12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 30-i ülésére

Tárgy: Ingatlanokkal kapcsolatos 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, 945/1 hrsz.-ú ingatlanon található kémény CETIN Hungary Zrt. általi bérletére vonatkozó szerződés meghosszabbítása

2026 júliusában megkeresés érkezett a CETIN Hungary Zrt. részéről, amelyben a társaság az Árpád utca 31. szám alatt, a 945/1 helyrajzi számú ingatlanon üzemeltetett bázisállomásra vonatkozó, jelenleg hatályos bérleti szerződés legalább 15 évvel történő meghosszabbítását kérelmezte.

A bérleti szerződés hosszabbítását indokolja, hogy a CETIN Hungary Zrt. jelentős hálózatfejlesztést és infrastruktúra-átalakítást tervez. A hálózat optimalizálása érdekében egyes bázisállomásokhoz optikai kábel bevezetését tervezi, amely a megnövekedett forgalmú időszakokban tehermentesítené a hálózatot, ezáltal hozzájárulva az ügyfelek zavartalan és megfelelő minőségű kiszolgálásához. A fejlesztés várhatóan javítja a térségben a felhasználói elégedettséget, továbbá az optikai hálózatok kiépítése a távközlési szolgáltatók hálózatfejlesztésének egyik meghatározó iránya, amely a jövőbeni fejlesztések alapját képezi.

A bérleti szerződés 2016. január 1. napjától határozott időtartamra, 2022. december 31. napjáig került megkötésre a Dombóvári Vízmű Kft.-vel. A szerződés rendelkezései szerint annak időtartama két egymást követő alkalommal, 5-5 évvel, változatlan feltételek mellett automatikusan meghosszabbodik, kivéve, ha a bérlő a bérleti jogviszony további fenntartására vonatkozó szándékát nem jelzi. Ennek megfelelően a CETIN Hungary Zrt. jelenleg hatályos bérleti szerződése 2032. december 31. napján jár le.

A társaság a bérleti szerződés 2027. január 1. napjától 2040. december 31. napjáig történő meghosszabbítását kérte.

Az Árpád utca 31. szám alatti épület kéményét jelenleg is használó szolgáltatók:

Bérlő	Bérleti szerződés lejárata	Bérleti díj + infláció	Megjegyzés
CETIN Hungary Zrt.	2027.12.31.	2.224.220,- Ft	Évente egyszer fizet. 2017-es szerződéssel vettük át a Vízműtől. A jelenlegi lejáratot követően további 5 évvel hosszabbodna.
Magyar Telekom NyRt.	2028.12.31.	2.870.886,- Ft	Félévente fizet. 2020-as szerződés.
One Magyarország Zrt.	2035.12.31.	2.505.600,- Ft	Félévente fizet. 2025-ös szerződés.

A CETIN Hungary Zrt. kérelmét támogatva javaslom a bérleti szerződés meghosszabbítását, illetve kérem az ingatlan hasznosítása, és a bevételek növelése érdekében az alábbi határozati javaslat elfogadását.

I. Határozati javaslat
a Dombóvár, 945/1 hrsz.-ú ingatlanon található kémény CETIN Hungary Zrt. általi bérletére vonatkozó szerződés meghosszabbításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a tulajdonában lévő, Dombóvár, Árpád utca 31. szám alatti, 945/1 hrsz.-ú ingatlanon található kémény CETIN Hungary Zrt. részére történő bérbeadására vonatkozó bérleti szerződés legalább 15 évvel történő meghosszabbítását az optikai hálózatfejlesztés megvalósítása érdekében, az alábbi feltételekkel:

1. A bérleti díj: 2.224.220,- Ft/év, amely minden év január 1-vel, az előző évre vonatkozó, KSH által közzétett infláció mértékével módosul. A bérleti díjat a bérlő egy összegben köteles megfizetni.
2. A bérlet időtartama: 2027. január 1. napjától 2040. december 31. napjáig.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosításának jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2026. november 30. – a szerződésmódosításra
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

II. A gunarasi 5337/234 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása és a Liget utca mögötti terület értékesítése

2026 májusában kérelem érkezett a Liget utca 34. szám (5337/104 hrsz.) alatti üdülőingatlan tulajdonosától, hogy az ingatlana mögött található önkormányzati terület egy részét kívánja megvásárolni magántelkének bővítése érdekében, a korábbi Sellő és Fasor utcai ingatlanértékesítésekhez hasonlóan.



