

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

**Tárgy:** Illia Kereskedelmi Kft. területvásárlási igénye

**Előterjesztő:** Tigelmann Péter alpolgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Illia Beáta, Illia Kft. ügyvezetője

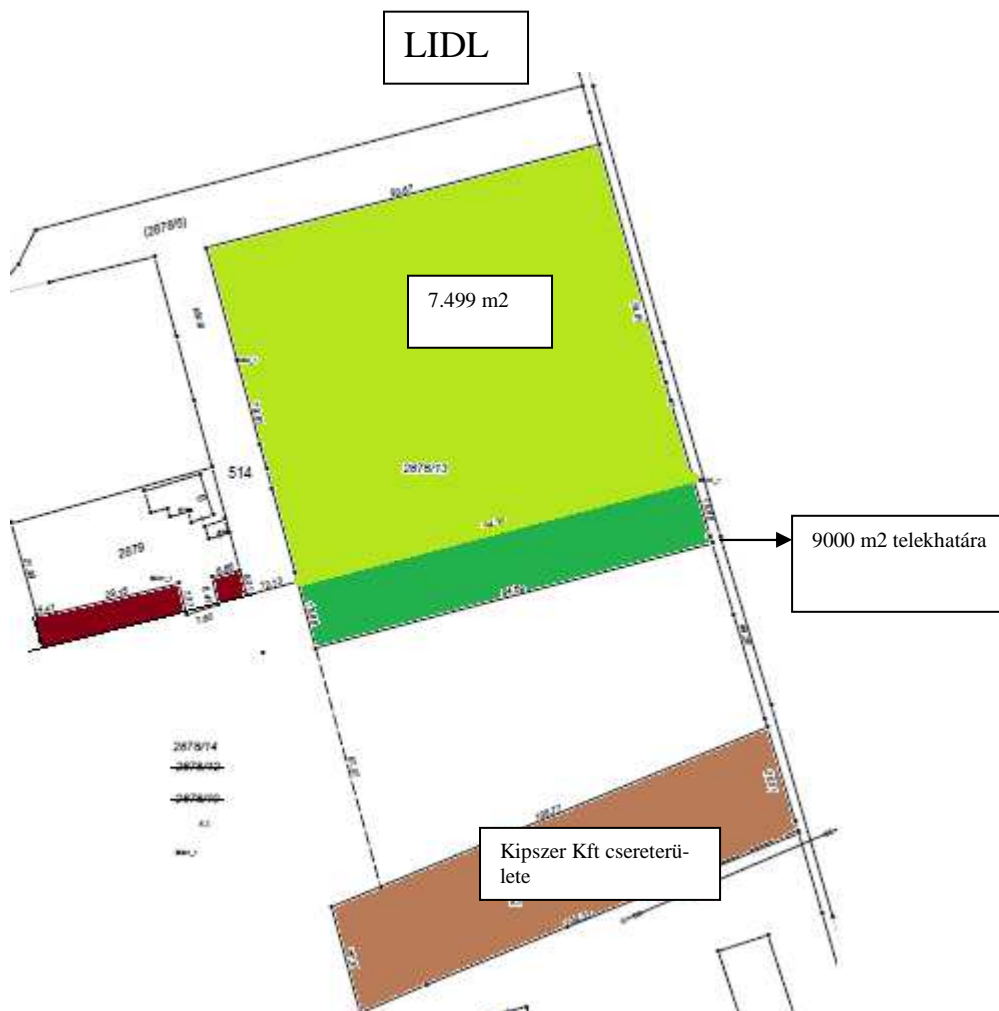
**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula, a Pénzügyi Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A dombóvári székhelyű Illia Kereskedelmi Kft. korábban azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az új telephelyének kialakításához területet vásárolhasson. A 350/2015. (VII. 23.) számú határozatával a Képviselő-testület támogatta a Kft. ingatlanvásárlási igényét, és erre a célra felajánlotta az önkormányzati tulajdonú, Kórház utcában található dombóvári 2878/10 hrsz-ú beépítetlen terület északi részén a Kórház utca és a Juhász Gy. utca között telekalakítással létrejövő 5-6.000 m<sup>2</sup> nagyságú területet.

