

## ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. május 31-i rendes ülésére

**Tárgy:** Ingatlanokkal kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Bodó János Attila vezérigazgató, Dombó-Coop Zrt.  
Pápay Tibor ügyvezető, Dombóvári Vízmű Kft.  
Gulyásné Kovács Zita ügyvezető, Dombóvári  
Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Teufel Judit mb. irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időben Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanokkal kapcsolatban több esetben is kérelem érkezett, illetve az önkormányzat részéről merült fel magántulajdonban álló ingatlanok megvásárlása, melyekkel kapcsolatban dönteni szükséges.

Általánosságban elmondható, hogy az ingatlanok ellenértékének, bérleti díjának megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet. Az értékesítéseket, ill. vásárlásokat megalapozó értékbecsléseket minden esetben a pécsi Petrónus Kft. készítette el az elmúlt hónapokban.

### I. Kórház utcai beépítetlen terület értékesítése

Az elmúlt években több részletben történt meg a kórház és a LIDL közötti beépítetlen terület telekalakítása. A kezdetekben több mint 3 ha-os terület mára 1 ha 4074 m<sup>2</sup>-esre csökkent.

A rajzon jelölt területre (cca. 8.500 m<sup>2</sup>) vásárlási igény érkezett egy vidéki vállalkozástól.

A vagyonrendelet szerint az ingatlanértékesítésre versenyeztetéssel kerülhet sor. A 2017-ben, utoljára eladott 2878/15 hrsz.-ú terület vételára 2.650,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa volt. A felülvizsgált forgalmi érték 2.530,- Ft/m<sup>2</sup>. A vételárat befolyásolja, hogy a kérdéses ingatlan nem utcafronton helyezkedik el, az elérhető közművek távolsága nagyobb.



Az értékesítésre kijelölendő ingatlan nagy részén faállomány van, melynek hasznosítása kétféleképpen valósulhat meg:

1. Az önkormányzat termeli le szociális tűzifa céljára,
2. A lábon álló faállomány értékesítésére pályázat kerül kiírásra.

Javaslom ez utóbbit választani, mivel a faállomány letermelésének elhúzódása (munkaerő hiánya miatt) az értékesítést is kitolhatná.

Fentiek alapján, a bevételnövelés érdekében javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **I. Határozati javaslat a dombóvári 2878/16 hrsz.-ú beépítetlen terület telekalakításáról és az újonnan létrejövő ingatlan értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján értékesíti a Dombóvár, Kórház utcában található 2878/16 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1. számú melléklet szerint telekalakítással létrejövő területét nettó 2.530,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak a szerződéskötési díjon kívüli egyéb költségeit is. Az ingatlan értékesítésére a rajta lévő faállomány nélkül kerül sor.
2. A Képviselő-testület támogatja, hogy az ingatlan értékesítése előtt a faállomány kitermelésére pályázati felhívás kerüljön kiírásra.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívások jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának, illetve a fakivágásra vonatkozó szerződés jóváhagyására és megkötésére, majd az ajánlat megküldésére az illetékes szervnek a Magyar Államot megillető elővásárlási jog miatt.

**Határidő:** 2018. június 30. – pályázati felhívások megjelentetésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

### **II. Kakasdombi ingatlan vásárlása**

Az önkormányzat a Terület- és településfejlesztési Operatív Program keretében benyújtott, TOP 4.3.1 -15-TL1-2016-00004 „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű pályázat keretében fejleszteni kívánja az érintett területet.

A pályázat keretében a Kakasdombi területen 10 bérlakás felújítását kell megoldani. Mivel az érintett akcióterületen nincs ennyi önkormányzati bérlakás, ezért szükséges további ingatlanvásárlás.

A Kakasdombi köz 6. szám alatti, dombóvári 190/1 hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant, annak többségi tulajdonosai felajánlották megvételre. Megrendelésre került az ingatlan értékbecslése, mely alapján a 63 m<sup>2</sup>-es lakóházat magában foglaló 556 m<sup>2</sup>-es ingatlan forgalmi értéke 1,9 millió Ft.



Az ingatlan megvásárlása mellett szól az az érv is, hogy a szomszédos 189 és 196/1 hrsz.-ú beépítetlen területek önkormányzati tulajdonban vannak.

A tulajdonjog megszerzése után az önkormányzat felújítaná, majd bérlakásként hasznosítaná az ingatlant.

A pályázati feltételeknek való megfelelés miatt, kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **II. Határozati javaslat a Kakasdombi köz 6. szám alatti lakóház megvásárlásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 190/1 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben a Dombóvár, Kakasdombi köz 6. szám alatt található, 556 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan megvásárlását az értékbecslés szerinti nettó 1.900.000,- Ft vételáron, melyet áfa nem terhel a 2018. évi költségvetés terhére. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja.