A nyár folyamán megtörtént az érintett utca magántulajdonosainak nyilatkoztatása, mely szerint az alábbi térképvázlaton rózsaszínnel kerültek jelölésre a vételi szándékkal érintett ingatlanok:



A zöld színnel jelölt területeket az egyik magántulajdonos a saját ingatlana mögött található területen kívül további területekként szeretné megvásárolni, így a saját tulajdonában álló ingatlanon kívül még 2,5 ingatlan mögött található terület megvásárlását tervezi, amelyről az érintett szomszédokkal már előzetesen egyeztetett.

A telekalakításra a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) rendeletében (a továbbiakba: HÉSZ) található feltételekkel kerülhet sor az alábbiak szerint:

- Az önkormányzati megvásárolni kívánt terület kerülne összevonásra a kérelmező(k) ingatlanjával,
- a megvásárolni kívánt terület nem beépíthető terület, de
- az ingatlan összevonása után 20%-os lesz a legnagyobb beépítési százalék.

A 2026 májusában elkészített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 3.158 Ft/m^2.

Az **értékesítési folyamat** az alábbi ütemezés szerint valósulna meg:

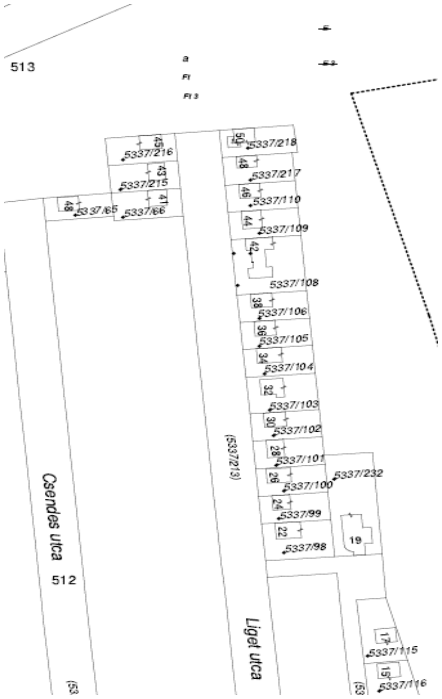
1. vázrajz elkészítése;
2. telekalakítás lefolytatása;
3. szerződéskötés.

Tájékoztató jelleggel a **vételáron felül felmerülő költségek várhatóak**:

- **Értékbecslési díj:** bruttó 30.000 Ft (a költség megosztása m^2 arányosan történik).
- **Telekalakítási vázrajz készítés díja:** ingatlanonként várhatóan 57.000 Ft és 175.000 Ft között attól függően, hogy hány ingatlantulajdonos kíván vásárolni.
- **Földhivatali bejegyzési illeték** a jelenleg hatályos jogszabályok alapján: 10.600 Ft.
- **Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási díja** a jelenleg hatályos jogszabályok alapján: ingatlanonként várhatóan 19.000 Ft.
- **Szerződéskötési díj**: a vevő által megbízott ügyvéd díjszabása szerint.

<u>Megvásárolni kívánt, az 5337/234 hrsz.-ból kialakítandó ingatlanrészek adatai:</u>

- Infrastruktúra: nincs
- Vagyon szerinti besorolása: forgalomképes (üzleti vagyon)
- Művelési ága: **fásított terület**



Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ág	Min.ő.	Terület ha.m²	Ak	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet művelési ág	Min.ő.	Terület ha.m²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5337/234				11.6485	67.16	5337/234				11.6485	67.22		
	a	erdő	3	8.1767	48.24		a	fásított terület	3	3.5339	20.85	Tulajdoni lap szerint változatlan	
	b	kivett kápolna, udvar	-	0.0966	0.00		b	kivett kápolna, udvar	-	0.0966	0.00		
	c	kivett vízmű	-	0.0582	0.00		c	erdő	3	4.6200	27.26		
	d	erdő	3	3.2070	18.92		d	kivett magánút	-	0.1017	0.00		
	f	kivett magánút	-	0.1100	0.00		f	fásított terület	3	1.5100	8.91		
							g	erdő	3	1.3450	7.94		
							h	kivett vízmű	-	0.0582	0.00		
							j	fásított terület	-	0.3831	2.26		
Összesen:				11.6485	67.16	Összesen:				11.6485	67.22		

Az ingatlanértékesítésből származó várható bevétel kb. 9,5 millió forint

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet szerint önkormányzati vagyon értékesítésére főszabály szerint versenyeztetéssel kerülhet sor, a kivételeket a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vagyonrendelet tartalmazza. Nincs szükség versenyeztetésre, telekhatár-rendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén.

Tekintettel a kialakuló területek elhelyezkedésére ill. beépítési kötöttségeire a saját ingatlana mögött található területen kívül további területek vásárlása a későbbiekben bonyodalmakat okozna, ezért a korábbi tapasztalatok alapján ez nem javasolt.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat támogatására.

II. Határozati javaslat
a gunarasi 5337/234 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról és a Liget utca mögötti területének értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 5337/234 hrsz.-ú, erdő, fásított terület, kivett kápolna, udvar, vízmű és magánút megnevezésű ingatlan telekalakítását és versenyeztetési eljárás nélküli értékesítését a dombóvári Liget utcai ingatlantulajdonosoknak a saját telkük mögötti területre vonatkozóan, telekhatár-rendezéssel az alábbi feltételek szerint:

1. A vételár 3.158,-Ft/m^2, melyet áfa nem terhel.
2. A telekalakításra a Helyi Építési Szabályzat által megengedett feltételekkel kerülhet sor.

3. A telekalakítással, az értékbecsléssel és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – beleértve a szerződéskötéssel kapcsolatos díjat is – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2026. december 31. – a telekalakítás lebonyolítására
2027. február 28. - szerződéskötésre
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

III. A Dombóvári Újvári Kálmán Sporttelep térítésmentes használatba adásáról szóló szerződés meghosszabbítása

A 182/2024. (XII. 12.) Kt. határozat alapján Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatta, hogy a Dombóvári Focisuli Egyesülettel fennálló, lejáró térítésmentes használatba adási szerződés további 5 évvel, 2029. december 31. napjáig meghosszabbításra kerüljön.



A jelenleg hatályos használatba adási szerződés lejáratát megelőzően az Egyesület megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, amelyben tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a sporttelepen jelentős, a lelátót és a kerítést érintő beruházáshoz nyert Tao támogatást. A beruházás megvalósításának és a támogatás folyósításának feltétele a

használatba adási szerződés további 10 évvel, a beruházás megvalósításának időpontjától számított időtartamra, 2036. december 31. napjáig történő meghosszabbítását.

Javaslom, hogy a Dombóvári Focisuli Egyesület számára mostantól számítva 10 évre – 2036. december 31. napjáig – kerüljön meghosszabbításra a használati szerződés az Újvári Kálmán Sporttelep vonatkozásában, azzal, hogy az Önkormányzat továbbra is ingyenes létesítményhasználatot biztosít, azonban a közüzemi költségeket és a létesítmény üzemeltetési feladatokat továbbra is az Egyesület fizeti, illetve látja el.

III. Határozati javaslat
az Újvári Kálmán Sporttelep Dombóvári Focisuli Egyesület részére történő térítésmentes használatba adásáról szóló szerződés meghosszabbításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Dombóvári Újvári Kálmán Sporttelep térítésmentes használatba adásáról szóló szerződés további 10 évvel, 2036. december 31. napjáig történő meghosszabbítását az alábbi feltételekkel:

- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az említett ingatlan használatára és működtetésére.
- A közüzemi költségek viselése, valamint a létesítmény üzemeltetésével kapcsolatos feladatok továbbra is az Egyesületet terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a használati szerződés módosítására.

Határidő: 2026. október 15. – használati szerződés módosítása
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester