

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. február 5-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Margaréta Óvodának helyt adó önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata, mint tulajdonos, használatba adó és a Dombóvári Református Egyházközség, valamint a Tolnai Református Egyházmegye, mint használatba vevők között 2003. június 27-én megállapodás került aláírásra a Bezerédj u. 2/a. szám alatti, óvoda megnevezésű ingatlan átadásáról 25 évre (2028. július 31-ig), óvodai nevelés-oktatás céljából. Az ingatlan tartós használatba adása 1 Ft-os jelképes összeg ellenében történt.

A megállapodás az ingatlanhasználaton kívül rendezte a felszerelések, a berendezések használatba adását is, továbbá az óvodai nevelési feladatok ellátására és a feltételek megteremtésére együttműködési szándékukat fejezték ki a felek az óvoda tartós működtetése érdekében.

2016. őszén az Egyházmegye képviselője jelezte az ingatlan megvásárlásának szándékát. Az elindult tárgyalási folyamat részeként 2016. decemberében elkészült az ingatlan értékbecslése, de konkrét igény a vásárlásra csak 2018. januárjában érkezett, amely szerint az Egyházmegye 8 millió Ft-os vételárat kínál az ingatlanért.

Ingatlan adatai:

Hrsz.: 1295

Területe: 2.190 m², melyből az épület hasznos alapterülete (tornaszoba nélkül) 424 m², az épület a helyi építészeti örökség védelme alatt áll.

Forgalmi értéke: 48,8 millió Ft, mely nem tartalmazza a 2009-ben az egyház által épített 105 m²-es tornaszobát, ami az ingatlan-nyilvántartásban önállóan került feltüntetésre (1295/A hrsz.).

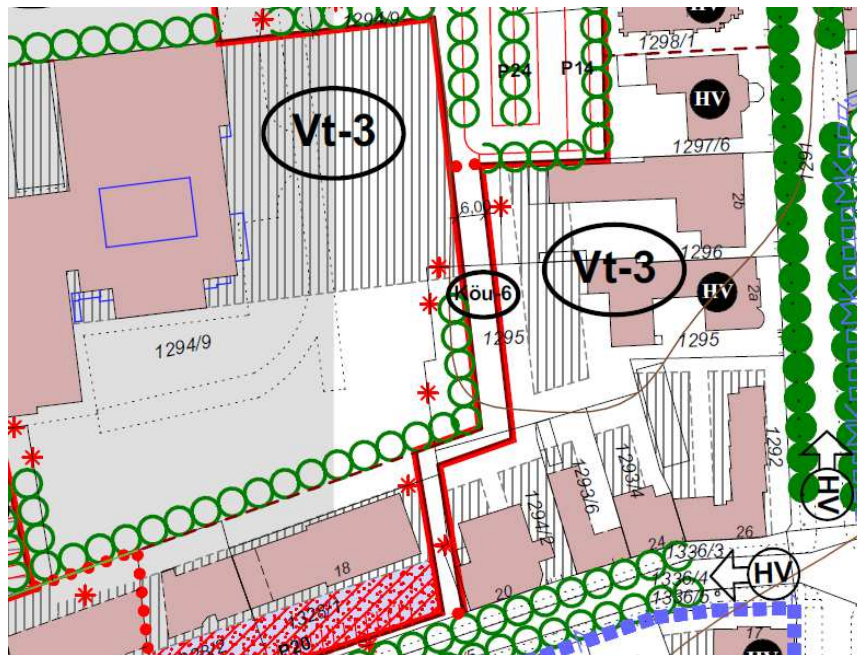
Forgalomképessége: helyi döntés szerint korlátozottan forgalomképes

Terhek: 1295/A hrsz.-t illető földhasználati jog

HÉSZ besorolása: Vt-3 övezet: elsősorban lakó- és települési szintű kereskedelmi, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató, oktatási-, egészségügyi-, egyházi és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat kötelező szabályozási elemet tartalmaz a dombóvári 1295 hrsz.-ú ingatlant érintően, de az 1294/9 hrsz.-ú iskola telekalakítása (parkolók leválasztása) miatt a HÉSZ módosítása már folyamatban van, annak várható hatályosulása 2018. április-május.

A Köu-6 jelű kötelező szabályozási vonal 6 m szélességű gyalog-, és kerekpárutat jelöl.



