

4. számú előterjesztés

I. határozati javaslat és rendeletmódosítás-
tervezet – Minősített többség

II. határozati javaslat – Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 30-i ülésére**

Tárgy: Önkormányzati ingatlanokat érintő döntések

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Dombóvár, Hunyadi tér 27. III/18. szám alatti bérlakás értékesítése

Dombóvár Város Önkormányzatának a Hunyadi tér 27. szám alatti társasházban (Csillagház) jelenleg egy piaci alapon kiadható bérlakása van, melyet a bérlő 2025. december 1-jén visszaadott. A III/18. szám alatti lakás újbóli kiadása az ingatlan teljes felújítása után lenne lehetséges. A jelenlegi bérleti díjakkal számolva ez minimum 15 éves megtérülést jelentene, mely időszak alatt az ingatlan ismét felújítandó állapotba kerülne, emellett a felújítás értéke megközelíti az ingatlan jelenlegi értékének 50%-t. A leírtakat figyelembe véve javaslom az ingatlan eladását a tisztelt Képviselő-testületnek.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §. (1) pontja szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

Az üres lakás jellemzői:

Hrsz: 1313/2/A/18

Területe: 60 m² (2,5 szobás)

Komfortfokozata: összkomfortos

Bérleti díj: 50.544 Ft/hó + 12.125 Ft/hó közös költség + 600,- Ft lakáskezelői díj,

Műszaki állapot: a lakás külső nyílászárói rendkívül elavultak, teljes cseréjük szükséges, a lakás vizesblokkjainak teljes felújítása indokolt, belső szerkezeti átalakítás szükséges egy átlagos család számára.

Az értékbecslő által megtörtént az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Ez alapján a lakás becsült forgalmi értéke 26.184.000 Ft.

A Rendelet 4. § (2) bekezdése szerint amennyiben a lakás üres vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) önkormányzati vagyon elidegenítésére vonatkozó közös szabályai szerint az ingatlan, vagy annak egy része és a vagyonrendelet 3. § 8. pontja szerint 1 millió Ft piaci értéket meghaladó ingó vagyontárgy visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása – a vagyonrendeletben meghatározott kivételekkel – *versenyeztetéssel* történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített *forgalmi értékbecslés* alapján történhet a vagyonrendelet 27. §-ban meghatározott kivételekkel. Ha rendelkezésre áll 2 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés, annak felülvizsgált változata is elfogadható.

A nemzeti vagyontörvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A rendelkezést alkalmazni kell a törvényben, valamint az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén. A vagyonrendeletben meghatározott érték 5 millió forint.

A vagyonrendelet szerint önkormányzati vagyon értékesítésére főszabály szerint versenyeztetéssel kerülhet sor, a kivételeket a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vagyonrendelet tartalmazza.

Az önkormányzati vagyon visszterhes elidegenítése során a fizetés határideje a szerződés aláírását követő legfeljebb 30 nap, mely időpontig a tulajdonjogot fenn kell tartani és a nemteljesítés esetére elállási jogot kell kikötni. Az elállás gyakorlására a polgármester jogosult. A 30 naptól eltérő határidőt csak a 23. § szerinti döntési hatáskörrel rendelkezők engedélyezhetnek.

Az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő kiadások: értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja, ingatlan-nyilvántartási díj, szerződéskötési díj, villamosbiztonsági felülvizsgálat díja.

Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor szükséges, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

A lakás a vagyonrendelet alapján az üzleti vagyoni körbe (forgalomképes) tartozik.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

I. Határozati javaslat **a Dombóvár, Hunyadi tér 27. III/18. szám alatti bérlakás értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesítésre jelöli ki a Dombóvár, Hunyadi tér 27. III/18. szám alatti, társasházi lakás megnevezésű, bérlakásnak minősített ingatlant az alábbi feltételekkel:

1. az értékesítés árveréssel egybekötött nyilvános pályázatás útján történhet,
2. az induló nettó licitár 26.184.000 Ft, melyet áfa nem terhel,
3. az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek (értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj, energetikai tanúsítvány díja, villamosbiztonsági felülvizsgálat díja, a szerződéskötésről vevő intézkedik) a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás kiírására, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, továbbá a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos ügyintézésre.

