

3. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. április 28-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Turisztikai célú ingatlanvásárlás a Zsinagóga felújításához kapcsolódóan

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Bán János ingatlantulajdonos

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!

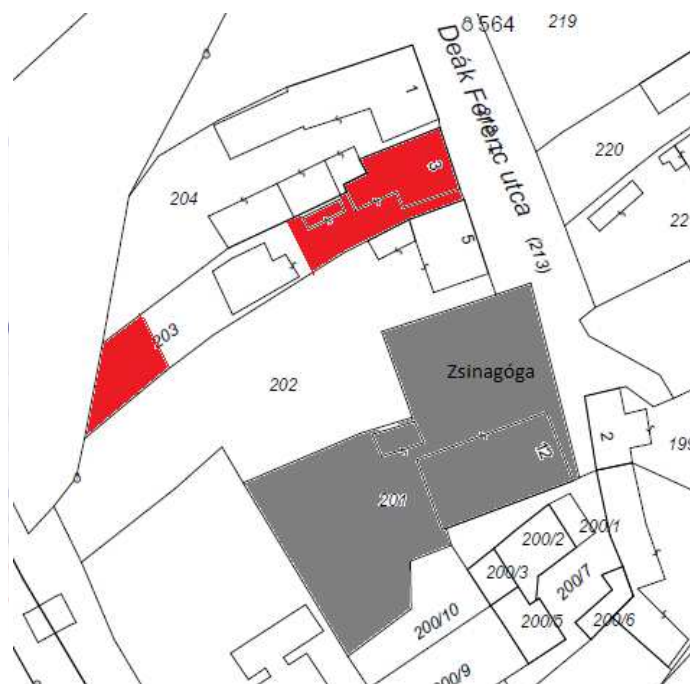
A Képviselő-testület a 168/2016. (IV. 14.) Kt. határozata alapján támogatta, hogy a TOP-1.2.1-15 Társadalmi szempontból fenntartható turizmusfejlesztés tárgyú felhívás keretében a volt zsinagóga épületében Megbékélés Háza látogatóközpont kialakítására támogatási kérelmet nyújtson be az önkormányzat.

Az előterjesztésben tájékoztattam a Képviselő-testületet arról, hogy a pályázati felhívás 3.2.1. pontjai alapján 150 millió Ft-ot meghaladó támogatással megvalósuló turisztikai attrakciók kialakítása során kötelező elvárás vendéglátás tevékenység folytatása, továbbá ajándékbolt működtetése, illetve legalább ajándéktárgy árusítás biztosítása, valamint jeleztem, hogy a fenti funkciókra a Deák Ferenc u. 3. szám alatti 2 lakásos ingatlan alkalmas (a tulajdoni lapra Deák Ferenc utca 10. van bejegyezve) címként). Az ingatlanra készített adásvételi előszerződést az előterjesztéshez csatolom. Az adásvételi szerződést abban az esetben kötjük meg, ha a pályázathoz a támogatási szerződés rendelkezésre áll. Az eladó ebben az esetben az előszerződésben foglalt feltételekkel kéri lakhatásának megoldását.

A Deák Ferenc utcai 203 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
- Helyi építészeti védelem alatt áll.
- Területe: 693 m², utcai lakóház mérete: 108 m²
- HÉSZ besorolása: Lk-4: kisvárosi lakóövezet
- Ingatlant terhelő jogok: Bán János tulajdoni hányadára bejegyzett özvegyi jog,
Tolna Megyei Tejipari Vállalat vezetékjoga
- Az ingatlan tulajdonosai: Bán János 1008/1334 hányadban
Bán Istvánné 336/1344 hányadban

Az ingatlan elhelyezkedése:



Az ingatlan területén két lakóház található osztatlan közös tulajdonban, egy utcafronti és egy udvari lakórészsel. A két tulajdonos között írásos használati megállapodás nincs, a terület használata szóbeli megállapodás alapján történik.

A vétel tárgyát képező ingatlanhoz a fekvés és a szóbeli megállapodás szerint az építmény és a mellett lévő utcafronti udvarrész tartozik cca. 400 m² területtel, valamint a telek déli része, cca. 120 m² területen.

Az eladó által használt és jelen szerződés tárgyát képező épület az 1930-as években épült földszintes kialakítással, vegyes téglá és terméskő, nagy részben téglá falazattal. A lakóépületben előtér-közlekedő, 3 lakószoba, konyha, kamra, fürdő, WC és közlekedő helyiségek találhatóak, összesen 105 m² nagyságú területen. Az épülethez 3 m² területű fatároló is tartozik.

Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárnai a hasznosítási lehetőségeket, valamint a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát. Ingatlan rész tulajdonjogának megszerzése előtt forgalmi értékbecslést kell készíttetni. Az utcafronti lakóingatlan és a hozzá kapcsolódóan használt terület értékbecslését a pécsi székhelyű Petrónus Kft. készítette, a forgalmi érték 2,5 millió Ft.

Kérem a Képviselő-testületet a pályázat sikere érdekében az előszerződés jóváhagyására.

Határozati javaslat

A Deák Ferenc utcai dombóvári 203 hrsz-ú ingatlan 1008/1334 tulajdoni hányadának megvásárlásáról a Zsinagóga felújításához kapcsolódóan

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Deák Ferenc utcai dombóvári 203 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 1008/1344 arányú tulajdoni hányada – az utcafronti lakóépület a hozzá tartozóan használt területek – megvásárlásához turisztikai célra 2,5 millió Ft vételáron, amennyiben a Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés című, TOP-1.2.1-15 kódszámú pályázati konstrukció keretében „Megbékélés Háza Látogatóközpont kialakítása” címmel benyújtásra kerülő pályázat sikeres elbírálásban részesül és a támogatási szerződés megkötésre kerül. Az adásvétellel kapcsolatos költségek az önkormányzatot, mint vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére és az előszerződés megkötésére. A Képviselő-testület sikeres pályázat esetén felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

2. A Képviselő-testület Deák Ferenc utcai dombóvári 203 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant – annak önkormányzati tulajdonba kerülése esetén – a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe sorolja.

