

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. július 26-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A tervezett Tüskei Ipari Park területén található zöldmezős területek értékesítése

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Teufel Judit megbízott irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Dombóvár gazdaságfejlesztésének alappilléret a kis- és középvállalkozások fejlesztése, a kihasználatlan ipari és gazdasági ingatlanok hasznosítása, értékesítése és a Tüskei Ipari Park létrehozása jelenti. A kitűzött célok mindegyikéhez kapcsolódnak azok a Gunarasi út mellett elhelyezkedő 6 és 2,3 hektáros zöldmezős területek, melyek hasznosítása az elmúlt évek állandó visszatérő témája.

Legutóbb egy török befektető cég kereste meg Dombóvár Város Önkormányzatát egy acél- és hengermű letelepítésének ötletével. A városvezetés elkészítette a területre vonatkozó legfrissebb információkat tartalmazó befektetési kalauzt, melyet megküldött az érdeklődő cég részére. Ezt követően 2018 júliusában a befektető cég képviselői ellátogattak Dombóvárra, megtekintették a területet, felvázolták elképzeléseiket, egyeztettek a főépítésszel, a hivatalos ingatlan értékbecslésben meghatározott árhoz képest azonban előzetesen és szóban komolytalan ajánlatot tettek a terület megvásárlását illetően, így – maradva az eredeti elképzelésnél – a területet az önkormányzat parcellánkként kívánja értékesítésre bocsátani.

A Gunarasi út mellett elhelyezkedő 4583 hrsz.-ú, szántó megnevezésű ingatlan a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelete szerint a Gip-5 övezetben található: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Az övezeti besorolás az ipari park cím elnyerése érdekében került módosításra az elmúlt időben. A legkisebb kialakítható teleknagyság 2.000 m<sup>2</sup>.

A Gunarasi út mentén elhelyezkedő önkormányzati építési telek felosztása kapcsán megkeresésre került a közútkezelő. Nyilatkozatuk szerint nincs annak akadálya, hogy a telekhez külön-külön közútcsatlakozás kerüljön kialakításra. Megfontolandó viszont annak a lehetősége, hogy a Gagarin utcai iparterülethez hasonlóan a kialakításra kerülő telkek belső szerviz úton legyenek megközelíthetőek.

Jelenleg a 6 ha nagyságú szántót két társaság használja/hasznosítja:

1. Vagyonkezelői jog alapján a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. 1 ha-t.
2. Az Agrár-Béta Kft. haszonbérleti szerződés alapján 5 ha-t művel. A szerződés lejáratára: 2021. december 31. Az önkormányzat a szerződést a gazdasági év végét megelőzően 3 hónappal, de legkésőbb tárgyév szeptember 30-ával önkormányzati érdekből felmondhatja.

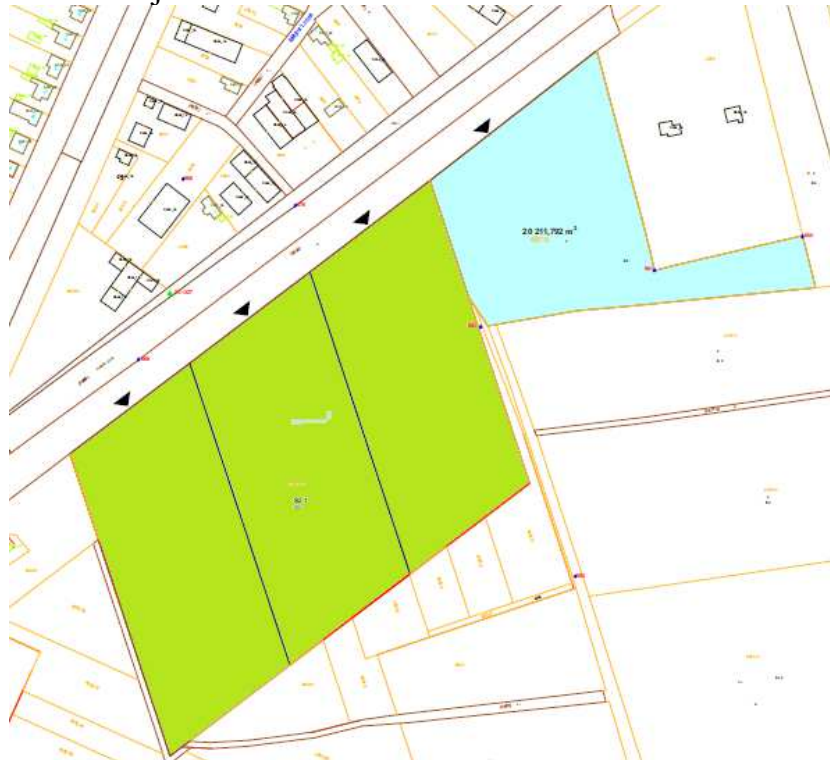
A vagyonrendelet szerint ingatlan értékesítésére versenyeztetéssel és értékbecslés alapján megállapított ellenérték megállapítása alapján kerülhet sor.

A Czinege és Társa Bt. által 2018. június 6-án elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 76,1 millió Ft (1.268,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa), melyet áfa terheli.

A bevételek növelése érdekében javaslom, hogy az ipari területnek szánt ingatlant első körben három részre osztva próbálja meg az önkormányzat értékesíteni azzal a feltétellel, hogy a telekalakítás csak a konkrét vásárlási szándék alapján induljon meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő 25 M Ft feletti ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Közútsatlakozás miatt javasolt telekfelosztás:



A kialakításra kerülő telkek megközelítése csak az ottlévő kerékpárúton keresztül valósulhat meg. Vizsgálni szükséges majd az útalap megerősítésének szükségességét. Amennyiben belső szerviz út kialakítása mellett dönt a testület, akkor szükséges a HÉSZ módosítása.

Az ingatlan hasznosítása, a bevételek növelése érdekében javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat  
a tervezett Tüskei Ipari Park területén található zöldmezős területek  
értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint árveréssel egybekötött nyilvános pályázat útján értékesíti a Dombóvár, Gunarasi út mellett található 4583 hrsz.-ú, szántó megnevezésű ingatlant az alábbi feltételekkel:

- Lehetőség van az ingatlan egy részének értékesítésére is.
- A telekalakítással létrejövő terület vételára nettó 1.300,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére a telekalakítással kapcsolatos költségeket és a szerződéskötéssel járó kiadást is.
- Amennyiben a Helyi Építési Szabályzat módosítása a kérelmek szerint szükségessé válik, úgy annak a költségét a vevőnek kell vállalnia.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint ha szükséges, az ajánlat megküldésére az illetékes szervnek a Magyar Államot megillető elővásárlási jog miatt.

**Határidő:** 2018. augusztus 30. – pályázati felhívás megjelentetésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
Polgármester