Határidő: 2026. február 16. – a pályázati felhívás kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. A dombóvári 4845 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása utáni értékesítése

2026 januárban a dombóvári 4845 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan bérlője jelezte vételi szándékát az általa bérelt ingatlan vonatkozásában.

A megvásárolni kívánt terület a vagyonrendelet 3. melléklete szerint a mezőgazdasági haszonbérbe adható területek – Munkáskertek közé van besorolva, a bérleti szerződés ennek alapján került megkötésre. A bérleti díj összege a 86/2025. (X. 30.) pénzügyi és gazdasági bizottsági határozat szerint 10 Ft/m²/év, vagyis évente 17.800 Ft.

Az értékesítésre javasolt terület jellemzői:

Az ingatlan a Tüskei Ipari Park területén helyezkedik el. Nagysága: 1.790 m² (vázrajz szerint), amit az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. 2 db vezetékjoga terhel. Az értékesítéshez szükséges telekalakítás lefolytatása, illetve a szóban forgó ingatlan az önkormányzat helyi döntése alapján a forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik, ezért annak forgalomképesé tétele az értékesítés érdekében szükséges. Az értékesítés az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 27. § (6) bekezdés q) pontja értelmében versenyeztetés nélkül lefolytatható.



A 2025 decemberi értékebecslés szerint az értékesítendő terület becsült forgalmi értéke 2.065 Ft/m², a várható vételár így 3.696.350 Ft.

A helyi vállalkozások fejlődésének segítése érdekében kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a vagyonrendelet hivatkozott pontja alapján a terület értékesítését a határozati javaslat szerint a jelenlegi bérlő részére hagyja jóvá.

II. Határozati javaslat
a dombóvári 4845 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és egy részének
értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dombóvári 4845 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához és annak egy részének értékesítéséhez az ingatlanrész bérlője számára az alábbi feltételekkel:

1. a telekalakítási eljárás során kialakuló 1.790 m² nagyságú, közterület megnevezésű terület vételára 2.065 Ft/m², melyet áfa nem terhel;
2. a telekalakítással, az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik, a megvásárolt terület művelési ágának módosítása a vevő feladata;
3. az értékesítés feltétele a dombóvári 4845 hrsz.-ú ingatlan forgalomképessé tétele.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2026. március 31. – a telekalakítási eljárás lefolytatására és a szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

III. A vagyonrendelet módosítása

A vagyonrendelet legutóbbi módosítása óta számos változás történt az önkormányzati ingatlanok esetében, melyek indokoltá teszik az újabb rendeletmódosítást.

A II. határozati javaslat alapján szükséges a dombóvári 4845 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalomképesé tétele.

A munkáskertek közé sorolt alábbi ingatlanok törlése is időszerű a rendelet mellékletéből:

1. A Lucza hegyi utcánál lévő, dombóvári 291/21 hrsz.-ú beépítetlen terület, amelyre már évek óta nem volt bérlő,
2. a Gunarasban található dombóvári 5337/234 hrsz.-ú ingatlanból (erdő) 1467 m²-es terület bérletét a korábbi bérlő nem kérte meghosszabbítani,
3. a dombóvári 2981/4 hrsz.-ú ingatlant az önkormányzat 2025-ben a bérlőnek értékesítette.

2025-ben az alábbi ingatlanok kapcsán történt változás, amelyek miatt szükséges a rendelet módosítása:

1. a dombóvári 4640/9 és a 3825 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendeze (a Mikes Kelemen utcában a lakóingatlanok mögötti közterület), majd egy részének értékesítése miatt megtörtént az ingatlanok forgalomképesé tétele, az ingatlanokat újra szerepeltetni kell a forgalomképtelen vagyoni körben,
2. megtörtént a dombóvári 1975, 2877, 2914 és 058 hrsz.-ú kivett iparvasút megnevezésű ingatlanok beépítetlen területre történő módosítása,
3. az alábbi korlátozottan forgalomképes ingatlanok kerültek értékesítésre:
 - Bérlakások: Arany János tér 16. fsz. 1. (226/A/1 hrsz.), Arany János tér 15. (212/1 hrsz.),
 - Berzsenyi utca 1. (1786/2 hrsz.) szám alatti vízmű épület,
 - Bezerédj utca 14. szám alatti (1306/A/3-4 és /6-7 hrsz.) épületrészek.

Az önkormányzat Beszerzési Szabályzatának felülvizsgálata is a jelen ülés napirendjén szerepel. A szabályzat képviselő-testület által elfogadott módosításai érintik a vagyonrendeletben foglaltakat is, így azok átvezetése is szükséges.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlanok átsorolásáról van szó, amelyek a valóságban már nem rendelkeznek érdemi közfunkcióval.

2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztrációban bekövetkező változás csekély. A Beszerzési Szabályzatot érintő pontok esetében az adminisztrációban lényeges változás bekövetkezése nem várható, a döntési mechanizmus rugalmasabbá válik.

4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az előterjesztésben részletezett ingatlanértékesítések miatt szükséges. A Beszerzési Szabályzatot érintő rendelkezések vonatkozásában a rendeletmódosítás elfogadása esetén megteremtődik a közbeszerzések, beszerzések elveinek és gyakorlatának összhangja.

A fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendeletmódosítás-tervezet elfogadását.

Pintér Szilárd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.
(III. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja az ingatlanértékesítések miatti változások átvezetése, valamint a beszerzéseket érintő rendelkezések felülvizsgálata, az önkormányzat Beszerzési Szabályzatával való összhang biztosítása.

[2] Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, Dombóvár Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 23. § (2) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt:)

„k) a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzési eljárások eredményéről 10.000.000 Ft-ot elérő vagy meghaladó, de a mindenkori közbeszerzési értékhatárt el nem érő becsült értékű beszerzésekre vonatkozóan, ”

(2) A Rendelet 23. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A polgármester átruházott hatáskörben dönt:)

„f) a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzési eljárások eredményéről a 31. § (1) bekezdés szerinti értékhatárt elérő, vagy meghaladó, de 9.999.999 Ft-ot meg nem haladó becsült értékű beszerzésekre vonatkozóan, ”

2. §

A Rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közbeszerzési értékhatár alatti beszerzések esetén a beszerzésekről szóló döntés megalapozottsága érdekében beszerzési eljárást kell lefolytatni

a) építési beruházás esetén nettó 8.000.000 Ft,

b) árubeszerzés és szolgáltatás megrendelése esetén nettó 6.000.000 Ft

becsült értéket elérő vagy meghaladó, de a mindenkori közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzésekre vonatkozóan. ”

3. §

A Rendelet 33. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) A beszerzési eljárás eredményéről, szakmai javaslat alapján a

a) a 31. § (1) bekezdés szerinti értékhatárt elérő vagy meghaladó, de 9.999.999 Ft-ot meg nem haladó becsült értékű beszerzésekre vonatkozóan a polgármester,

b) nettó 10.000.000 Ft-ot elérő vagy meghaladó, de a mindenkor közbeszerzési értékhatárt el nem érő becsült értékű beszerzésekre vonatkozóan a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

hozza meg a végső döntést.”

4. §

(1) A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 554. sora,
- b) 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 9. sora,
- c) 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 13. sora,
- d) 2. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 37. sora,
- e) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 2. sora,
- f) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 9. és 10. sora,
- g) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 12. sora.

6. §

Ez a rendelet 2026. február 1-jén lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

Dr. Szabó Péter
jegyző

Általános indokolás

A rendelet indokolásának közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításoknak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

Részletes indokolás

Az 1-3. §-hoz

A Beszerzési Szabályzat felülvizsgálatával összefüggő módosító rendelkezések.

A 4. §-hoz

Ingotlanok rendeltetésmódosításának átvezetése és a forgalomképtelen közterületek telekalakítása, majd annak egy részének értékesítése után az ingatlanok újbóli feltüntetése.

Az 5. §-hoz

A társasházi ingatlan albetétjeinek értékesítése miatti albetétek és a korlátozottan forgalomképes, értékesített ingatlanok törlése, a 4845 hrsz.-ú ingatlan egy részének telekalakítással történő értékesítése miatt az üzleti vagyonszoportba történő átsorolása, valamint a bérbe adható munkáskertek körének aktualizálása.

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.