

14. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2014. december 18-i rendes ülésére**

Tárgy: A Dombóvári Kutyás Egyesület által használt ingatlan további hasznosítása

Előterjesztő: Tigelmann Péter alpolgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Kővágó Jenő elnök, Dombóvári Kutyás Egyesület
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. képviselője

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

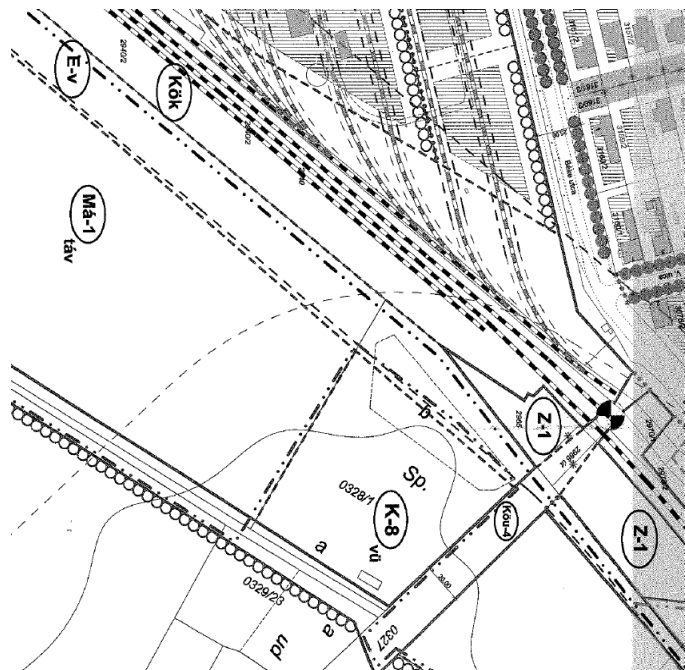
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 97/2012. (III. 29.) számú határozatával 2014. december 31-ig terjedő időtartamra a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú, a gyepmesteri telepet is magában foglaló, 13.223 m² területű ingatlanból a gyepmesteri telep által elfoglalt területen kívüli 10.723 m²-t a Dombóvári Kutyas Egyesületnek adta haszonbérletbe. A pályáztatás nélküli hasznosítás az Egyesület tevékenységének támogatására, mint a civil szervezetekkel kapcsolatos önkormányzati feladatra és arra tekintettel történt, hogy a területet az Egyesület addig is használta.

Az átadott terület egy része (rét művelési ágú) termőföld, az önkormányzat ügyvédje javasolta, hogy indokoltabb lenne bérleti szerződés megkötése haszonbérlet helyett, mivel a termőföld célú hasznosítás nem valósul meg a termőföldnek minősülő részen sem (a valóságban nem különül el a rétként nyilvántartott alrészlet a kutyakiképzés, kutyaiskola céljára használt többi területtől). Ez az akkor hatályos földtörvénybe nem ütközött, így a testület úgy módosította a döntését, hogy haszonbérlet helyett bérbeadásra kerüljön sor. A bérleti szerződés aláírása 2012. május 25-én történt meg (az aláírt szerződés mellékelve).

Az összesen 13.223 m² területű ingatlanból 10.546 m² sporttelepként, 2.677 m² rét művelési ágú termőföldként van nyilvántartva. Az új földtörvény a korábbiakhoz képest szigorúbb a termőföldek hasznosítását illetően, az fel sem merülhet, hogy az Egyesület esetleg haszonbérlet is legyen. A földtörvény „egyszerű” bérbeadásról nem rendelkezik a hasznosítási jogcímelek között, a gyakorlatban azonban a rét művelési ág szerinti hasznosítás nem valósul meg, ezért indokolt lenne *művelési ágváltoztatást* kérvényezni, azonban ez akadályba ütközik. Az eljárás során a földhivatal vizsgálja a helyi szabályozási tervvel való megfelelést, ami ebben az esetben problémás, mivel a b) alrészletű rét egy része K-8 jelű különleges övezet, (elsősorban települési szintű szolgáltató, karbantartó létesítmények – szennyvíztisztító, hulladékártórársra alkalmas területek, stb. – elhelyezésére szolgál), másik része pedig E-v (védelmi erdő) besorolásban van.



