

4. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2015. szeptember 24-i rendes ülésére**

Tárgy: Sütész Kft. területvásárlási igénye

Előterjesztő: Tigelmann Péter alpolgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Ormosy Levente ügyvezető
Bodó János Attila tulajdonos

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A SÜTÉSZ Kft. ingatlanvásárlási kérelmet nyújtott be Dombóvár Város Önkormányzatához. A Társaság 2012. évben egyszer már kérte a Teleki és Árpád utca közötti közterületi ingatlanrész megvásárlásának a lehetőségét. Három évvel a testület elutasító döntést hozott.

Előzmény:

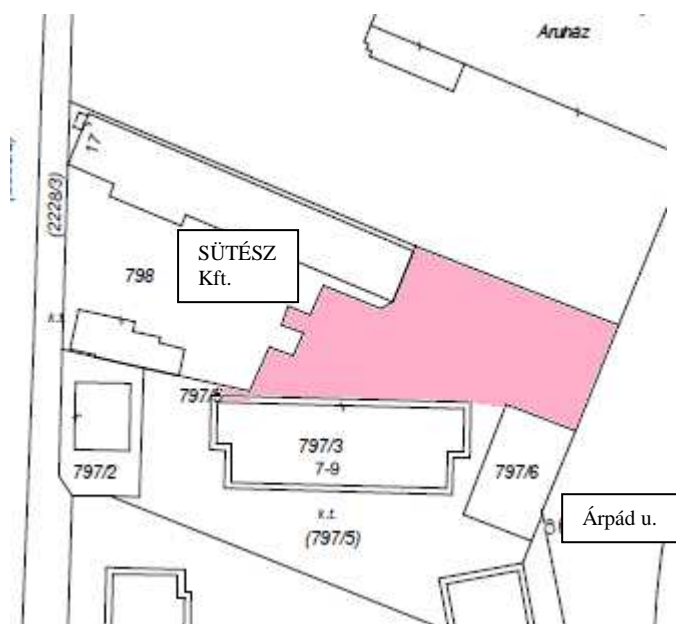
Dombóvár Város Önkormányzatának Városgazdálkodási Bizottsága a 206/2012.(IX.11.) sz. határozatával döntött, hogy a Teleki és Árpád utca között elhelyezkedő, dombóvári 797/5 hrsz-ú közterület megnevezésű ingatlanból egy önálló beépítetlen terület kerüljön kialakításra a 798 hrsz-ú ingatlan folytatásában.

2012-ben a SÜTÉSZ Kft. ~ 300m²-es területre adott be vételi szándékot. A telekalakítási eljárás során derült ki, hogy a HÉSZ előírásai (1. sz. mellékletben) szerint (minimális teleknagyság, utcafronti telekszélesség) a kért telekalakítás nem valósítható meg. Önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan adásvétele így nem kivitelezhető. A járható jogi út a telekhatár rendezés.

Tehát egyedüli megoldásként a szabályozási vonal mentén a teljes 797/3 hrsz-ú társasház mögötti rész leválasztása valósítható meg. A Vadászi és Társa Kft elkészítette a 797/5 és a 798 hrsz-ú földrészletek határrendezését még 2012-ben. A vázrajz újbóli elkészítése nem szükséges, elég annak újrazáradékoltatása.

2012. december 14-én a Bizottság ismételten tárgyalta a Kft. kérelmét, ekkor elutasító határozat született. A Bizottság nem járult hozzá az ingatlanrész értékesítéséhez és a telekegyesítéshez.

A meglévő vázrajz szerint a közterületből 914 m² kerülne át a Kft. ingatlanához.



Az értékesítésre *csak telekegyesítéssel* együtt kerülhet sor, vagyis a közterületi ingatlanból leválasztott rész összevonásra kerülne a 798 hrsz-ú ingatlannal.

Az érintett terület a lakóház és a Penny-parkoló között helyezkedik el. Az értékesítendő területen több aknafedél található (közműtérképen nem jelöltek). Ugyancsak itt helyezkedik el egy nyilvános telefonfülke is.