2. A Képviselő-testület az ingatlant annak tulajdonba kerülése után a korlátozottan forgalomképes vagyonba sorolja be.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, valamint felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az ingatlan vételára elszámolható-e a TOP 4.3.1-15-TL1-2016-00004 számú projekt terhére.

**Határidő:** 2018. július 30. – adásvételi szerződés megkötésére

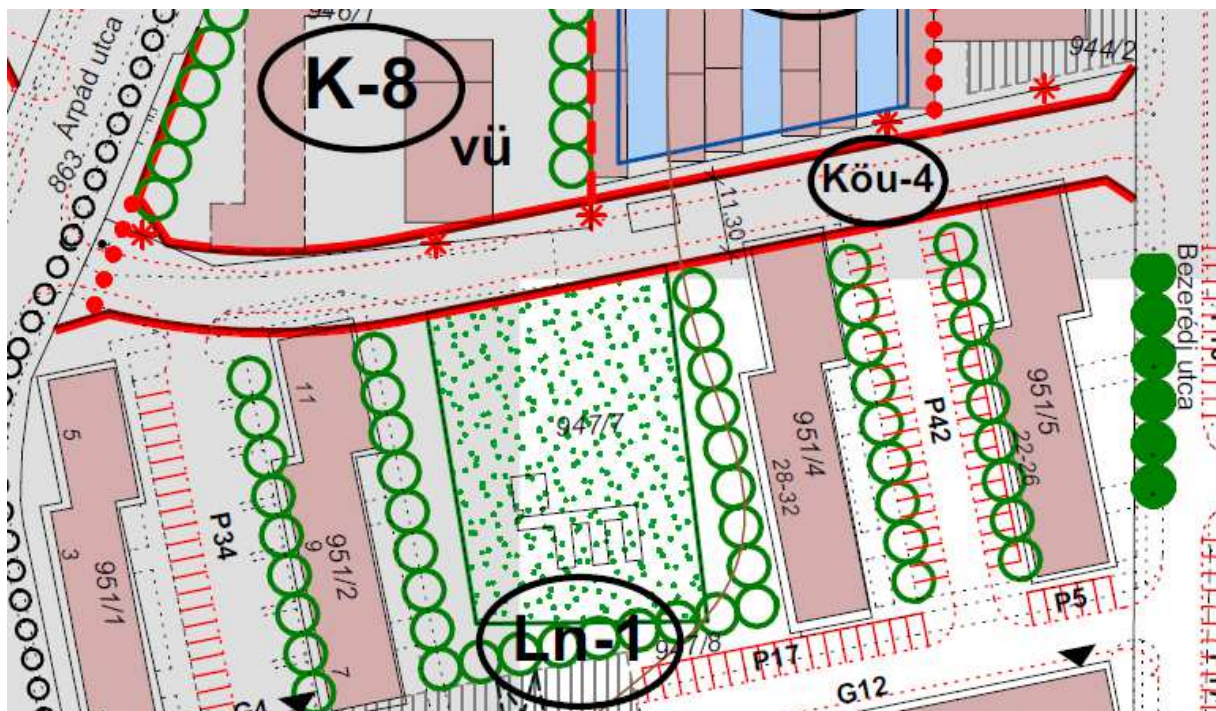
**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

### III. A Dombóvári Vízmű Kft. tulajdonában álló ingatlan megvásárlása

Az Árpád és a Bezerédj utca között helyezkedett el a régi fűtőmű épülete, ami mára már lebontásra került. Az 1.814 m<sup>2</sup>-es, kivett fűtőmű megnevezésű ingatlan a Dombóvári Vízmű Kft. tulajdonában áll. A zöldterületen jelenleg játszótér található.

A távhővagyon önkormányzati tulajdonba kerülésekor erről az ingatlanról nem született döntés. Az Ln-1 nagyvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlan nem beépíthető. Ennek megfelelően a forgalmi értéke 3,4 millió Ft.



A Kft.-től 2017-ben megvásárlásra került az uszoda épülete is, melynek üzemeltetésére javasolt a vételárat fordítani.

A Kft. pénzügyi helyzetének javítása érdekében javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **III. Határozati javaslat a dombóvári 947/7 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a dombóvári 947/7 hrsz. alatt felvett, kivett fűtőmű megnevezésű, 1.814 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan megvásárlását a Dombóvári Vízmű Kft.-től az értékbecslés szerinti nettó 3.400.000,- Ft, vételáron, melyet áfa terhel, a 2018. évi költségvetés terhére. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja.

2. A Képviselő-testület az ingatlant annak tulajdonba kerülése után a forgalomképtelen vagyona sorolja be.

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

**Határidő:** 2018. július 30. – adásvételi szerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

### **IV. Dombó-Coop Zrt. és az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrészek cseréje**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 167/2015. (IV. 9.) Kt. számú határozatával támogatta, hogy megrendelésre kerüljenek a dombóvári 1294/16 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlanon elhelyezkedő, a Dombó-Coop Zrt. tulajdonát képező ingatlannal (1327 hrsz.) érintkező közterületi területrészeket, valamint a Hunyadi tér 2. alatti, dombóvári 1 hrsz.-ú, áruház megnevezésű ingatlannak az áruház keleti oldalához csatlakozott, lebontott előtető alatti területrészét érintő telekalakítási vázrajzok, illetve ingatlanforgalmi értékbecslések.

A képviselő-testület az ingatlanrészek cseréjét elviekben támogatta, azzal a kikötéssel, hogy az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték ismeretében az értékesítési feltételekről később dönt. A vázrajz és értékbecslés elkészíttetésére a módosított határozat 2018. december 31-ig adott határidőt.

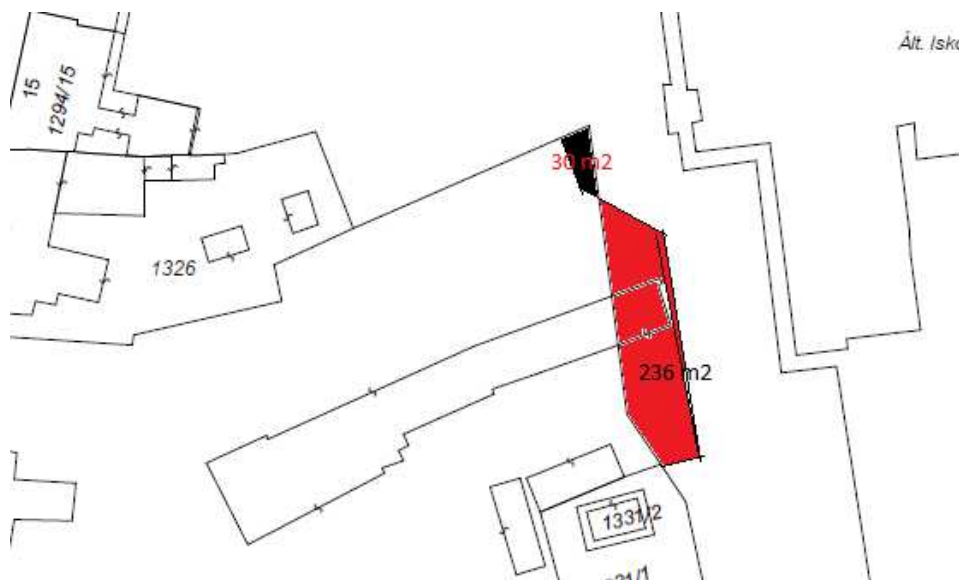
Az ingatlancsere érdekében a Helyi Építési Szabályzat módosításra került, így jelen szabályozás szerint a csere megvalósítható lenne. A módosítás 2017. júniusi hatályosulása után a Dombó-Coop Zrt. (továbbiakban: Zrt.) türelmet kért az ingatlancsere ügyében, majd a 2017. október 26-án kelt levelében a tervezett ingatlancsere felfüggesztését kérte. A Zrt. a területcserét arra való hivatkozással kérte elnapolni, hogy az általa tervezett beruházáshoz jelenleg nincs pályázati forráslehetőség és így az ingatlanvásárlás nem rentábilis.



A Képviselő-testület a 110/2018. (III. 29.) számú Kt. határozatával támogatta, hogy a Zrt. tulajdonában lévő dombóvári 1 hrsz.-ú, Hunyadi tér 2. szám alatti „Napsugár Áruház” keleti oldalán található, volt előtető alatti területrésze Dombóvár Város Önkormányzata vételi ajánlatot tegyen az értékbecslés szerinti nettó 7.300,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa vételáron, azzal a vállalással, hogy a telekalakítással és a vétellel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási és szerződéskötési költségeket vállalja.

A Zrt. a vételi ajánlatot az alábbi feltételekkel támogatja és fogadja el:

Az önkormányzat tulajdonát képezi a rajzon pirossal jelölt, a Zrt. székhelyét lekerítő kerítéssel határolt 236 m<sup>2</sup> nagyságú terület. A kerítésen kívül eső, Zrt. tulajdonát képező, feketével jelölt 30m<sup>2</sup> nagyságú területre a Zrt. értékbecslést kért, amit szintén a Petrónus Kft. készített el. A területrész forgalmi értéke 4.000,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa.



A Zrt. javaslata, hogy a 236-30 m<sup>2</sup> nagyságú terület ellenértékét fizetné meg a 4.000,- Ft/m<sup>2</sup> áron, (bruttó 1.046.480,-Ft) azzal a vállalással, hogy a telekalakítással és a vétellel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási és szerződéskötési költségeket vállalja.

Az önkormányzat által az áruházi előtető alatti részéért fizetendő 150 m<sup>2</sup> nagyságú terület forgalmi értéke várhatóan bruttó 1,4 millió Ft, a pontos területnagyság csak a telekalakítási vázrajt elkészítése után derül ki.

Fentiek alapján a valóságnak megfelelően használt ingatlanok tulajdoni részeinek rendezése érdekében javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### **IV. Határozati javaslat a Dombó-Coop Zrt. és az önkormányzat közötti ingatlanvásárlásokról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a 110/2018. (III. 29.) számú Kt. határozatban foglaltak fenntartása mellett - támogatja, hogy a Dombó-

Coop Zrt. tulajdonában lévő dombóvári 1327 hrsz.-ú, Hunyadi tér 7. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódóan a Zrt. által lekerített, az 1294/6 hrsz.-ú közterület részét képező 236 m<sup>2</sup> önkormányzati tulajdonú közterület értékesítésre kerüljön a Zrt. részére az alábbi feltételekkel:

- az önkormányzat megvásárolja a Zrt.-től a kerítésen kívül eső, Zrt. tulajdonát képező 30m<sup>2</sup> nagyságú területet,
- a telekalakítással és a vétellel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási és szerződéskötési költségeket a Zrt. vállalja.
- az ingatlanrészek vételára: 4.000,- Ft/m<sup>2</sup> + áfa.

2. A Képviselő-testület az 1294/6 hrsz.-ú közterületet a tulajdoni viszonyok rendezésig a forgalomképes vagyona sorolja be.

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

**Határidő:** 2018. július 30. – adásvételi szerződés megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

## **V. Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. tulajdonában álló ingatlan megvásárlása**

Az Arany János téren található, dombóvári 224/6 hrsz.-ú, kivett nappali ellátást nyújtó szociális intézmény fogyatékosok részére megnevezésű, 1.051 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 2009. év óta a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. tulajdonában van.

Az ingatlan jelenleg tehermentes, az elmúlt években az NKft. folyószámla hitelének fedezetéül szolgált. A társaság mérlegében az ingatlan nettó 1.103.107,- Ft értékben szerepel.

Az ingatlannal kapcsolatban utoljára a 70/2018. (II. 22.) Kt. határozat rendelkezett, mely szerint az ingatlan két melléképületét el kell bontani.

A 68/2018. (II. 22.) Kt. határozat a szomszédos Arany János tér 4. szám alatti ingatlan telekalakításáról döntött. A Helyi Építési Szabályzat szerinti kötelező szabályozási vonal érinti a 224/6 hrsz.-ú ingatlant is. Telekalakítás után az ingatlan területe 65 m<sup>2</sup>-rel csökkenne. A terület rész ajándékozással történő átadásáról az Nkft. már nyilatkozott. Természetesen amennyiben az önkormányzat a telekalakítás előtt tulajdonba kerül, az ajándékozási szerződést nem kell megkötni.

Mint az ismert, az Nkft. pénzügyi helyzete instabil, az önkormányzat felé fennálló állomány csökkentésére lenne fordítható a vételár.





Javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **V. Határozati javaslat Arany János tér 3. szám alatti ingatlan megvásárlásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Dombóvár, Arany János tér 3. szám alatti, dombóvári 224/6 hrsz. alatt felvett, kivett nappali ellátást nyújtó szociális intézmény fogyatékosok részére megnevezésű, 1.051 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan megvásárlását a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-től, az értékbecslés szerinti nettó 13.400.000,- Ft, vételáron, melyet áfa terhel, a 2018. évi költségvetés terhére. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja, azzal a feltétellel, hogy az Nkft. a vételárat köteles az önkormányzattal szemben fennálló tartozásába beszámítani.

2. A Képviselő-testület az ingatlant annak tulajdonba kerülése után a korlátozottan forgalomképes vagyona sorolja be.

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

**Határidő:** 2018. július 30. – adásvételi szerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester

1. számú melléklet