A rét művelési ágú ingatlanrész művelésből való kivonása igen költséges is lenne, a várható kiadás ~ 1.220.000 Ft (30.000 Ft eljárási díj + 50.000 Ft talajvédelmi szakhatósági díj + 50-60.000 Ft talajvédelmi terv díj + 1.089.600 Ft földvédelmi járulék). A művelésből való kivonási eljárást csak konkrét, helyhez kötött beruházás esetén lehet megindítani, így ez a megoldás nem jöhet jelenleg szóba.

Az ingatlan korlátozottan forgalomképes besorolású. A vagyonrendelet szerint a korlátozottan forgalomképes ingó- és ingatlan vagyontárgyat elidegeníteni, használati jogát átengedni csak meghatározott funkció kikötése mellett, és kizárólag a képviselőtestület döntésével lehet.

Az ingatlan használata tehát megosztott az Egyesület, illetve a jelenleg a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által működtetett gyepmesteri telep között. A használt területek pontos mértékének megállapítása céljából a Vadászi és Társai Földmérő Kft.-vel felmérést készítettünk, ilyen korábban nem készült, és szemle alapján feltételezhető volt, hogy a szerződésben nem a jó négyzetméter adatok szerepelnek. A Vadászi és Társai Földmérő Kft. felmérése szerint:

- a Dombóvári Kutya Egyesület által használt terület 7.701 m² sportpálya és 2.379 m² rét,
- a gyepmesteri telep által használt terület 3.090 m², melyből 2.834 m² sportpálya és 256 m² rét.

A Dombóvári Kutya Egyesület a terület **5 évre történő térítésmentes használatba adását kéri**. A fél évtizedre szóló időtartamot azzal indokolják, hogy szeretnék felújítani a területen lévő klubházukat és a kerítést. Az ingatlan javítását, felújítását csak hosszabb időre szóló használat esetén érdemes megtenniük, viszont ezek elmaradása a létesítmény további romlását eredményezné. Az Egyesület a díjmentes használatba adást ezen túlmenően a gyepmesteri telep számára kiépített víz- és villanycsatlakozási fejében is kérelmezi. Az Egyesület vezetőjével történt megbeszélés szerint térítésmen-

tes használat esetén nem fognak a civil keretből támogatást igényelni, illetve vállalják, hogy évente 5-6 önkormányzati rendezvényen térítés nélkül kutyás bemutatót tartanak.

Az Egyesület saját költségén, illetve társadalmi munkával állította fel a klubházat, kerítette be a területet, parkosított és vezette be a vizet, valamint az elektromos áramot. A közművek esetében a hálózat kiépítése első körben a klubházig történt meg, de a gyepmesteri telep leválasztásakor felmerült az igény a hálózat bővítésére, amivel lehetővé vált a gyepmesteri telep víz- és áramellátása. A gyepmesteri telep hatósági engedélyének egyik feltétele volt az áram- és vízvételezési lehetőség telepen belüli elérhetősége. Saját hálózati csatlakozók kiépítéséhez hálózati fejlesztési hozzájárulást kellett volna fizetni, ami elérheti akár a milliós nagyságrendet is, ezért az NKft. kezelésében lévő telep közüzemi ellátása oly módon valósult meg, hogy - az Egyesület tájékoztatása alapján - saját költségén (kb. 140 eFt) hosszabbította meg a hálózatokat a kb. 93 m-re található telepig, és a közüzemi fogyasztás mérésére az NKft. szerelt fel almérőket.

Ezzel szemben az NKft. tájékoztatása szerint a mellékmérők felszerelését és a hálózat kiépítését az NKft. végezte saját embereivel, a „Help Dombóvár” Egyesület civil szervezet és helyi vállalkozók segítségével, az Egyesület pedig a hálózat kiépítésével kapcsolatos kiadásokról számlákkal alátámasztott elszámolást nem nyújtott be és nem kérte annak megtérítését. A közüzemi szolgáltatások elszámolására sem történt megállapodás a két szervezet között. A közüzemi hálózati csatlakozási pontok az Egyesület által használt területen találhatóak. Az NKft. tárgyalásokat folytatott az Egyesülettel a fogyasztás átszámlázásáról, de azt a tájékoztatást kapták, hogy az Egyesület nem tudja részükre azt megoldani. A pénzügyi elszámolás alapját képező almérők közös leolvasása megvalósult, de az NKft. számla hiányában nem tud pénzügyi elszámolást teljesíteni. Így a közüzemi fogyasztások elszámolása a mai napig nem történt meg.

