

6. számú előterjesztés

Egyszerű többség

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2015. február 19-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Ingatlan-felajánlásokkal kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Ingatlantulajdonosok

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

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

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt időben három magántulajdonostól érkezett ingatlan felajánlás az Önkormányzat részére.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Vagyonrendelet) 13.§-a /szerint:

*(8) Amennyiben az önkormányzathoz ingatlan megvételére való felajánlás vagy szándéknyilatkozat kerül benyújtásra, erről a képviselő-testület tájékoztatni kell a két ülés közötti fontosabb események körében a Szmsz-ben meghatározottak szerint. A vásárlásra vonatkozó döntés előkészítése során értékbecslés csak akkor rendelhető meg, ha a képviselő-testület hozzájárul a vásárlásra vonatkozó döntésnek az e rendelet szerint hatáskörrel rendelkező önkormányzati szerv elé történő terjesztéséhez. Nincs szükség a képviselő-testület hozzájárulására, ha a felajánlást vagy szándéknyilatkozatot tevő a forgalmi értékbecslést független értékbecslővel saját költségén elkészítteti.*

*(9) 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 tárni a hasznosítási lehetőségeket, valamint a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát. Ingatlan tulajdonjogának megszerzése előtt forgalmi értékbecslést kell készíttetni.*

A 43/2015.(I.29.) Kt. határozat mindhárom ingatlan kapcsán döntött az értékesítési folyamat megkezdéséről. E szerint az értékbecslések megrendelésre kerültek és a pécsi székhelyű Petrónus Kft. elkészítette azokat. Értékbecslések elkészítésének díja (40e + 30e + 30e ) 100eFt + ÁFA.

A vagyonrendelet 24. §-a alapján az átruházott hatáskör abban az esetben gyakorolható, amennyiben a Képviselőtestület az éves Költségvetési rendeletében erre a célra jóváhagyott előirányzatából kötelezettségvállalással le nem kötött rész rendelkezésre áll. Mivel az előterjesztés készítésének időpontjában a 2015. évre szóló költségvetés még nem került elfogadásra, így mindhárom ingatlan esetében az ingatlan forgalmi értékétől függetlenül a Képviselő-testület jogosult dönteni.

### **I. Szabadság u. 4. szám alatti ingatlanrész megvásárlása**

A Szabadság u. 4. alatti, dombóvári 47 hrsz.-ú irodaház a Somogy Megyei TIT 41/100, Majláth László 39/100, Dombóvár Város Önkormányzata 15/100 és a Magyar Vöröskereszt 5/100 tulajdoni arányában **közös tulajdont** képez.

Sem az ingatlan társasházzá alakítására, sem az ingatlannal kapcsolatos használati megosztásra írásban nem került sor. A kialakult helyzet szerint az épület utcafronti részét a TIT, az udvari részét a Roma Közhasznú Alapítvány használja. Mind az **Önkormányzati, mind a Vöröskereszt tulajdoni hányadát az Alapítvány térítésmentesen használja.**

Majláth úr a Jóléti Alapítványtól 2008. januárban megvásárolt ingatlanrészt bérletbe adta a Roma Közhasznú Alapítványnak.

2012-ben a rendezetlen használati megállapodás miatt az ingatlan egészére elkészült az értékbecslés. E szerint az ingatlan egészének forgalmi értéke: 34.400eFt,

TIT által használt terület értéke: 17.810eFt, Alapítvány által használt terület értéke: 16.590eFt, Önkormányzat tulajdoni részének értéke: 5.160eFt

2012. decemberben kiküldésre került az önkormányzati tulajdonrész értékesítésére vonatkozó ajánlat a tulajdonostársak részére, de az ajánlatot egyik fél sem fogadta el.

Majláth László a Dombóvár, Szabadság u. 4. szám alatti ingatlanban lévő 39/100-ad tulajdonrészét ajánlotta fel megvételre. A tulajdonos az ingatlanrész és a benne található berendezési tárgyak együttes eladási árát 12 millió Ft-ban határozta meg. Az Alapítvány pályázati források felhasználásával segítette a hátrányos helyzetű, nem csak roma fiatalok tanulással kapcsolatos felzárkóztatását, felkészítő tanárok bevonásával. Az Alapítvány az elmúlt években nem folytatta a fenti tevékenységet, így az ingatlanrész **évek óta használaton kívüli**, hasonlóan a TIT által birtokolt területtel.

Tapasztalat szerint a közös osztatlan tulajdonban lévő ingatlanok számos problémát vetnek fel, (ingatlanon 2009-ben történt üzemi baleset miatti fizetési meghagyás, a Dombóvári Roma Közhasznú Alapítvány által felhalmozott gázfogyasztás díjhátraléka kapcsán az önkormányzat egyetemleges felelőssége) ezért amennyiben a Képviselő-testület támogatja az ingatlanrész megvásárlását, fontos lenne a társasházzá alakítás vagy legalább a használati viszonyok rögzítése.