A közművek jogi sorsát tekintve a testületi döntést követően mindenképpen szükséges egy egyeztetés a Társaság képviselőivel, hiszen részletesen meg kell állapodni abban, hogy mely esetben van szükség közmű áthelyezésre, és mely esetben elégséges szorgalmi jog bejegyzése.

A vagyonrendelet szerint ingatlan értékesítésére versenyeztetéssel kerülhet sor. *Nincs szükség versenyeztetésre* önkormányzati vagyon elidegenítése esetén a vagyonrendelet 27.§ (6) pont h) bekezdése szerint: telekhatár-rendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén. Az előterjesztés a telekhatár rendezést jelölte meg, mint jogi eljárást.

Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi *értékbecslés alapján* történhet. Az értékbecslés megrendelésére nem került még sor. (Az értékbecsült árnál alacsonyabb eladási árat vagy induló licitárat kizárólag a képviselőtestület állapíthat meg.) Ahhoz, hogy a megfelelő döntés megszülethessen, a Képviselőtestületnek döntenie kell a 797/5 hrsz-ú ingatlan *forgalomképesé történő besorolásáról is*.

797/5 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: közterület
- Területe: 1738 m², melyből 914m²-re érkezett ajánlat
- Ingatlant terhelő jog: 799 hrsz-t illető (Penny) egyéb szolgalmi jog (szennyvízvezetéki), E.ON vezetékjog 118 m²-re
- Ingatlan besorolása: forgalomképtelen
- Teljes ingatlan nyilvántartási értéke: 7.392eFt, (4253Ft/m²)

Az érintett ingatlanrész mellett található 797/3 hrsz-ú társasházi ingatlanban lakók védelme érdekében már korábban állásfoglalást kértünk, még 2012-ben a Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól és a Dalkia Energia Zrt-től.

A *Katasztrófavédelemtől kapott információ* szerint a telekösszevonás során a telekhatár kialakításakor figyelembe kell venni a 797/3 hrsz-ú ingatlan 798 hrsz-ú ingatlan felőli oldalán elhelyezkedő két lépcsőházi kijárat megközelíthetőségét. A benntartózkodók biztonságos szabadba történő eltávozását biztosítani kell. A társasházi ingatlan 100 m-es körzetében három földfeletti tűzcsap található az Árpád illetve a Teleki utcában. Tűz oltása ezeknek a közterületen lévő, közműszolgáltató (Vízmű) által üzemben tartott tűzcsapoknak az igénybevételel történik. A Katasztrófavédelmi Igazgatóság, mint első fokozatú eljáró tűzvédelmi szakhatóság hatáskörébe tartozik a SÜTÉSZ Kft által megvásárolni kívánt területen történő tűzvédelmi előírások betartása, valamint a szomszédos telkeken álló épületek között

tartandó tűztávolság mértékének, ennek hiányában a kialakítás feltételeinek meghatározása.

A Dalkia Zrt. arról tájékoztatott minket, hogy a Teleki u. 7-9. alatti társasházban található hőközpont külső bejárati ajtaja csak a társasház északi, hátsó részéről közelíthető meg. A Zrt kérése, hogy az érintett területész eladásakor a SÜTÉSZ Kft biztosítsa – gépjárművel is – a hőközpont megközelíthetőségét. A társasház lépcsőházából jelenleg a hőközpont nem közelíthető meg, ennek műszaki megoldását (ajtó nyitása) a magas költség miatt nem javasolták.

A feltárt és a fent említett megoldandó kérdések miatt jelen testületi ülésen végleges döntést a Képviselő-testület nem tud hozni, és további egyeztetések lefolytatására van szükség. A Sütész Kft. képviselőjével, Bodó János úrral történt megbeszélés szerint:

- Elfogadják a 914 m-es vázrajz szerinti területnagyságot
- A Kft telephelyének bővítéséhez igénylik a kért közterületet (esetleges későbbi cukrász-pék tanképzés)
- Egyetértenek a területen lévő közművek feltárásával és a szolgalmi jog bejegyzésével (ehhez vázrajz kell)
- Szükség esetén a Kft. telephelyén (798 hrsz.) a Teleki utcai bejáratnál biztosítják a Teleki u. 7-9. számú társasház megközelítését (hőközpont elérése ill. tűzoltás esetére)
- Elfogadják a kerítés elhelyezésére vonatkozó egyeztetés szükségességét (szerződési feltétel)

Javasolt a társasházi lakók véleményének kikérése is.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlanrész versenyeztetés nélküli értékesítéséhez.