Határidő: 2016. április 30. – előszerződés megkötése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester

ELŐSZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről **Bán János Mihály** (Dombóvár,, an:, adóazonosító jel:) 7200 Dombóvár, szám alatti lakos, mint **eladó**; másrészről **Dombóvár Város Önkormányzata** (7200 Dombóvár, Szabadság u. 18., képviseli Szabó Loránd polgármester, KSH-számjel: 15733555-8411-321-17, törzsszám: 733557, adószám: 15733555-2-17) mint **vevő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya a **dombóvári 203 hrsz-ú**, természetben a 7200 Dombóvár, Deák Ferenc u. 10. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, összesen 693 m² területű ingatlan eladó tulajdonát képező 1008/1344 arányú tulajdoni hányada.

Az ingatlan területén két lakóház található osztatlan közös tulajdonban, egy utcafronti és egy udvari lakórészsel. A két tulajdonos (Bán János Mihály és Bán Istvánné) között írásos használati megállapodás nincs, a terület használata szóbeli megállapodás alapján történik.

A szerződés tárgyát képező ingatlanhoz a fekvés és a szóbeli megállapodás szerint az építmény és a melletti utcafronti udvarrész tartozik cca. 400 m² terület, valamint a telek déli része, cca. 120 m² területen.

Az eladó által használt és jelen szerződés tárgyát képező épület az 1930-as években épült földszintes kialakítással, vegyes téglá és terméskő, nagy részben téglá falazattal. A lakóépületben előtér-közlekedő, 3 lakószoba, konyha, kamra, fürdő, WC és közlekedő helyiségek találhatóak, összesen 105 m² nagyságú területen. Az épülethez 3 m² területű fatároló is tartozik.

A burkolatok mettlachi padló és cementsimítású padló kialakításúak, a lakószobák hajó padlóval burkoltak. A nyílászárók részben típus, részben egyedi, kazettás beltéri nyílászárók a lakásban, a homlokzati nyílászárók osztott üvegezésű ablakok.

Az épület leromlott műszaki állapotú, statikai és szigetelési problémák jelei tapasztalhatók.

2. A felek jelen szerződés aláírásával arra vállalnak kötelezettséget, hogy az 1. pontban körülírt adásvételi szerződést legkésőbb 2017. augusztus 31. napjáig, az alábbi feltételek teljesülése esetén megkötik:

- a.) az eladó által a Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés című, TOP-1.2.1-15 kódszámú pályázati konstrukció keretében „Megbékélés Háza Látogatóközpont kialakítása” címmel benyújtásra kerülő pályázat sikeres elbírálása, és a támogatási szerződés megkötése; és
- b.) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete ingatlanvásárlást jóváhagyó határozata az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelete 24. §-a alapján; és
- c.) az a.) és b.) pontban foglaltak megvalósulásakor, a vevő az eladó számára az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015.(VI.29.) számú önkormányzati rendeletben foglalt jogosultsági feltételek teljesülése esetén, az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adásával egyidejűleg, bérbe ad egy legalább másfél szobás, összkomfortos (földszinten vagy első emeleten vagy második emeleten található) bérlakást, és a vevő a Képviselő-testület felhatalmazása esetén kötelezettséget vállal arra, hogy ezen bérlakás mindenkori havi lakbérének 50 %-át a vevő (bérlő) helyett megfizeti.

3. Az ingatlan vételára: 2.500.000,- Ft, azaz Kettőmillió-ötszáz ezer forint, amelyet a vevő pályázati pénzből a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül fizet meg az eladó részére, amelyet az eladó kifejezetten tudomásul vesz.

4. A felek rögzítik, hogy az ingatlan 336/1344 arányú tulajdonosa Bán Istvánné 7200 Dombóvár, Deák Ferenc u. 10. szám alatti lakos, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogáról külön nyilatkozatban lemondott.

Az eladó 1008/1344 arányú tulajdoni hányadát Makai Józsefné javára bejegyzett özvegyi jog terheli, továbbá az ingatlan egészét terheli a Tolna Megyei Tejipari Vállalat javára bejegyzett vezetékjog, egyébként az ingatlan teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is - az eladó szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy az ingatlan használhatóságát, műszaki értékét befolyásoló rejtett hibáról nincs tudomása.

5. Az eladó kötelezi magát, hogy a jelen szerződésben meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlant a végleges szerződés aláírásáig semmilyen jogcímen nem idegeníti el, és nem terheli meg, továbbá gondoskodik az állagmegóvás érdekében szükséges fenntartási munkálatok elvégzéséről.

6. Az eladó tudomásul veszi, hogy a vevő a szerződés megkötését megtagadja, amennyiben a 2. a.) pontban foglalt feltétel nem teljesül. Az eladó kijelenti, hogy ebben az esetben a szerződés bíróság általi létrehozását nem kéri.

7. A jelen szerződést a felek külön-külön írják alá, a szerződés a másodikként aláíró fél aláírásának és az okiratszerkesztő jogtanácsos által történő ellenjegyzésének a napján jön létre.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. 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, 2016.

Bán János Mihály
eladó

Szabó Loránd polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: 2016.