

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. november 13-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Gyár utcai volt kisvasútállomás területét érintő ingatlanértékesítés

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Kecskés János, DMK Kft. ügyvezetője

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

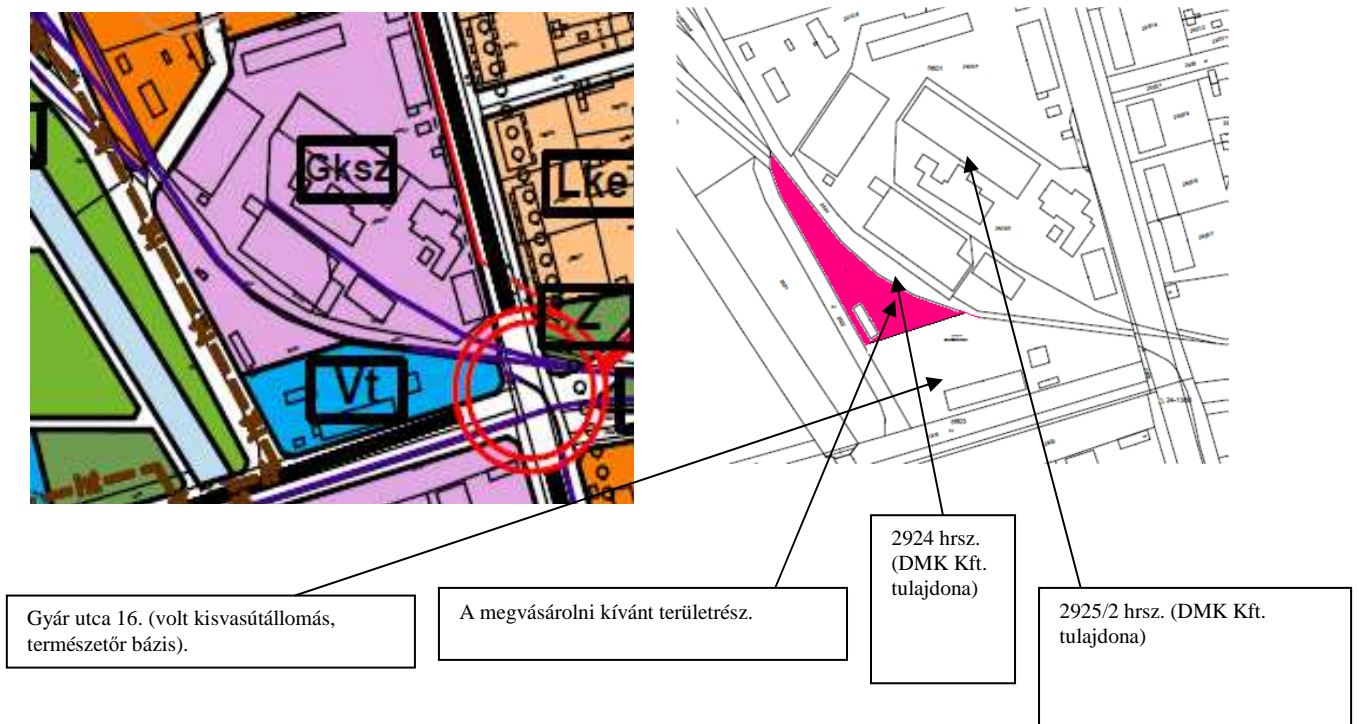
Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, a Gyár utcában található (Gyár utca 16.), dombóvári 2923 hrsz.-ú, vasútállomás megnevezésű ingatlan területének egy részére érkezett vásárlási szándék a DMK Dombóvári Műanyagipari Korlátolt Felelősségű Társaságtól (DMK Kft.).

A DMK Kft. az ingatlanból ~2400 m² nagyságú területet, a helyi szabályozási terv szerint a gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató (GKSZ 2-es) övezeti besorolású részt szeretné megvásárolni, lényegében a telek „hátsó nyúlványát”. A társaság bővíteni kívánja tevékenységét és telephelyét, a területre ezért van szüksége. A cég műanyagipari termékek előállításával foglalkozik. Az ügyvezető tájékoztatása szerint a fejlesztéssel sikerülne újabb termékkel megjeleníteniük, ami jelentősen növelné a cég piaci jelenlétét, illetve további 15-20 fő foglalkoztatását is tudnák biztosítani.

Az alábbi térképkivonatokon látható a terület elhelyezkedése és övezeti besorolása:



A Gyár utca 16. alatti ingatlan (volt kisvasútállomás, természetőr bázis) jellemzői:

- Területe: 7500 m²
- Megnevezése: vasútállomás.
- A szabályozási terv szerinti besorolása: vt (településközponti vegyes terület) és gksz (kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület).
- A vagyonrendelet szerinti besorolása: korlátozottan forgalomképes, mivel a természetőr bázis épülete helyi védett építészeti érték.
- Az ingatlanon található épületből 219,5m²-re, valamint az ingatlanhoz tartozó 5545m² területű zöldterületre a Dombóvári Önkéntes Polgári Természetőr

Egyesület (DÖPTE) használati joga áll fenn 2018.12.31-ig.

