

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. szeptember 5-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A Dombóvári Vízmű Kft. tulajdonában lévő Farkas Attila Uszoda megvásárlása

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

Pápay Tibor ügyvezető, Dombóvári Vízmű Kft.

**Készítő részéről ellenőrizte:**

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Kocsis Krisztina aljegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2017. február 23-i ülésén elvi döntés született arról, hogy a testület támogatja - a Czinege László által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján – a Dombóvár, belterület 1357 és 1358 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok megvásárlását a Dombóvári Vízmű Kft.-től. (továbbiakban: Kft.)

Ugyanezen az ülésen a testület kezdeményezte, hogy a Kft. tulajdonában álló, a Katona József utcában, a dombóvári 1358 hrsz.-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlanon található Farkas Attila Uszoda infrastrukturális fejlesztése érdekében a Kft. az elkészült fejlesztési koncepcióterv alapján rendelje meg az engedélyes tervek elkészítését, és annak fedezetére bruttó 6,3 millió Ft keretösszeget különítsen el a költségvetéséből.

A Kft. elindította a terveknek megfelelő építési engedélyezési eljárást, de annak jogerős engedélyezése előtt szükséges a területnek a helyi építési szabályozás szerinti telekalakítása. A telekalakítási eljárás várhatóan szeptember – október hónapban zárulhat le.

A telekalakítás révén létrejövő új 45 m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az uszoda északi felén, az Ivanich Antal utca felé eső részén kerül kialakításra.

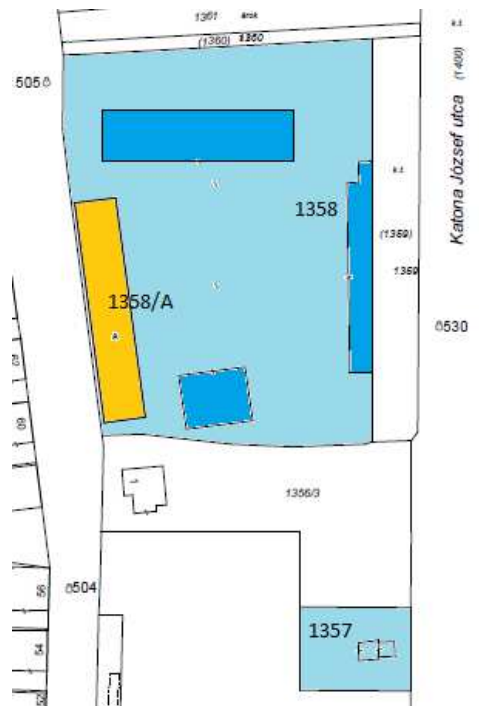
Potápi Árpád nemzetpolitikaért felelős államtitkár, a térség országgyűlési képviselője személyesen is megtekintette az uszodát, mint fejlesztendő célterületet. Azt gondoljuk, hogy ennek során meggyőződött az uszoda átépítésének a szükségességéről. Tolmácsoltuk neki azon kérésünket, hogy első körben a fejlesztéshez egyedi kormányhatározattal biztosított fejlesztési forrásban bízunk, illetve ebben kérjük a közreműködését. Amennyiben kormányzati segítséget nem kapunk az uszoda átépítéshez, ez az a cél, amire hosszú távú fejlesztési hitelt vehetnénk fel. Persze nem szabad elfelejteni, hogy hosszú távú hitelfelvételhez elsősorban Képviselő-testületi jóváhagyás és másodsorban kormányzati engedély kell.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas. Az ingatlan megvásárlását az uszoda infrastrukturális fejlesztése, illetve a kormányzati támogatás megszerzése indokolja.

A 2017. februári képviselő-testületi előterjesztés kitért a vagyonátvételt megalapozó értékbecslésre is. Az elkészült értékbecslés szerint a dombóvári 1358 helyrajzi számon nyilvántartott kivett sporttelep megnevezésű ingatlan forgalmi értéke nettó 30,5 millió Ft, melyet áfa terhel.

Az uszoda vízellátását szolgáló, a Kft. fúrt kútja, a dombóvári 1357 helyrajzi számú, vízmű megnevezésű ingatlanon található, melynek forgalmi értéke 970 ezer Ft + áfa. Az értékbecslés nem tartalmazza a kb. 125 méteres fúrt kút értékét, csak a földterületét.

Mivel a földhivatali nyilvántartásban a kút, mint egyéb felépítmény nincs külön feltüntetve, ezért a tulajdonváltásnak nincs akadálya. A kút továbbra is a Kft. számviteli nyilvántartásában marad, illetve annak üzemeltetése is a Kft. feladata lenne.



#### Uszoda épületével kapcsolatos tárgyi eszközök sorsa:

- 2016-ban a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt. és a Kft. 3 millió Ft-os támogatási szerződést írt alá, melyből sor került az uszoda épületének kismértékű felújítására (északi homlokzat lett újravakolva), a vízszűrőhöz megtörtént az aktív szén cseréje és eszközök beszerzése valósult meg (víz alatti porszívó, iramóra, 3 db pályaelválasztó kötél, 6 db hajszárító).  
A támogatási szerződés szerint a vissza nem térítendő támogatásból megszerzett tárgyi eszközök, immateriális javak – azok értékcsökkenési leírásáig, illetve *15 évig csak a támogató előzetes írásbeli jóváhagyásával (engedélyével) idegeníthetők el, illetve terhelhetők meg, adhatók bérbe vagy más használatra.* A támogató az engedély feltételeként kikötheti, hogy a kötelezettségek átvállalásának biztosítása érdekében a beruházással létrehozott vagyon elidegenítése esetén az új tulajdonos a Kedvezményezett helyébe lépjen, vagy a kötelezettségek átvállalásáról egyoldalú nyilatkozatot tegyen.
- A 2005. évi pályázati forrásból Dombóvár Város Önkormányzata idegen tulajdonon végzett beruházásként valósította meg az uszoda víz visszaforgató berendezését, melynek jelenkori nettó értéke 41.017 ezer Ft. Az ingatlan tulajdonba kerülése esetén ezzel kapcsolatos teendő nincs.