A Vöröskeresztes tulajdonrészre a Kincstári Vagyoni Igazgatóság elidegenítési és terhelési tilalma van bejegyezve 15 évre, ami 2016. áprilisban jár le. Amennyiben az ingatlant terhelő bejegyzés miatt a tulajdonrész értékesítésére nem kerülhet sor, akkor használatba adási szerződés vagy bérleti szerződés megkötése szükséges.

A 408/2014. (XI. 13.)Kt. határozat szerint Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat részére a nemzetiségi feladatai ellátásához térítésmentesen biztosította a Dombóvár, Szabadság u. 14. alatti 7/1 hrsz.-ú ingatlanban a korábban nem lakáscélú bérleményként (állatorvosi rendelőként) funkcionáló helyiségek használatát, azzal a kikötéssel használattal együtt járó áram- és vízfogyasztási költségeket Dombóvár Város Önkormányzata viseli.

A Bezerédj utcai Nemzetiségi Házat a Dombóvári Német Nemzetiségi Önkormányzat a használattal együtt járó költségek viselésének és a hasznok szedésének kikötésével kapta meg.

Mivel a hátrányos helyzetben lévő fiatalok felzárkóztatásának segítése mind az Önkormányzat, mind az Alapítvány számára fontos feladat, ezért Majláth úr, illetve a Vöröskeresztes tulajdoni ingatlanrész használatának rögzítése után az Önkormányzat támogatja az Alapítvány által elkezdett feladatokat.

Az elmúlt időben több panasz érkezett, hogy a közmunkások a Művelődési Házat használják nappali melegedőnek. A probléma megoldására javasolt a megvásárolandó és a Kisebbségi Önkormányzatnak átadandó ingatlanrészt kijelölni a közmunkások számára. A városban 2014 tavaszáig a Szabadság u. 8. szám alatti

ingatlant használta az NKft. bázisnak, ezután a JAM csarnokban lett melegedő kialakítva. Ez utóbbit a munkavégzés helyszínétől számított viszonylagos távolság miatt nem vették igénybe a közmunkások.

Az aktuális értékbecslés szerint Majláth úr tulajdoni hányadának forgalmi értéke: 13,4 M Ft. A Vöröskeresztes 5/100-ad ingatlanrész pedig: 1,7 MFt.

## II. Dombóvári 4886 hrsz-ú ingatlan

A Gunarasi úton található 2.064m<sup>2</sup>-es beépítetlen területet Kövécs Gyula ajánlotta fel vételre.

Ingatlan elhelyezkedése:



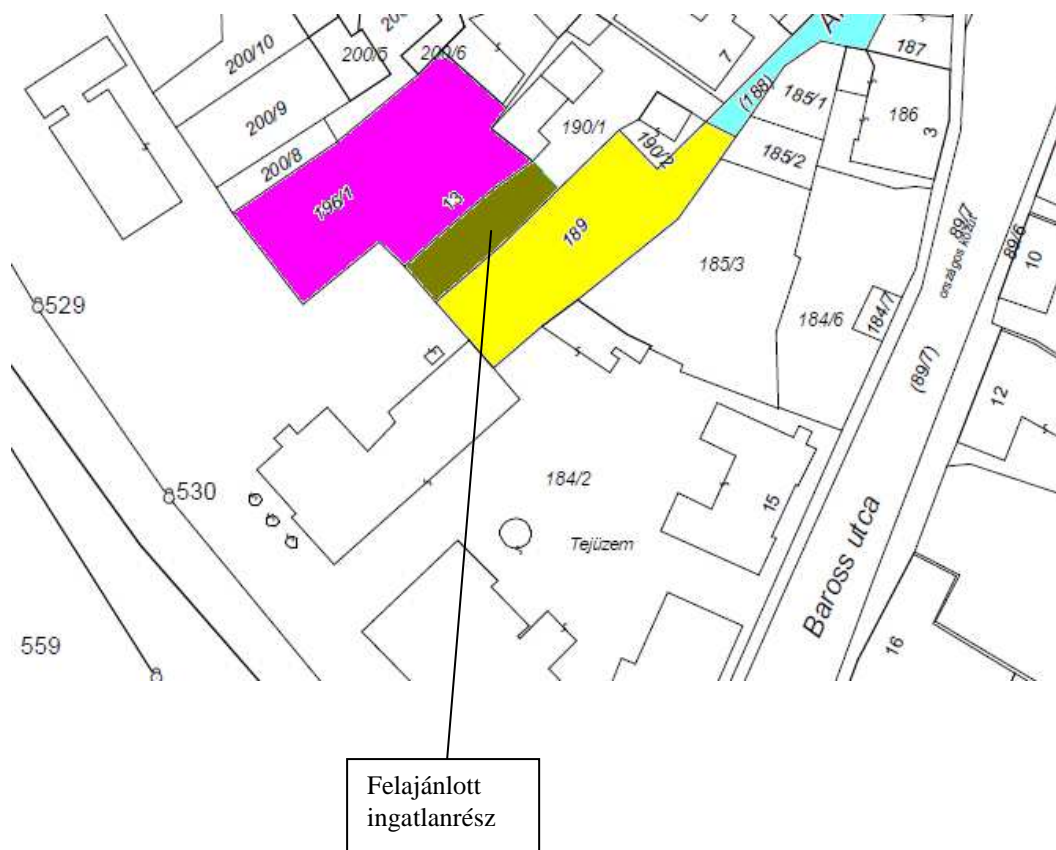
A Helyi Építési Szabályzat szerint a Gksz-1 besorolású terület, mely övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál.