A DÖPTE elnökének tájékoztatása szerint az Egyesület nem tart igényt az épülethez tartozó teljes, jelenleg a használatukban álló zöldterületre, értékesítés esetén hozzájárul a szerződésmódosításhoz.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (vagyonrendelet) szerint a korlátozottan forgalomképes vagyonelem elidegenítése, gazdasági társaságba, alapítványba vagy közalapítványba való vitele a képviselő-testület hatáskörébe tartozik és csak a képviselő-testület által kikötött funkció mellett lehetséges.

Úgy gondolom, hogy az ingatlanvásárlási szándék támogatása indokolt a munkahely-teremtési elképzelésekre tekintettel. A vagyonrendelet szerint telekhatár-rendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén nincs szükségversenyztetésre, vagyis pályázati felhívás közzétételére.

Amennyiben a Képviselő-testület egyetért az ingatlanrész eladásával, akkor az csak telekhatár-rendezéssel valósítható meg, mivel a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a területen kialakítható legkisebb teleknagyság 3.500 m².

A megvásárolandó területtel közvetlenül határos a DMK Kft. tulajdonában lévő 2924 hrsz.-ú beépítetlen terület, illetve az azzal szomszédos 2925/2 hrsz.-ú ipartelep.

A kiszemelt területrész jelenleg egy fával gyéren borított, bekerítetlen zöldterület, illetve azon helyezkedik el egy közel 100 m²-es, egyik oldalról nyitott téглаépület (volt motorszín) is. Ez az épület a „Kondavölgyi infó pont”, illetve a „Kondavölgyi botsport indító állomás”, mivel az épületben, illetve kívülről annak falára erősítve ismeretterjesztő, valamint a nordic walking útvonalat jelző tájékoztató és útjelző táblák találhatóak. A táblák 2006-ban egy hazai (TRFC) pályázat keretében készültek el, annak fenntartási időszaka azonban már letelt. Az ingatlanrész értékesítése esetén javasolt dönteni a táblák új helyéről is. A DMK Kft. – amennyiben a tulajdonába kerül a terület – le kívánja bontani az épületet a beépíthető terület növelése érdekében.

A Kft. vállalta a telekalakításhoz szükséges költségeket és az értékbecslés elkészítésének díját, így azok megrendelésre kerültek. A Vadászi és Társa Kft. által elkészített vázrajz alapján a megvásárolandó terület nagysága 2468 m².

Az ingatlanforgalmi érték meghatározását a pécsi székhelyű Petrónus Kft. készítette el. (Az értékbecslés mellékelve, az honlap jelszóval védett, a képviselők számára hozzáférhető részén kerül közzétételre.) Az érintett ingatlanrész becsült nettó forgalmi értéke 1.100.000,-Ft. Az elidegenítéshez kapcsolódóan az általános forgalmi adót is meg kell fizetni.

A Gyár utcai ingatlan egyébként három funkciót lát el egyszerre: az épület első része önkormányzati bérlakás, az épület középső része a természetőr bázis, a harmadik rész

pedig egy nem lakás céljára szolgáló bérlemény (jelenleg szerelvénybolt). Indokolt ezek külön helyrajzi számként való bontása társasházzá alakítással, melynek költsége kb. 200.000,-Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a tulajdonában lévő Dombóvár, Gyár utca 16. alatti, dombóvári 2923 hrsz. alatt felvett, vasútállomás megnevezésű ingatlanból a helyi szabályozási terv szerint gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató (GKSZ 2-es) övezetbe tartozó, 2468 m² nagyságú terület értékesítéséhez a DMK Dombóvári Műanyagipari Korlátolt Felelősségű Társaság részére az alábbi feltételekkel:
 - a. A vételár nettó 1.100.000,-Ft.
 - b. Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a terület a helyi építési szabályzat szerinti funkcióra használható.
 - c. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket - az ügyvédi díj kivételével - a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére

2. A Képviselő-testület elrendeli a Gyár utca 16. alatti, dombóvári 2923 hrsz.-ú ingatlanon található épület társasházzá alakítását a kialakult használati funkciók szerint, a társasházzá alakítás fedezetét az önkormányzat 2015. évi költségvetésében biztosítja.
3. A Képviselő-testület elrendeli, hogy az 1. pont szerint értékesítésre kerülő területen található épületben („Kondavölgyi infó pont”, illetve a „Kondavölgyi botsport indító állomás”) elhelyezett tájékoztató táblákat a Kis-Konda patak völgyében, illetve a Dombóvári Önkéntes Polgári Természetőr Egyesület hozzájárulásával a használatába adott épületben (természetőr bázis) kell megfelelően elhelyezni.
4. A Képviselő-testület hozzájárul a Dombóvári Önkéntes Polgári Természetőr Egyesülettel kötött, az Egyesület számára használati jogot biztosító megállapodás módosításához a fenti 1-2. pont szerinti terület- és helyrajzi szám változáshoz kapcsolódóan, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás módosítására.

Határidő:

1. pont: 2014. december 30.

2-4. pont: 2015. március 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

Szabó Loránd
polgármester