

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. május 24-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Viessmann Technika Dombóvár Kft. és az önkormányzat közötti ingatlancsere

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Viessmann Technika Dombóvár Kft. képviselői

Készítő részéről ellenőrizte:

Teufel Judit mb. irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években már többször foglalkozott a Képviselő-testület a dombóvári 2980/1 hrsz.-ú sportpálya megnevezésű ingatlan hasznosításával, de a terület hasznosítására vonatkozóan megoldás nem született (büntetés-végrehajtási intézet céljára történő ingatlan felajánlás, ingatlanértékesítés, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. részére történő területátadás a START munkaprogramhoz kapcsolódóan).

A legnagyobb problémát az ingatlan önkormányzati közútról történő megközelítésének hiánya jelentette. Ennek érdekében a Helyi Építési Szabályzat módosításra került, de az út kialakítása – területvásárlás vagy kisajátítás útján – az önkormányzatra igen nagy terhet róna.

Az újabb előterjesztést az indokolja, hogy az ingatlan mellett található Viessmann Technika Dombóvár Kft. (továbbiakban Kft.) ügyvezetőivel az elmúlt hetekben egyeztetések folytak a két fél tulajdonában álló ingatlanok cseréjéről.

Önkormányzati ingatlan:

Az önkormányzati tulajdonú 2980/1 hrsz.-ú, sportpálya megnevezésű ingatlan jellemzői:

- Területe 6 ha 8241 m², melyből kb. 2,9 hektárt az Agrár-Béta Kft. művel szántóként haszonbérleti szerződés alapján 2021.12.31-ig. Az ingatlanon található egy nagyobb, egyszintes, 307 m² hasznos alapterületű épület is. Az épület vízellátása nem megoldott, csőtérés miatt elzárt, de szennyvízelvezetés és villamosenergia-ellátás sincs. A magas költség miatt nem történt meg a közművek helyreállítása.
- Az ingatlan a forgalomképes (üzleti) vagyoncsoportba tartozik.
- Övezeti besorolás: Gip-4 övezetbe tartozik, ami jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek építményeinek elhelyezésére szolgál.

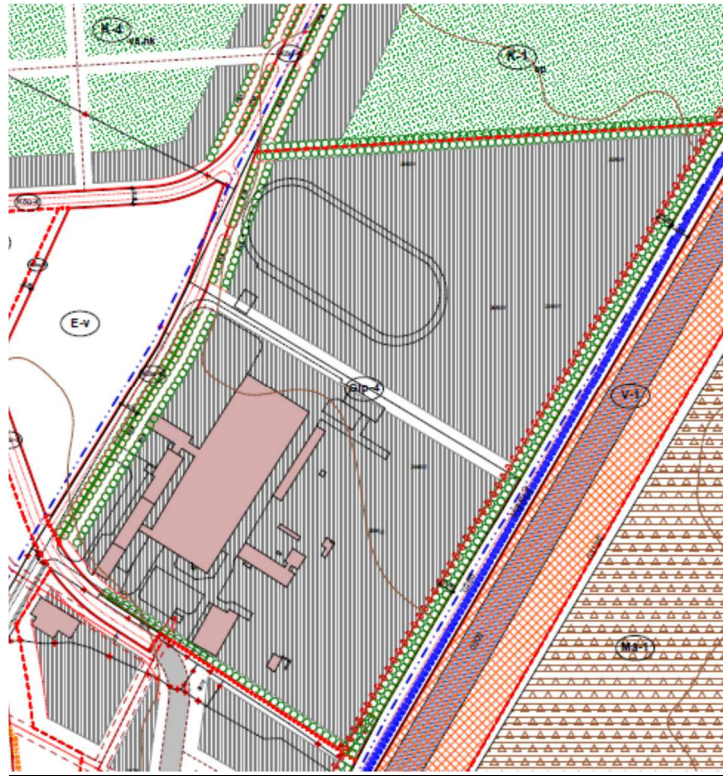
Az ingatlan értékesítését támogatja az, hogy az jelen állapotában nem minősül építési teleknek, mivel a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az ingatlan közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül nem közelíthető meg.

Amennyiben a teljes ingatlan értékesítésére úgy kerül sor, hogy az a későbbiekben telekalakítással a Kft. ingatlanjával összevonásra kerül, abban az esetben nincs szükség a HÉSZ szerinti kötelező szabályozási vonalak megvalósítására (út kialakítására).

A Viessmann Kft. a világ egyik vezető kazángyártó cége, a dombóvári gyáregység melletti önkormányzati területre 9.540 m² nagyságú épületet tervez felépíteni. Amennyiben a Kft. elcserélné a szomszédságában lévő ingatlant, telephely bővítése céljából az elképzelés mintegy 30 fős munkahelyteremtéssel járna, - ami támogatandó cél mind az Önkormányzat, mind a Kft. részéről – ezért mindenképpen foglalkozni kell az ingatlan hasznosításával.