Az ingatlan vételárát meghatározó szempontok:

- Értékbecslés szerinti forgalmi érték (Egyház által épített tornaszoba nélkül) 48.800.000 Ft
- Az óvoda kimutatása szerint 2004. júliustól 2016. augusztusig 53.498 eFt értékű “idegen tulajdonon végzett beruházás” van nyilvántartva, melynek értékcsökkentéssel korrigált értéke 49.033eFt.
- A 2003-as szerződés nem tartalmazza, hogy a névleges 1 Ft ellenérték fejében átadott ingatlannak mekkora volt az akkori értéke.
- A 2.190 m²-es ingatlan földterületi értéke 2016. decemberi értékbecslés szerint 14.049 ezer Ft (6.415 Ft/m² árral számolva). Véleményem szerint az ingatlan (földterület) értéke mai értéken számolva magasabb lehet. (Összehasonlításként a DIS telkek ára 7.100,- Ft/m²+áfa)
- Bár a 424 m²-es felépítményre az Egyház több mint 50 millió Ft-ot költött az elmúlt 15 évben, az ingatlanra fordított összeggel arányosan nem nő az ingatlan értéke. A Megállapodás szerint az Egyházközség kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan rendeletetésének megfelelő állapotban tartja, fenntartásáról, karbantartásáról, az esetleges szükséges felújításokról gondoskodik.

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, ha az elidegenítés az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt közfeladatainak megoldását szolgálja. A Ptk. IV. fejezet 5:20. §-a szerint, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválk, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. Fentiek alapján a versenyeztetés nélküli értékesítés az irányadó.

A 2003. évi megállapodás a Dombóvári Református Egyházközség javára elővásárlási jogot biztosított, azzal a kikötéssel, hogy a szerződés utáni értéknövelő beruházásokat a felek a vételárba beszámítják.

A törvény szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati kötelező feladatok közé tartozik az óvodai ellátás. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, fontos a szerződésben rögzíteni az óvodai ellátás folytatására vonatkozó kötelezettséget, valamint az ingatlan esetleges továbbértékesítésével kapcsolatos korlátokat, mégpedig az eredetileg kötött használatba adási szerződés lejártának időpontjáig, vagyis 2028. július 31-ig. Ennek alapján az óvodai feladatellátásra javasolt a köznevelési törvény alapján szerződést kötni; az értékesítéssel kapcsolatos kikötések között pedig javasolt szerepeltetni az önkormányzatot illető visszavásárlási vagy elővásárlási jogot, illetve az elidegenítési jogot.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelem elidegenítése a képviselő-testület hatáskörébe tartozik és csak a testület által kikötött funkció mellett lehetséges.

Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet. Az értékesítést megalapozó értékbecslést a pécsi Petrónus Kft. készítette el 2016.12.22-én. A megállapított forgalmi értéket áfa nem terheli.

2018. február 5-én a Petrónus Kft. elkészítette az óvoda forgalmi értékének kialakításáról szóló feljegyzését, ami az előterjesztés mellékletét képezi. E szerint a közel 100 éves ingatlannál a rendeltetésének megfelelő állapotban tartás, fenntartás, illetve a szükséges állagmegóvó felújítások értéke évi 2 – 2,5 millió forintot tesznek ki. 2003. évre vonatkozó forgalmi értéket - 20-25 %-os műszaki értékcsökkenéssel és az évenkénti inflációval visszaszámolva – az értékbecslő 33.452 ezer forintban állapította meg.

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, illetve az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén. (5M Ft feletti érték)

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását azzal, hogy a vételár összegére az ülésen teszek javaslatot.

Határozati javaslat
a Margaréta Református Óvodának helyt adó önkormányzati ingatlan
értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 1295 hrsz.-ú, kivett óvoda megnevezésű, természetben a Dombóvár, Bezerédj u. 2/a. szám alatt található, jelenleg – tartós használatba adási szerződés alapján – a Margaréta Református Óvodaként használt ingatlan – versenyeztetési eljárás nélküli – értékesítését az alábbi feltételekkel:

1. A vételár 33.452.000,-Ft, melyet áfa nem terhel.
2. Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy
 - a.) az önkormányzat javára elidegenítési tilalom és elővásárlási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba határozott időre, 2028. július 31-ig;
 - b.) a terület a helyi építési szabályzat szerinti funkcióra használható;
 - c.) az értékesített ingatlant vevő az óvodai nevelés-oktatás céljából vásárolja meg, és ezt a feladatot 2028. július 31-ig vállalja ellátni.
3. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötéssel kapcsolatos díj kivételével – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. március 30. – adásvételi szerződés megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
Polgármester