Új napirendi pont
PG/3. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
2026. november 4-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Gyarmati Éva bizottsági 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!

A dombóvári 322 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítése

2026 májusában a hivatali munkatársak észlelték, hogy a Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában álló, Dombóvár belterület 322 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Rákóczi Ferenc utca 138. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant a szomszédos ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat hozzájárulása nélkül használja.

A szomszédos, 323 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az önkormányzati ingatlannal határos kerítésszakaszon nagykaput létesített, és a saját házát gépjárművel az önkormányzati ingatlanon keresztül közelíti meg.



Az engedély nélküli használat rendezése érdekében az Önkormányzat felajánlotta a 322 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásának lehetőségét a szomszédos, 323 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, Világos Margit részére. Az érintett írásban jelezte, hogy élni kíván a felajánlott lehetőséggel.

Az értékesíteni kívánt ingatlan főbb adatai:

- helyrajzi száma: Dombóvár belterület 322 hrsz.;
- megnevezése: kivett beépítetlen terület;
- természetbeni elhelyezkedése: Dombóvár, Rákóczi Ferenc utca 138., a temetővel szemben;
- területe: 152 m²;
- közművek nincsenek rajta;
- az Önkormányzat forgalomképes vagyoni körébe tartozik.

A hatályos helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az ingatlan Lke-3 övezeti besorolású. A 152 m² nagyságú területére, elhelyezkedésére, valamint a szomszédos 323 hrsz.-ú ingatlanhoz való közvetlen kapcsolódására tekintettel az értékesítése az Önkormányzat számára célszerű megoldást jelent az engedély nélküli használat rendezése kapcsán.



A 2026 júniusában elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés a terület becsült forgalmi értékét 304.000 Ft-ban állapította meg. Az Önkormányzat ennél magasabb, 500.000 Ft összegű vételárat ajánlott a szomszédos ingatlan tulajdonosa részére, amelyet a leendő vevő elfogadott. Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) alapján a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben jogosult dönteni a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok értékesítéséről. A vagyonrendelet szerint az 1 millió Ft értékbecslés szerinti forgalmi értéket el nem érő ingatlan elidegenítése esetén versenyeztetés lefolytatása nem szükséges.

A 322 hrsz.-ú ingatlan az értékbecslés szerinti forgalmi értékére tekintettel versenyeztetési eljárás nélkül értékesíthető. A döntésre jogosult szerv az értékbecslésben meghatározott ellenértéknél magasabb ellenértéket is megállapíthat, ezért az 500.000 Ft összegű vételár alkalmazható.

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett beépítetlen terület”, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) alkalmazásában nem minősül építési teleknek. Dombóvár Város Önkormányzata az Áfa tv. 88. §-a alapján az egyébként adómentes ingatlanértékesítéseire adókötelezettséget nem választott. Erre tekintettel az ingatlan értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

A zászlótartó további elhelyezésének rendezése

A 322 hrsz.-ú ingatlanon betonozott zászlótartó található, amelyen Dombóvár város zászlaja került elhelyezésre. A zászlótartó áthelyezése az Önkormányzat számára aránytalanul magas költséggel járna, ezért az Önkormányzat érdeke, hogy az ingatlan értékesítését követően a zászlótartó a jelenlegi helyén maradjon, továbbá annak megközelítése, karbantartása, javítása és szükség szerinti cseréje hosszú távon biztosított legyen.

Az Önkormányzat és a leendő vevő között folytatott egyeztetés eredményeként a felek abban állapodtak meg, hogy az ingatlan értékesítésével egyidejűleg Dombóvár Város Önkormányzata javára 25 éves határozott időtartamra használati jog kerül alapításra a zászlótartó által elfoglalt, valamint annak rendeltetésszerű megközelítéséhez és használatához szükséges területrészre. A használati jog biztosítja az Önkormányzat számára a zászlótartó jelenlegi helyén történő fenntartását, továbbá annak megközelítését, ellenőrzését, karbantartását, javítását és szükség szerinti cseréjét. A felek a 25 éves időtartamra alapított használati jog ellenértékét 250.000 Ft-ban határozták meg. A vevő 500.000 Ft összegű vételárfizetési kötelezettségébe az Önkormányzat javára alapított használati jog 250.000 Ft összegű ellenértéke beszámításra kerül, így a vevő által ténylegesen megfizetendő vételárrész 250.000 Ft.

A használati jog pontos területi kiterjedését, gyakorlásának feltételeit, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges rendelkezéseket az adásvételi szerződésben kell meghatározni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat
a dombóvári 322 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről és annak feltételeiről

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága átruházott hatáskörben eljárva hozzájárul a Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában álló, Dombóvár belterület 322 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 152 m² területű ingatlan értékesítéséhez az alábbiak szerint:

1. Az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete alapján versenyeztetési eljárás lefolytatása

nélkül értékesíthető a szomszédos, Dombóvár belterület 323 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa részére.

2. Az ingatlan vételára 500.000 Ft. Az ingatlan értékesítése – figyelemmel arra, hogy az ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) alkalmazásában nem minősül építési teleknek, továbbá az Önkormányzat az Áfa tv. 88. §-a alapján adókötelezettséget nem választott – az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.
3. Az ingatlan értékesítésével egyidejűleg a vevő köteles Dombóvár Város Önkormányzata javára 25 éves határozott időtartamra használati jogot alapítani a rajta található önkormányzati tulajdonú zászlótartó által elfoglalt, valamint annak megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges részére. A használati jog kiterjed különösen a zászlótartó jelenlegi helyén történő fenntartására, továbbá annak megközelítésére, ellenőrzésére, karbantartására, javítására és szükség szerinti cseréjére.
4. A felek a 25 éves időtartamra alapított használati jog ellenértékét 250.000 Ft-ban állapítják meg. A használati jog ellenértéke a vevő 500.000 Ft összegű vételárfizetési kötelezettségébe beszámításra kerül, ezért a vevő által pénzben megfizetendő vételárrész 250.000 Ft.
5. A pénzben teljesítendő 250.000 Ft vételárrészt a vevő az adásvételi szerződésben meghatározott módon és határidőben köteles megfizetni.
6. A használati jog pontos területi kiterjedését és gyakorlásának részletes feltételeit az adásvételi szerződésben úgy kell meghatározni, hogy az biztosítsa a zászlótartó tartós helyben maradását és Dombóvár Város Önkormányzata számára annak rendeltetésszerű megközelítését, használatát és fenntartását. A használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről az adásvételi szerződésben rendelkezni kell.
7. Az adásvételi szerződés elkészítéséről Dombóvár Város Önkormányzata gondoskodik.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés jelen határozatban foglalt feltételeknek megfelelő tartalmának jóváhagyására és a szerződés megkötésére.

Határidő: 2026. november 15. – a szerződéskötésre
Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: Jogi Iroda

Gyarmati Éva
bizottsági elnök