A Kft. jelzése szerint – a tervezővel történt egyeztetés alapján – az igényelt terület nagysága kevésnek bizonyult és a Kft. nagyobb területet vásárolna, felmerült az akár 9000 négyzetméteres teleknagyság is. Az igényeknek megfelelően a Vadászi és Társa Kft. elkészítette az eladásra kínált terület helyszínrajzát:



A kialakításra kerülő értékesítendő telek területe 7.499 m<sup>2</sup>, a további jellemzők kapcsán az alábbiak emelendők ki:

**Előnyök:**

- A kialakításra kerülő telekhatár egybeesik a 2878/5 hrsz-ú közútként nyilvántartott, a Juhász Gyula utcai ingatlanok megközelítésére szánt, azonban a valóságban jelenleg erdős terület déli határával, így szabályos telek alakul ki.
- A Juhász Gy. u. 6. szám alatti ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be az ingatlan telekhatárának rendezésére. Döntés után (várhatóan az októberi ülésre készül előterjesztés) a kiegyenesített telekhatár egy síkba esne a most kialakításra kerülő ingatlannal és az úttal.
- Nem igényel egyeztetést a közútkezelővel.
- A telekalakítással érintett 2878/10 hrsz-ú ingatlanból maradó rész – a KIPSZER Kft. telekcseréje után – szélesebb a Kórház utcánál, így a további hasznosítása kedvezőbb.

**Hátrányok:**

- 2878/5 hrsz-ú **közút tényleges kialakítása** szükségessé válik, mivel az Illia Kft. részére értékesítendő terület magában foglalja a Juhász Gyula utcai 4. ingatlan megközelítését (Juhász Gy. u. 6. szám alatti lakóingatlan és 3 beépítetlen terület, melyből kettő önkormányzati tulajdonú) jelenleg lehetővé tevő kavicsos utat. A meglévő bicikliúttal párhuzamosan a Kórház utcából induló út kiépítésének várható költsége 1-1,2 M Ft. Az út kialakítása nem az idei év feladata lenne, a pályázati felhívásban ennek ténye rögzíthető.

A Juhász Gyula utca 6. alatti 2879 hrsz-ú (jelenleg lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású) ingatlan 1993-as adásvételi szerződésében az útszolgálat nem lett kikötve, de a szerződés kitért arra, hogy a vevő tisztában van az ingatlan megközelítésével kapcsolatos problémával és vállalja a későbbiekben felmerülő jogi akadályokat (az ingatlant nem az önkormányzat értékesítette).

Amennyiben az út fizikai kialakítása megtörténik, lehetővé válik az önkormányzati tulajdonú dombóvári 2882 és 2883 hrsz-ú beépítetlen területek építési telekként történő értékesítése, így a bevételek növelése. A 750 m<sup>2</sup> és 940m<sup>2</sup> területű ingatlanok becsült értéke 4 millió Ft.

További szempont, hogy a területen lévő faállomány értékesítés előtti kitermelésével lehetőség nyílik a szociális alapon kiosztható tűzifaállomány növelésére. A felmérések szerint a területen kb. 130 m<sup>3</sup> fa található, melyből kb. 56 m<sup>3</sup> száraz, amit az értékesítéstől függetlenül is ki kellene vágni.

Az elkészített értékbecslés szerint a dombóvári 2878/10 hrsz-ú ingatlan Kórház utcával határos részének becsült értéke nettó 2.500,-Ft/m<sup>2</sup>. Az értékbecslést a pécsi székhelyű Petrónus Kft. készítette.

A nemzeti vagyontörvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A rendelkezést kell alkalmazni a törvényben ill. az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén (a 25 millió Ft összegű értékhatárra az 5 millió Ft vételárat elérő ügyleteknél szükséges az állami vagyongazdálkodó bevonása). A nemzeti vagyontörvény szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorolására a törvényben meghatározott szerv útján a szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint jelen esetben versenyeztetés lefolytatása szükséges

A végleges vázrajzhoz előbb a Kipszer Kft.-vel történő ingatlancsere telekmegosztását kell teljesen végig vinni, ezután történhet meg az ingatlan északi részének telekmegosztása.

A fenti tények miatt elhúzódik az értékesítési folyamat, az adásvételi szerződés megkötése a jövő évre is áthúzódhat.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

#### **A Kórház utcai dombóvári 2878/10 hrsz-ú beépítetlen terület megosztásáról, az újonnan létrejövő ingatlanrész értékesítéséről és az ezzel összefüggő további intézkedésekről**

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 pályázat útján értékesíti a Dombóvár, Kórház utcában található 2878/10 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan északi részén a Kórház utca és a Juhász Gyula utca között telekalakítással létrejövő 7.499 m<sup>2</sup> nagyságú területet nettó 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>-es induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

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

2. A Képviselő-testület az értékesítésre kijelölt terület mögötti ingatlanok megközelítése érdekében szórt kavicsal utat épít ki a dombóvári 2878/5 hrsz.-ú, közútként nyilvántartott ingatlanon a rendeltetésének megfelelően. Az út kialakításának fedezete az értékesítésből befolyó vételár.
3. A Képviselő-testület elrendeli az 1. és 2. pontban említett ingatlanokon található faállomány kitermelését, melyet szociális célú tűzifaként kíván hasznosítani.

**Határidő:** 1. pont: 2015. október 15. – pályázati felhívás kiírása  
2. pont: 2016. június 30. – út kialakítása  
3. pont: 2015. november 30. – faállomány kitermelése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter  
alpolgármester