A vagyonrendelet szerint nem kell pályázatot hirdetni a sportról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján sportlétesítmény térítésmentes vagy kedvezményes használatának sporttámogatásként történő biztosítása esetén, illetve ha az elidegenítés, bérbe, használatba vagy hasznosításba adás az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladatainak megoldását szolgálja, és a hatáskörrel rendelkező képviselőtestület, bizottság vagy polgármester önkormányzati érdekből, egyedi döntéssel rendelkezik a pályázat mellőzéséről.

Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni, a használatot vagy a hasznosítást ingyenesen átengedni csak az önkormányzat kötelezően és önként vállalt feladatainak megoldása érdekében lehet. Az Egyesület, mint társadalmi szervezet nem sportcélú tevékenységet végző egyesületként van bejegyezve, ugyanakkor a szervezeti és működési szabályzat szerint az önkormányzat önként vállalt feladata egyesületek, alapítványok, egyházak és további lakossági önszerveződő közösségek tevékenységének segítése, támogatása, az együttműködés biztosítása. Egyesületi támogatásként lenne lehetőség az ingyenes használatba adásra.

Az Egyesület 2010-ben 80 eFt, 2011-ben 40 eFt, 2012-ben 85 eFt, 2013-ban és 2014-ben 70-70 eFt támogatást kapott a szabadidő hasznos eltöltését célzó civil keretből. Az

Egyesület által fizetendő bérleti díj 2014-ben évi 96.747,-Ft. A 2011. decemberben, a Márki 2000 Kft. által készített értékbecslés az éves bérleti díjat 90.000,- Ft-ban állapította meg, a díj évente az infláció mértékével nőtt. Újabb értékbecslés nem készült, mivel javasolt a bérleti szerződés meghosszabbítása. A vagyonrendelet szerint a képviselő-testület jogosult alacsonyabb bérleti díjat is megállapítani a becsült forgalmi értéknél. 2011-ben az Egyesület akkori elnöke is díjmentes használatba adást kért.

Összehasonlításként egy kb. 1 ha-os kapospolai külterület 3 irodahelyiség használatával havi 10.000,- Ft-ért került bérbeadásra egy kutyákkal foglalkozó másik egyesületnek.

Mivel az új földtörvény miatt a rét besorolása, 2.677 m² nagyságú területből a jelenleg még az Egyesület rendelkezésére álló ingatlanrész nem adható bérbe, módosítani kell a bérelt terület nagyságát. Mivel a rét besorolása terület a valóságban nem különíthető el az ingatlan többi részétől, ezért annak gondozása (fünyírás) továbbra is az Egyesület által tud csak megtörténni.

Megítélésem szerint elfogadható, hogy az Egyesület 5 évre kapja meg a terület használatát, mérlegelni kell, hogy az bérleti díj vagy az Egyesület által tett vállalások ellenében ingyenesen történjen.

Elképzelhető, hogy a közeljövőben az önkormányzatnak szüksége lesz a területre, a hatályos bérleti szerződés emiatt tartalmaz 30 napos felmondási időt. Az Egyesület kéri, hogy a felmondási idő 60 nap legyen és a felmondás az év végére szóljon, mivel évközi felmondás ellehetetlenítené az Egyesület által működtetett kutyaiskola tevékenységét. Véleményem szerint ez a kérés akceptálható.

A fentiek alapján a határozati javaslat két alternatívát tartalmaz: az egyik változat esetében a bérleti díj nem változik, a másik lehetőség szerint pedig az önkormányzat eltekint összegszerű bérleti díj fizetésétől annak fejében, hogy az Egyesületet nem részesíti civil támogatásban és az Egyesület önkormányzati rendezvényeken évente 5-6 alkalommal bemutatót tart. Mindkét alternatíva tartalmazza, hogy a Képviselő-testület felkéri a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t, hogy a gyepmesteri telep közüzemi díjelszámolásával kapcsolatban kössön megállapodást a Dombóvári Kutyás Egyesülettel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az állásfoglalást a terület hasznosítását illetően.