Fontos hangsúlyozni, hogy a Kft. jelenleg is közel 280 főt foglalkoztat és további 250 beszállítóval áll kapcsolatban. A Kft. jelentős összegű iparüzési adót és építményadót rótt le az önkormányzat felé az elmúlt években. Az adó mértékéből is megállapítható,

hogy a Kft. a város életében mind az alkalmazottak számát tekintve, mind a fizetett adó összegét figyelembe véve meghatározó szereplő.



A 2980/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítése esetén a vonatkozó szabályok rövid teljességi igény nélkül történő alkalmazása a következő:

1. A nemzeti vagyontörvény értelmében bruttó 25 millió Ft forgalmi érték felett kötelező a versenyeztetés. A nemzeti vagyronról szóló törvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A vagyonrendeletünk a törvényi értékhatárt veszi át, ez a központi költségvetésről szóló törvény értelmében bruttó 25 millió Ft. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 25 millió Ft forgalmi értékű ingatlanértékesítésnél nem engedi meg a pályáztatás elhagyását.

A versenyeztetés alóli felmentés az MötV 108/A. § (1) bekezdése szerint áll fenn: A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén.

Ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben

foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A csereügylet jóváhagyásának kérelméhez csatolni kell:

- a képviselő-testület döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja,
- aláírt csereszerződést.

A Kormányhivatal a kérelem beérkezését követő 8 napon belül megvizsgálja, hogy a kérelem és mellékletei hiánytalanul benyújtásra kerültek-e. Ezt követően válhat a határozat jogerőssé, amelyről előre le lehet mondani, így meggyorsítva a tulajdonváltást.

2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Csere esetén elővásárlási jog nem áll fenn.
3. A szántóként hasznosított 2 ha 8670 m² területű ingatlanrész haszonbérleti szerződése szerint a szerződést a tulajdonos önkormányzat gazdasági év végét megelőzően 3 hónappal, de legkésőbb tárgyév szeptember 30-ig, írásban mondhatja fel. Bár a tulajdonviszonyok megváltozása a haszonbérleti jogviszonyt nem érinti, mégis javasolt egy háromoldalú megállapodásban rögzíteni a bérlő személyében történő váltást.
4. Mivel a Viessmann Kft. az elcserélendő területen új üzemcsarnokot kíván felépíteni, ezért a területen lévő monolit betonból lévő lelátó és az épület lebontása javasolt. Előzetes információ alapján a bontás költsége több mint 10 millió Ft, mely összeg tartalmazza a bontási törmelék, hulladék elhelyezésének költségét is. A pécsi székhelyű Petrónus Vagyonértékelő Kft. értékbecslése szerint a dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 109 millió Ft, melyben az épületek értéke és a bontási költségek is figyelembe vételre kerültek, így ez az összeg tekintendő a csereügylet során alkalmazandó értéknek.

Javaslom, hogy az önkormányzat vállalja a bontással járó feladatokat, mert így a csereügyletben a terület 109 millió Ft értékben kerülhet figyelembe vételre. A Kft. a tervezett beruházással kapcsolatos engedélyek, tervek beszerzését még idén el kívánja indítani, ezért a bontást legkésőbb szeptember 30-ig be kell fejezni, ennek várható végrehajtási ideje 1 hónap és szükséges bontási dokumentáció elkészíttetése is.

Viessmann Technika Dombóvár Kft. Köztársaság úton található és tulajdonában álló ingatlanok:

1. dombóvári 4635/1 hrsz.-ú 730 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar
2. dombóvári 4635/2 hrsz.-ú 730 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
3. dombóvári 4636/1 hrsz.-ú 7.200 m² nagyságú, kivett telephely
4. dombóvári 4636/2 hrsz.-ú 1.210 m² nagyságú, kivett telephely

5. dombóvári 4637 hrsz.-ú 1.074 m² nagyságú, kivett áruház

A Kft. tulajdonában álló – és a Kft. szándéka szerint csak egyben elcserélendő – 5 db ingatlan Petrónus Kft. által készített értékbecslés szerinti forgalmi értéke 122.000.000,- Ft. Megbontása:

-	hrsz: 4636/1	90.200.000,- Ft	üzemcsarnok + iroda
-	hrsz: 4636/2	22.700.000,- Ft	üzemcsarnok
-	hrsz: 4637	3.900.000,- Ft	csak telek (lebontott épület)
-	hrsz: 4635/1	2.600.000,- Ft	csak telek (lebontott épület)
-	hrsz: 4635/2	2.600.000,- Ft	csak telek (lebontott épület)

Az értékbecslésre úgy került sor, hogy a 4636/1 és 4636/2 hrsz.-ú üzemcsarnokban lévő daru értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.