A Kft. tulajdonában lévő tárgyi eszközöket az önkormányzat nem vásárolja meg, azok továbbra is a Kft., mint üzemeltető tulajdonában maradnak.

Ahhoz, hogy az önkormányzat tulajdonába kerüljön az uszoda, először a Kft. taggyűlésének döntésére van szükség, mivel az a Kft. tulajdonában és annak kezelésében működik. Dombóvár Város Önkormányzata a Kft.-ből 98,825 %

minősített többségű befolyást biztosító üzletrészt birtokol. Ezen túlmenően Csibrák Község Önkormányzata 1,157%, míg Vásárosdombó Község Önkormányzata 0,018% törzsbetéttel rendelkezik.

A határozati javaslat tartalmazza a taggyűlésen való képviselőre a felhatalmazást.

A vagyonrendelet szerint amennyiben az önkormányzat tulajdonába vagyon kerül, azt a rendelet és a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően be kell sorolni. Ingatlan vagyontárgyak, valamint a 20 millió Ft feletti egyedi értéket meghaladó egyéb vagyontárgyak esetén a besorolásról a képviselő-testület dönt.

Az ingatlanok hasznosítása miatt javasolt azokat – önkormányzati tulajdonba kerülést követően – a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe sorolni.

Az ingatlan megvásárlását, ahogy fentebb említésre került, áfa fizetési kötelezettség terheli.

Az ingatlan értékesítés az áfa törvény 86. § alapján mentes az adó alól, azonban a cég az adóhatóságnak tett bejelentése alapján azt adókötelessé tette. A tv. 142. §-a szerint az ügylet a fordított áfa hatálya alá tartozik, tehát a birtokba vétel után a cég olyan számlát állít ki, melyen az áthárított adó nem szerepel, azt az önkormányzatnak kell megfizetnie az adóhatóság felé. Ha az önkormányzat az ingatlant a gazdasági tevékenységéhez használja, visszaigényelheti az áfát. Emiatt javasolt döntést hozni a hasznosításról, hogy az önkormányzat vállalkozási tevékenység keretében üzemelteti-e tovább az uszodát, vagy bérbe adja.

A fizetési kötelezettségek, illetve a Kft. likviditási helyzetének stabilitása érdekében javasolt a vételárat a 2018-2019-2020. évben egyenlő részletekben megfizetni úgy, hogy az önkormányzat tulajdonjoga azonnal bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzés a jövőbeni fejlesztési célok megvalósítása érdekében elkerülhetetlen, hiszen a kormányhatározat címzettje várhatóan az önkormányzat lesz, illetve amennyiben hitelből valósul meg a beruházás, akkor a hitelfelvevő és a beruházó szintén a Képviselő-testület lesz.

Az adásvétellel kapcsolatban felmerülő költségek:

- Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költsége: 3 x 6.600,- Ft
- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a jogszabály által előírt tanúsítványt el kell készíttetni az uszoda épületére. Költség: bruttó 99.000,- Ft.
- Értékbecslés költsége: 65.000,- Ft + áfa (pénzügyileg már rendezve)

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat a Farkas Attila Uszoda megvásárlásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a Dombóvári Vízmű Kft.

tulajdonában lévő – a telekalakítást követően létrejövő - dombóvári 1358/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület és az 1358/2 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlanok 30.500.000,- Ft + áfa, valamint a dombóvári 1357 hrsz-ú, vízmű megnevezésű ingatlan 970.000,- Ft + áfa értéken történő megvásárlását rendeli el az alábbi feltételekkel:

- Az önkormányzat, mint vevő vállalja az adásvétellel kapcsolatos költségeket.
- A dombóvári 1357 hrsz-ú, vízmű megnevezésű ingatlanon lévő fűtő kút a Dombóvári Vízmű Kft. tulajdonában marad, és annak üzemeltetését az uszoda üzemeltetésével együtt továbbra is a Kft. végzi.
- Az ingatlanokat terhelő áfa befizetése az önkormányzatot terheli.
- Az ingatlanok nettó vételárának kifizetésére három év alatt, 2018-2019-2020. december 31. napjáig három egyenlő részletben kerül sor azzal, hogy az első részlet 2018. január 31-ig esedékes.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fenti döntést a Kft. taggyűlésen képviselje.

2. A Képviselő-testület dr. Tormási Anita ügyvédet bízta meg az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés elkészítésével. Egyúttal a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ügyvédi megbízási szerződés aláírására, beleértve az ügyvédi díjazást is, továbbá felhatalmazza a szükséges jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt.-től, mint támogatótól szerezze be az ingatlan elidegenítéséhez szükséges hozzájárulást.
4. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a dombóvári 1357 és 1358/1 és 1358/2 hrsz-ú ingatlanokat azok önkormányzati tulajdonba kerülése után a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe sorolja.
5. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a soron következő rendes ülésén dönt az ingatlanok üzemeltetéséről.

**Határidő:** 2017. október 30. – adásvételi szerződés megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester