

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
2026. április 27-i ülésére**

Tárgy: Ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Gyarmati Éva elnök

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: -

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 Bizottság!

I. A dombóvári 56 hrsz.-ú közterület értékesítése

2026. márciusában Dombóvár Város Önkormányzatához kérelem érkezett a dombóvári 56 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan megvásárlására a szomszédos - 57 hrsz.-ú - ingatlan tulajdonosától. A területet különálló telekként szeretné megvásárolni, így nem szükséges a telekalakítás.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályiról szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) releváns rendelkezései:

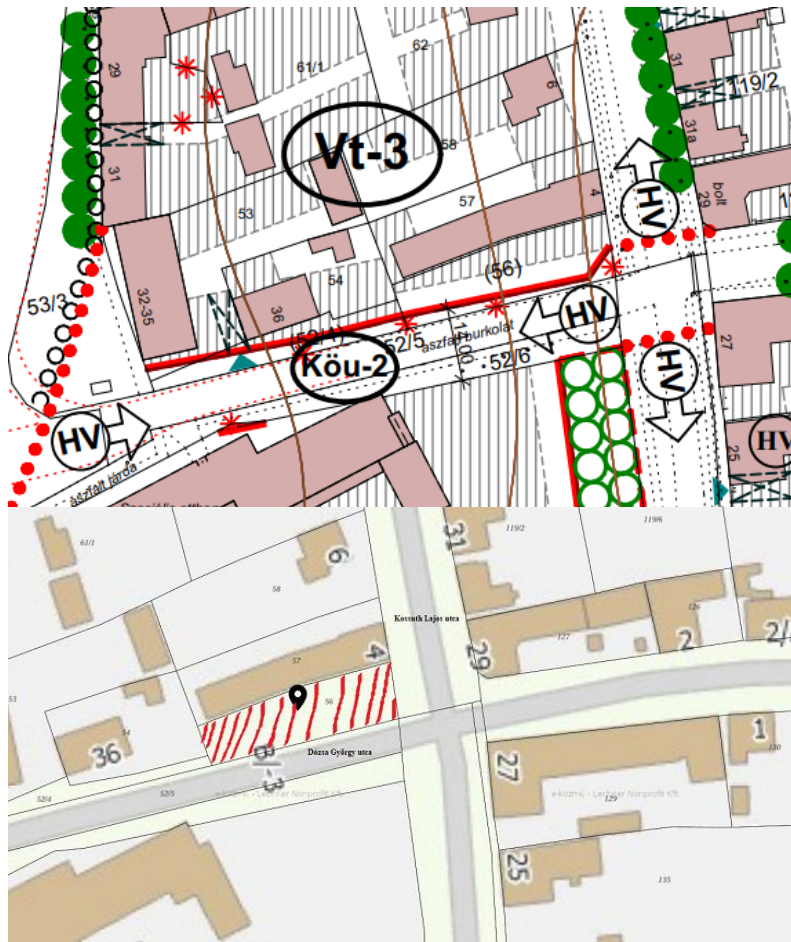
- 27. § (6) bekezdés: A képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre a nemzeti vagyonról szóló és egyéb törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el az (5) bekezdésben meghatározott értéket, az alábbi esetekben:
 - a) ingatlan elidegenítése, használatba adása és hasznosítás esetén, amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot.
- 23. § (2) bekezdés b) pont: A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok értékesítéséről, kivéve a képviselőtestület által értékesítésre kijelölt építési telkek esetében.
- A 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. §-ában meghatározott kivételekkel. Ha rendelkezésre áll 2 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés, annak felülvizsgált változata is elfogadható.

Az értékesítendő terület jellemzői:

- A Kossuth Lajos utca és a Dózsa György utca találkozásánál található.
- Nagysága: 461 m², közművek nem helyezkednek el rajta.

Az értékesítéshez az alábbiakra van szükség:

1. Az 56 hrsz.-ú ingatlan az önkormányzat saját döntése alapján a forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik, ezért a forgalomképesé tétele szükségeltetik, a képviselő-testület előtt szerepel a vagyonrendelet ezirányú módosításának tervezete az április 29-i ülésen.
2. Az ingatlan rendeltetésének megváltoztatása is nélkülözhetetlen közterületből beépítetlen területre.



A vételi szándékra tekintettel javaslom az ingatlan értékesítését.

I. Határozati javaslat a dombóvári 56 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályiról szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a dombóvári 56 hrsz.-ú, 461 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez a szomszédos dombóvári 57 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére az alábbi feltételekkel:

1. az értékesítés feltétele az ingatlan forgalomképessége, valamint a rendeltetésének megváltoztatása közterületből beépítetlen területre;
2. az értékesítésre versenyeztetési eljárás nélkül kerülhet sor;
3. a vételár bruttó 921.000 Ft, melyet áfa nem terhel;
4. a rendeltetésváltozással, az adásvétellel - értékbecslési díj, ingatlan-nyilvántartási díj - és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a rendeltetésváltozás kezdeményezésére, valamint az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2026. május 15. – a rendeltetésváltás kezdeményezésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. A dombóvári 6344/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre való kijelölése

A dombóvári 6344/1 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 1.467 m² nagyságú ingatlan az önkormányzat forgalomképes (üzleti) vagyoni körébe tartozik.

Az értékesítendő terület jellemzői:

- A Hegyalja utcában helyezkedik el.
- Nagysága: 1.467 m², nincsenek rajta közművek.
- Nem szabályos alakú, az utca felé lejt a terület.
- Családi házak veszik körbe.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint a terület Lf-2 övezeti besorolású, amely laza beépítésű, nagykeres lakóövezet, ahol legfeljebb kétlakásos, a 4,5 métert meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el.

A Hegyalja utcában rendelkezésre álló közművekhez történő rácsatlakozásra a megfelelő tervezési és engedélyezési folyamatokat követően van lehetőség.

Az értékesíteni kívánt terület korábban a vagyonrendelet 3. mellékletében szerepelt, mint mezőgazdasági haszonbérbe adható terület, a Munkáskertek közé volt besorolva. Miután a bérlő a bérleti szerződését nem kívánta meghosszabbítani, így az 2025. december 31-én lejárt, és a képviselő-testület a 2026. január 30-i döntésével az ingatlant törölte a vagyonrendelet 3. mellékletéből.

A 2026. áprilisi értékbecslés szerint a becsült forgalmi értéke 3.878.000 Ft.

A fentiek alapján indítványozom az értékesítésre történő kijelölését.

II. Határozati javaslat a dombóvári 6344/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályiról szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a dombóvári 6344 hrsz.-ú, 1.467 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

1. az értékesítés árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján történhet,
2. a nettó minimum licitár 3.878.000 Ft, melyet áfa nem terhel,
3. az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás kiírására, valamint az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2026. május 15. – a pályázati felhívás kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Gyarmati Éva
bizottsági elnök