

7. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. szeptember 1-jei rendkívüli ülésére**

Tárgy: A Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti önkormányzati tulajdonú, közterületként nyilvántartott terület (2161/1 hrsz.) értékesítési feltételeinek módosítása

Előterjesztő: Tigelmann Péter alpolgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

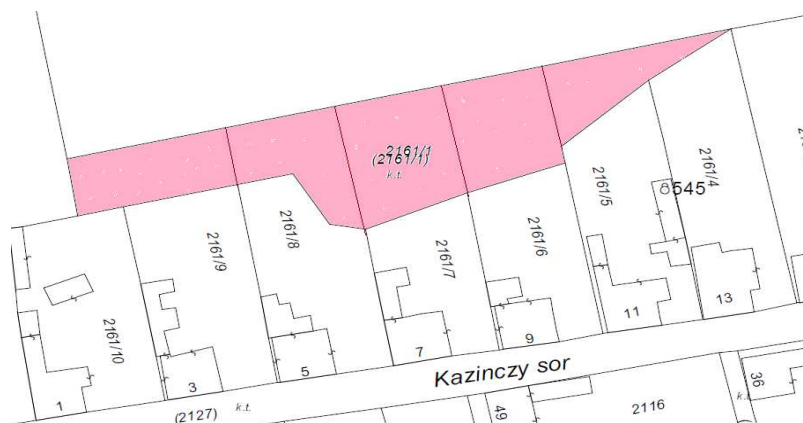
Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 228/2016. (V.26.) számú határozatával támogatta az önkormányzat tulajdonában álló dombóvári 2161/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan értékesítését a szomszédos Kazinczy sori lakóingatlanok tulajdonosai részére.

Az értékesítés feltételeit a Képviselő-testület az alábbiak szerint határozta meg:

1. Az Önkormányzat, mint eladó vállalja az ingatlan értékesítéséhez szükséges HÉSZ-módosítással kapcsolatban felmerülő költségeket.
2. A vevők vállalják az adásvétellel kapcsolatos egyéb költségeket (telekalakítás, földkimérés, értékbecslés díja, ingatlan-nyilvántartási díj). (Várható összege: 56.160,- Ft/telek)
3. Az ingatlanrészek vételárának kifizetésére a vevő igény esetén 3 éves részletfizetési kedvezményt vehet igénybe.
4. Az értékesítésre az önkormányzat vagyonrendelete alapján – az ingatlan forgalomképesse tétele után – telekalakítással kerülhet sor, amihez szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása is.

Az értékesítés felmérésekor az érintett ingatlantulajdonosok jelezték, hogy a végső döntést a vételár és egyéb költségek ismeretében hozzák meg. Az elmúlt időszakban megtörtént a közterületi ingatlannal szomszédos lakóépületek tulajdonosaival az egyeztetés, melynek eredményeképpen az alábbi feltételekkel kívánják megvásárolni a felajánlott ingatlanrészeket.

Ingtalan	Ingtalanrész vételára Ft/m ²	Kapcsolódó költségek	Részletfizetést kér?
Kazinczy sor 1.	100	Csökkentést kér	Igen, 3 évre.
Kazinczy sor 5.	100	Csökkentést kér	Nem kér.
Kazinczy sor 7.	100	50%-os csökkentést kér	Igen, 2 évre.
Kazinczy sor 9.	100	Csökkentést kér	Nem kér.
Kazinczy sor 11.	100	Csökkentést kér	Igen.



Az értékesítendő ingatlan értékbecslését a Czinege és Társa Bt. készítette. A teljes ingatlan forgalmi értéke 530 ezer Ft, fajlagos értéke 300,- Ft/m².

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban felmerülő várható költségek:

1. Földmérés: 120.000,- Ft + áfa
2. Telekalakítás: 70.000,- Ft
3. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés: 6.600,- Ft/ ingatlan, összesen: 33.000,-Ft
4. Értékbecslés díja: 20.000,- FT + áfa

A vevők által megtérítendő összes tényleges költség 280.800,- Ft.