Határozati javaslat

A) alternatíva

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat és a Dombóvári Kutyás Egyesület között a 97/2012. (III. 29.) Kt. határozat alapján a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú, a gyepmesteri telepet is magában foglaló ingatlan használatára létrejött bérleti szerződést 2019. december 31-ig meghosszabbítja azzal,

hogy az Egyesület által bérelt terület nagysága a gyepmesteri telep által elfoglalt és a rét művelési ágba tartozó alrészleten kívüli részre, 7.701 m²-re módosul, valamint a rendes felmondás az év végére szólhat 60 napos felmondási idővel, a bérleti díj összege változatlan, azaz a bérleti díj összege 2015-ben a 2014-re eső 96.747,-Ft inflációval növelve, és a díj évente továbbra is az infláció mértékével nő.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítására, a szerződés tartalmának jóváhagyására.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t, hogy a gyepmesteri telep közüzemi díjelszámolásával kapcsolatban kössön megállapodást a Dombóvári Kutyás Egyesülettel.

Határidő: 2015. január 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

B) alternatíva

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat és a Dombóvári Kutyás Egyesület között a 97/2012. (III. 29.) Kt. határozat alapján a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú, a gyepmesteri telepet is magában foglaló ingatlan használatára létrejött bérleti szerződést 2019. december 31-ig meghosszabbítja azzal, hogy
 - a) az Egyesület által bérelt terület nagysága a gyepmesteri telep által elfoglalt és a rét művelési ágba tartozó alrészleten kívüli részre, 7.701 m²-re módosul,
 - b) a rendes felmondás az év végére szólhat 60 napos felmondási idővel,
 - c) az Egyesületnek nem kell bérleti díjat fizetnie, azonban tudomásul veszi, hogy a szerződés időtartamára az önkormányzat nem részesíti támogatásban a civil keretből – amelyből az Egyesület 2013-ban és 2014-ben egyaránt 70.000,-Ft összegű támogatást kapott –, valamint az Egyesületnek önkormányzati rendezvényeken évente maximum 6 alkalommal térítés nélkül bemutatót kell tartania.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítására, a szerződés tartalmának jóváhagyására.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t, hogy a gyepmesteri telep közüzemi díjelszámolásával kapcsolatban kössön megállapodást a Dombóvári Kutyás Egyesülettel.

Határidő: 2015. január 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter
alpolgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött

Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szent István tér 1., képviseli Szabó Loránd polgármester, KSH-számjel: 15733555-8411-321-17, törzsszám: 733557), mint **bérbeadó tulajdonos**, valamint a

Dombóvári Kutyás Egyesület (7200 Dombóvár, Kosztolányi u. 5., képviseli: Gyenei Ferenc elnök) mint **bérlő** között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.) **A szerződés tárgya:** a felek rögzítik, hogy Dombóvár Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a dombóvári 0328/1 hrsz-ú, sporttelep és rét megnevezésű, 13 ha 0223 m² területű, 9,08 AK értékű ingatlan.

2.) A bérbeadó a Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 97/2012. (III.29.) számú határozata alapján bére adja, a bérlő bére veszi az 1. pontban megjelölt ingatlanból a gyepmesteri telep által elfoglalt területen kívüli 10 ha 723 m² területet a megtekintett, ismert állapotban.

3.) A bérleti jogviszony a jelen szerződés aláírásával jön létre **határozott időtartamra, 2014.12.31. napjáig.**

4.) **Birtokbaadás:** a bérlő egyéb jogviszony alapján már birtokban van, így külön birtokba adás nem szükséges. Felek rögzítik, hogy a bérlő az ingatlant az általa végezhető tevékenységek folytatására alkalmas állapotban vette át.

5.) **Bérleti díj:** A bérleti díj induló összege 90.000.- Ft/év, mely összeg évente az infláció mértékével emelkedik.

A bérlő a megállapított bérleti díjat a bérbeadó által kiállított számla ellenében minden évben előre esedékesen és legkésőbb az adott év július 5. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó részére az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11746043-15415819 számú bankszámlájára történő átutalással.