Határozati javaslat

Elvi döntés a dombóvári 797/5 hrsz-ú közterület telekalakításáról és értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bevételek növelése érdekében a Sütész Kft. ingatlanvásárlási igényét támogatja. Elviekben elfogadja az önkormányzati tulajdonú, Teleki és Árpád utca között elhelyezkedő 797/5 közterület megnevezésű, a 798 és a 797/3 hrsz-ú ingatlanok által határolt 914 m²-es terület pályáztatás nélküli értékesítését a Kft.-nek.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a következőkre:

- Az elkészült vázrajz alapján készíttessen értébecslést az értékesítendő területről, amelynek költségeit a Kft. viseli.
- A területen található közművek feltárása után, készíttessen vázrajzot a szolgalmi jogok bejegyzéséhez, amelynek költségeit a Kft. viseli.

- Az elkészült értébecslés alapján folytasson tárgyalásokat a Sütész Kft. ügyvezetőjével az ingatlanértékesítés feltételeiről.

A Képviselő-testület az ingatlanértékesítésről végleges döntését a 2015. októberi rendes ülésén hozza meg.

Határidő: 2015. októberi rendes ülés

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter
alpolgármester

1. sz. melléklet



DOMBÓVÁR VÁROS JEGYZŐJE

1. sz. melléklet
2012-10-05

| Polgármesteri Hivatal Dombóvár | |
|-----------------------------------|------------|
| Dok. szám: | 2012-10-05 |
| Dátum: | 2012-10-05 |

Hatósági Iroda

Szám: V. 1018/2012.

Ügyintéző: Ábrahám Mónika

Telefon: 74/564-596

e-mail: epitesugy1@dombovar.hu

Tárgy: Dombóvár, 798. 797/5 hrsz.
belföldi jogsegély ügye

Hiv. szám: 1. 421/2012.

Mell: HÉSZ-kivonat

Végzés

Dombóvár Város Polgármesteri Hivatala Önkormányzati és Szervezési Iroda megkeresésére Dombóvár Város Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság a Dombóvár, 798, 797/5 hrsz. alatti ingatlanal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A Dombóvár 797/5 hrsz-ú ingatlan kérelemmel érintett része és a 798 hrsz-ú ingatlan Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.20.) rendelete szerint Vt-1 jelű, településközponti vegyes terület.

Az övezet elsősorban lakó- és települési szintű oktatási-, igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi- valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe 1200 m², a legkisebb utcai hornokvonal 25,0 m. A beépítés módja szabadon álló illetve kivételesen zártosan csatlakozó lehet. A legnagyobb beépítettség 50 % lehet, a legkisebb zöldfelület 30 %.

Az övezet telkein több épület is létesíthető, a megengedett legkisebb előkert a kialakult tartható vagy 6 m, az oldalkert 4 m, a hátsókert 8 m. Az övezetben elhelyezhető épületek megengedett építménymagassága 7,5 m, jellemzően magastetős kialakítással, a magastető maximális szélessége 14,0 m legyen, a fedés anyaga cserép-, fém- vagy üvegfedés lehet.

A Dombóvár, Teleki utca 17. szám, 798 hrsz-ú ingatlanra a Sütész Kft. rendelkezik építési és használatbavételi engedéllyel pékség átalakítás, korszerűsítés és mintabolt kialakításra. Az engedélyezési tervdokumentáció szerint a telek jelenlegi beépítettsége 45,82 %.

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek nincs helye. A végzés csak az érdemi határozat elleni fellebbezésben támadható meg.

A végzés indokolását a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. § (4) bekezdése alapján mellőztem.

Dombóvár, 2012. október 3.



dr. Gábor Ferenc
jegyző megbízásából

Ábrahám Mónika
Ügyintéző

DOMBÓVÁR VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
7200 DOMBÓVÁR, SZENT ISTVÁN TÉR 1.
Telefon: 74/564-510, Fax: 74/564-511
e-mail: jegyzo@dombovar.hu web: www.dombovar.hu