5. HÉSZ-módosítás: várható költség 80 ezer Ft + áfa, amennyiben az önkormányzat vállalja, hogy szeptember 30-áig elindítja az építési szabályzat módosítását. A májusi képviselő-testületi ülés előterjesztésében 200-300 ezer Ft-os költséggel terveztünk. Ez az összeg várható abban az esetben is, ha a szabályozási terv módosítására csak emiatt kerülne sor, de egyéb ügyek miatt is szükséges a módosítási folyamat elindítása, mellyel egy másik előterjesztés foglalkozik.

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatban ügyvédi költség nem merül fel, mivel azt a Hivatal aljegyzője, mint jogtanácsos készíti el.

Bevétel-kiadás várható alakulása:

Amennyiben a lakóingatlanok tulajdonosai által kért 100,- Ft/m²-es ár kerül elfogadásra, akkor összesen 176.200,- Ft-os vételárral lehet számolni, de a kért és a testület által engedélyezett részletfizetési lehetőség miatt ez az összeg több év alatt folya be. A HÉSZ-módosítás költségét is figyelembe véve az önkormányzat nettó 96.200,- Ft-os bevétellel számolhat. Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a kérelmezők költségcsökkentési igényét is támogatja, akkor ez a bevétel is csökkenhet vagy akár nullára is futhat.

Az önkormányzat vagyonrendeletének 27. § (4) pontja szerint az értékbecslés szerinti ellenértéknél alacsonyabbat kizárólag a képviselő-testület állapíthat meg. Az ingatlan forgalmi értékénél (530.000,- Ft) ebben az esetben 353.800,- Ft-tal alacsonyabb vételáron történne meg az értékesítés.

Abban az esetben, ha a Képviselő-testület támogatja a vevők költségcsökkentési igényét – figyelembe véve, hogy pénzügyi szempontból veszteséggel ne záruljon az értékesítés – akkor egy vevőre 36.920,- Ft minimum költségvállalás szükséges.

Az ingatlant az önkormányzat az elmúlt években nem gondozta. A Kazinczy sor 3. és 9. szám alatti lakóházak mögötti területen nagymennyiségű szemét halmozódott fel. Az értékesítés jelen, vevő által ismert állapot szerint történne, így az önkormányzat mentesülne a szemét eltakarítása miatti kiadástól.

Az értékesítés sikeres lezárása után az önkormányzatot semminemű feladat (közterület tisztántartása) nem terhelné, ezért kérem a Képviselő-testület támogatását, a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
**a Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti önkormányzati tulajdonú,
közterületként nyilvántartott terület (2161/1 hrsz.) értékesítésének feltételeiről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megerősíti a 228/2016. (V.26.) számú határozatában foglaltakat az alábbi módosításokkal:

1. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályiról szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a dombóvári 2161/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan vételárát az értékbecslés szerint megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb áron, 100,- Ft/m²-ben állapítja meg.
2. A vevőket az adásvétellel kapcsolatos egyéb költségekből (telekalakítás, földkimérés, értékbecslés díja, ingatlan-nyilvántartási díj) telkenként 40.000,- Ft fizetési kötelezettség terheli.
3. Az ingatlanrészek vételárának és egyéb költségeinek kifizetésére részletfizetési kedvezmény nem vehető igénybe.
4. Az értékesítésre az ingatlan a vevők által ismert jelenlegi állapotában kerül sor.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érintett ingatlantulajdonosokkal ismertesse az értékesítés feltételeit, továbbá a szükséges jognyilatkozatokat megtegye és az adásvételi szerződéseket megkösse.

Határidő:

2016. szeptember 15. – ingatlantulajdonosok tájékoztatása az értékesítés feltételeiről

2017. február 28. – adásvételi szerződések megkötése a helyi építési szabályzat módosítását követően

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter
alpolgármester