6.) **A bérlet tartalma:** bérlő tudomással bír arról, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanrész korlátozottan forgalomképes. Erre tekintettel a bérlő a 2. pontban meghatározott ingatlanrészt kizárólag az alábbi tevékenységek végzése érdekében és céljából használhatja a mindenkor hatályos jogszabályok mellett:

- a területen kutyakiképzést végezhet, kutyákkal kapcsolatos versenyt szervezhet az általa meghatározott időpontokban,
- kutyabemutatót tarthat.

Bérlő tudomásul veszi, hogy rókáknak kutyakiképzési célú tartása és kotorékverseny rendezése tilos, a bérleményt ilyen tevékenység végzésére nem használhatja.

A bérlemény **karbantartása és állagmegóvása** a bérlő feladata.

A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő az ingatlan rendeltetészerűen, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően köteles használni, a fák karbantartásáról és a terület tisztántartásáról, a fű kaszálásáról gondoskodni.

A bérlő felelős minden olyan kárért, mely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A bérlő köteles bármely váratlan eseményről a bérbeadót azonnal tájékoztatni.

A birtokbaadástól az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan terhei a bérlőt terhelik, a hasznai a bérlőt illetik. A bérbeadó jogosult a használatot ellenőrizni.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyát csak a bérbeadó engedélyével adhatja másnak használatba.

7.) A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt ingatlan előző pontban rögzített célra történő használhatóságának nincs akadálya, harmadik személynek nincs olyan joga, mely a bérlőt bérleti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.

- 8.) A bérleti jogviszony megszűnésére a Ptk. XXXVII. fejezetében foglaltak irányadók azzal, hogy a bérleti szerződés megszüntethető továbbá
- a.) közös megegyezéssel,
 - b.) 30 napos felmondási idővel,
 - c.) azonnali hatállyal az alábbi esetekben:
 - a bérelő a terület használatát a bérbeadó engedélye nélkül másnak átengedte,
 - a bérelő a jelen szerződés 6.) pontjában rögzítettek ellenére más célra használja, hasznosítja, a területen a bérbeadó hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően, illetőleg az építési jogszabályok megszegésével építkezik,
 - a bérelő díjfizetési kötelezettségének a jelen szerződés 5.) pontjában rögzítettek szerint nem tett eleget,
 - a jelen szerződés 12.) pontjában rögzített esetben.

A szerződés megszűnésekor a bérelő köteles a birtokbaadásakor fennálló állapotot visszaállítani és a szerződés tárgyát képező ingatlant haladéktalanul – elhelyezési igény nélkül - olyan állapotban visszaadni a bérbeadónak, hogy azon a rendeltetésszerű használat azonnal folytatható legyen.

- 9.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződést módosítani és megszüntetni érvényesen csak írásban lehet.
- 10.) Alulírott felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban bármely vitájuk eldöntésére kikötik Dombóvári Városi Bíróság, illetőleg a Tolna Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 11.) A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerült ügyvédi díjat a bérbe adó viseli.
- 12.) A felek szerződéskötési képességeikben nem korlátozottak. A jelen szerződés aláírására a Dombóvár Város Képviselő-testülete a 97/2012. (III.29.) számú határozatával a Polgármestert felhatalmazta. A bérelő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett Magyarországon székhellyel rendelkező civil szervezet, a 2011. évi CXCVI. Tv. 3. § (1) bekezdés c.) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, így nincs akadálya, hogy nemzeti vagyon használója legyen. A bérelő kijelenti, hogy vállalja a 2011. évi CXCVI. Tv. 11. § (11) bekezdésében meghatározott kötelezettségeket. A bérelő tudomásul veszi, hogy azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül a szerződés felmondható, amennyiben a szerződés megkötését követően fennálló körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A jelen szerződéssel nem érintett, esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk. és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai az irányadók.

A jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták, azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Dombóvár, 2012. április

Szabó Loránd polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata
bérbeadó



DOMBÓVÁRI
KUTYÁS EGYESÜLET
7200 Dombóvár, Kosztolányi u. 5
Adószám: 18867837-1-17

Gyenei Ferenc elnök
Dombóvári Kutya Egyesület
bérelő

2012 MÁJ 25.

Az ellenjegyzés megtörtént
Név: Gyenei Ferenc (ellenjegyzésre jogosult)
Aláírás: Gyenei Ferenc
Dátum: Dombóvár, 2012. 2012 MÁJ 07.

Készítettem és ellenjegyzem: 2012.04.