A térképen, a három kisebb hrsz.-on található épületeket a Kft. elbontotta.

Mint az értékbecslésekből látszik felek ingatlanjai között 13 millió Ft (122-109 MFt) értékkülönbözöt mutatkozik, amelyet javaslok legkésőbb 2018. december 15-ig megfizetni.

Az önkormányzat a megszerzendő ingatlanok közül a 4636/1 hrsz.-on található irodaházat Dombóvár Tüskei területrészen kialakítandó Ipari Park inkubátorházaként és ipari park központjaként kívánja hasznosítani. Mivel a csere során tulajdonba került dombóvári 4636/1 és 4636/2 hrsz.-on található 1.083 m² nagyságú üzemcsarnok hasznosítására az önkormányzatnak jelenleg nincs kidolgozott elképzelése, ezért javaslok azt bérbeadással hasznosítani. A vagyontörvény és az önkormányzat

vagyrendelete szerint ingatlant hasznosítani csak versenyeztetéssel lehet, ezért a bérletre pályázati felhívást kell kiírni. A Petrónus Kft. által elkészített értékbecslés szerint a bérleti díj 350.000,- Ft/hó. A Kft. szándéknyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy egy ilyen pályázaton indulna, ajánlatot adna az üzemcsarnok határozott idejű bérlésére vonatkozóan.

Az önkormányzat gazdasági érdeke a csereügylet során

Önkormányzatunknak a most cserével értékesíteni kívánt dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére, hasznosítására tett erőfeszítései az elmúlt években nem hoztak eredményt. Ennek alapvető oka az ingatlan településen belüli kedvezőtlen elhelyezkedése, önálló hasznosításának korlátozott volta és a kiépített közművek hiánya. Az önkormányzati ingatlan a település ÉK-i részén, a városközponttól távol, bel- és külterület határán található kimondottan ipari környezetben (besorolása GIP-4), mellette ipari területek és szántóföldek találhatóak. A telephely önálló úttal nem közelíthető meg, ezért jelenleg nem minősül építési teleknek. (Az út kialakítása mintegy 100 millió forintos beruházásból valósulhatna meg.) Közművekkel nem rendelkezik, csak vezetékes ivóvízzel van ellátva, az is a szomszédos telekről al-mérőn keresztül biztosított. Az ingatlant mezőgazdasági haszonbérletbe adással hasznosítja önkormányzatunk, amely csekély mértékű bevételt eredményez, összesen évi bruttó 185.782,-Ft összegben. Mindezek alapján az értékbecslésben is megállapítottan korlátozottan piacképes ingatlantulajdon értékesítéséről van szó.

A cserével megszerezni kívánt ingatlanok Dombóvár frekventált belterületi részén kiváló elhelyezkedésű övezetben találhatóak, a város ipari és kereskedelmi területén, a város centrumától 1,5 km-re. Övezeti besorolásuk GKSZ-1. A több önálló helyrajzi számú ingatlanból álló terület közvetlenül a Köztársaság útról (61-es főútvonalról) megközelíthető, déli oldalról ipari üzem, északi oldalról a tűzoltóság határolja. A telephelyen üzemcsarnok, irodaház és szociális helyiségek találhatóak, a telken nagy felületű gazdasági funkciók ellátására alkalmas térburkolatokkal, parkolókkal, kamionfordulóval. A terület infrastrukturálisan fejlett, vezetékes ivóvízzel, ipari árammal, önálló oszloptranzformátorral, telefonhálózattal, központi riasztórendszerrel ellátott. A szennyvízelvezetés központi rendszerbe, a csapadékvíz elvezetés nyíltvízű árokba történik. A vezetékes gáz a telekhatáron kiépítésre került. Az ingatlanban található üzemcsarnok bérbeadás útján történő hasznosítása esetén annak értékbecslés szerint megállapítható bérleti díja 350.000,-Ft/hó. Összességében a cserével megszerezni kívánt ingatlanok jóval kedvezőbb, könnyebben hasznosítható, piacképesebb ingatlanok, mint a cserébe felajánlott önkormányzati tulajdon.

A cserével elérni kívánt cél az önkormányzat vállalkozói vagyonának növelése. A frekventált ipari-kereskedelmi területen található ingatlan jövőbeni hasznosítási célja, az üzemcsarnok bérbeadás útján történő hasznosítása (mely során a havi bérleti díj mintegy kétszerese a fent írt éves haszonbérleti díj összegének), az irodaház tekintetében pedig kiemelt célként javaslom meghatározni, hogy azt az önkormányzat a Dombóvár Tüskei területén kialakítandó Ipari Park inkubátorházaként és központjaként hasznosítsa.

Kérem a Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
a Viessmann Technika Dombóvár Kft. tulajdonában álló Köztársaság utcai
ingatlanok és az önkormányzati tulajdonú dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan
cseréjéről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Viessmann Technika Kft. tulajdonában lévő Köztársaság utcai 5 db ingatlan összesen 122.000.000,- Ft értékben csere útján megszerzésre kerüljenek az önkormányzat tulajdonában lévő 2980/1 hrsz.-ú, sportpálya megnevezésű, 6 ha 8241 m² nagyságú, 109.000.000,- Ft értékű ingatlanért cserébe, az alábbi feltételekkel:

- A Viessmann Technika Dombóvár Kft. tulajdonában lévő ingatlanok: dombóvári 4635/1 hrsz.-ú 730 m² nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar, a dombóvári 4635/2 hrsz.-ú 730 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, a dombóvári 4636/1 hrsz.-ú 7.200 m² nagyságú, kivett telephely, a dombóvári 4636/2 hrsz.-ú 1.210 m² nagyságú, kivett telephely és a dombóvári 4637 hrsz.-ú 1.074 m² nagyságú, kivett áruház megnevezésű ingatlan.
- Felek az általuk megszerzendő ingatlanokkal kapcsolatban felmerülő költségeket vállalják (ingatlan-nyilvántartási díj, saját tulajdonú ingatlan energetikai tanúsítványának díja) megfizetni.
- Felek a csereszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével a Viessmann Technika Dombóvár Kft. ügyvédjét bízzák meg, azzal a kikötéssel, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költséget a Kft. viseli.
- Felek között az ingatlanok cseréje:
 - a) az önkormányzat vállalkozói vagyonának növelése érdekében történik, figyelembe véve, hogy a meglévő dombóvári 2980/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére, hasznosítására tett erőfeszítések az elmúlt években nem hoztak eredményt,
 - b) az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan jelenleg korlátozottan piacképes, nem minősül építési teleknek, mivel annak megközelítése közvetlenül közútról nem valósítható meg, és annak önkormányzati kiépítése cca. 100 millió Ft-ba kerülne,
 - c) abból a célból történik, hogy egy frekventált ipari-kereskedelmi területen található ingatlan megszerzését követően az üzemcsarnokot bérbeadás útján, az irodaházat pedig a Dombóvár Tüskei területrészen kialakítandó Ipari Park inkubátorházaként és központjaként hasznosítsa önkormányzatunk.

2. A Képviselő-testület a csereérték 13.000.000,- Ft-os különbözetének megfizetését a 2018. évi költségvetésének terhére, legkésőbb 2018. december 15-ig vállalja megfizetni.

3. A Képviselő-testület támogatja, hogy a dombóvári 2980/1 hrsz.-ú értékesítendő ingatlanon található lelátót és a 307 m²-es épületet saját költségére elbontja legkésőbb 2018. szeptember 30-ig és a bontásra és a szükséges tervek elkészítésére legfeljebb bruttó 14 millió Ft keretösszeget különít el a 2018. évi költségvetésében.

4. A Képviselő-testület, mint várományosi tulajdonos az elcsereendő dombóvári 4636/1 és 4636/2 hrsz.-on található 1.083 m² nagyságú üzemcsarnokot árveréssel egybekötött versenyeztetés útján kívánja bérbe adni az értékbecslés szerinti havi 350.000,- Ft-is bérleti díjon, melyet áfa nem terhel.

5. Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert:
- a csereszerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint felkéri arra, hogy azt jóváhagyásra nyújtsa be a kormányhivatalba, valamint
 - a bérletre vonatkozó pályázati feltételek kidolgozására, majd a bérleti szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére,
 - a bontáshoz szükséges dokumentáció és bejelentés elkészíttetésére.

Határidő: 2018. június 30. – szerződések megkötésére

2018. június 15. - pályázati felhívás közzétételére

2018. július 15. - bontáshoz szükséges kiviteli terv elkészítésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester

1. melléklet:

Az önkormányzati tulajdonú sportpálya eredeti értékbecslése

2. melléklet:

Az önkormányzati tulajdonú sportpálya felülvizsgált értékbecslése (építmények nélkül)

3. melléklet:

A Viessmann Kft. tulajdonát képező Köztársaság utcai ingatlanok eredeti értékbecslése

4. melléklet:

A Viessmann Kft. tulajdonát képező ingatlanok felülvizsgált értékbecslése (födémduro nélkül)