Az elkészült értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 6,3 MFt.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításával kapcsolatban nincs elképzelés. Az ingatlan önkormányzat általi megvásárlása esetén az ingatlantulajdonost képviselő személy megvásárolná a Döry Hugó utcában lévő két építési telket. Az 1965 és 1303 m<sup>2</sup>-es ingatlanok együttes eladási ára 4.902 eFt. Az építési telkek eladása polgármesteri hatáskör.

## III. Baross utcai ingatlanrész

Szabó István és neje levélben fordult az Önkormányzathoz, melyben intézkedést kérnek a tulajdonukat képező Baross u. 11. alatti ingatlan (190/1 hrsz-ú) az önkormányzati tulajdonú Baross u. 13. alatti (196/1 hrsz-ú) ingatlan határos „kert” részének önkormányzat részére történő felajánlásával kapcsolatban.



Ingtalantulajdonosok még 2007-ben tárgyalásokat folytattak a tulajdonukat képező ingatlanrész önkormányzatnak történő eladásáról. Az addig kertnek használt terület azóta nem használják.

2007-ben az Arany J. tér teljes rekonstrukciója érdekében az Önkormányzat elindította a Baross utca Arany J. térbe nyúló (Kakas domb) szakaszának rendezését. Ennek keretében került sor a Baross u. 13. és 9/A. számú magántulajdonú ingatlanok megvásárlására. Az ingatlanszerzés célja egy összefüggő, rendezett állapotú terület létrehozása volt, így került sor az életveszélyessé nyilvánított Baross u. 13. alatti ingatlan tulajdonba kerülés utáni elbontására.

2007. februárban az önkormányzat elkészítette az érintett 176m<sup>2</sup>-es terület változási vázrajzát, de annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére már nem került sor. (Telekalakításra a megvásárolandó terület nagysága miatt van szükség, önálló telekként nem lehet kialakítani.) A Kakas dombi rekonstrukció az eltelt 7 évben sem kezdődött el.

A felajánlott ingatlanrész melletti 578 m<sup>2</sup>-es dombóvári 189 hrsz-ú beépítetlen terület 612/720-ad tulajdoni arányban az Önkormányzaté, a fennmaradó rész két magánszemély tulajdona.

Az értékbecslés szerint a megvásárlásra felajánlott ingatlanrész forgalmi értéke 350 eFt.

Az önkormányzati ingatlanszerzés célja a jövőre nézve a Kakas domb rekonstrukciójára való felkészülés. Addig pedig az egymás melletti önkormányzati tulajdonú ingatlanokon meg kell vizsgálni az egyéb hasznosítás (mezőgazdasági művelés) lehetőségét.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

## I. Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megvásárolja a Dombóvár, Szabadság u. 4. szám alatti dombóvári 47 hrsz-ú irodaházban Majláth László tulajdonában álló 39/100 tulajdonú ingatlanrészt bruttó 12.000.000,- Ft értéken. A vételár kifizetése 3 egyenlő részletben történik oly módon, hogy az első vételár részlet a 2015. évi költségvetés, a második 2016. évi költségvetés és a harmadik részlet kifizetése a 2017. évi költségvetés terhére történik.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat részére a nemzetiségi feladatai ellátásához térítésmentesen biztosítja a Dombóvár, Szabadság u. 4. alatti 47 hrsz-ú megvásárolandó ingatlanrész használatát, azzal a kikötéssel használattal együtt járó áram-, gáz és vízfogyasztási költségeinek 50 %-át Dombóvár Város Önkormányzata viseli. Az 1. pontban megjelölt ingatlanrész és az abban található berendezési tárgyak és eszközök átadására, arra való tekintettel kerül sor, hogy a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat vállalja a Dombóvári Roma Közhasznú Alapítvány által elkezdett hátrányos helyzetben lévő fiatalok felzárkóztatását és helyet biztosít a Dombóvári Lakás- és Városgazdálkodási Nonprofit Kft. által foglalkoztatott közmunkások számára, nappali melegedő igénybevételére.
3. A Képviselő-testület a 408/2014. (XI. 13.)Kt. határozatát visszavonja.

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

**Határidő:** 2015. március 31. –szerződések megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

## II. Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megvásárolja a Dombóvár, Gunarasi úton található dombóvári 4886 hrsz-ú beépítetlen területű ingatlant bruttó 6.300.000,- Ft értéken, azzal a kikötéssel, hogy a vételár kifizetése 2 egyenlő részletben történik oly módon, hogy az első vételár részlet a 2015. évi költségvetés, a második 2016. évi költségvetés terhére történik. A vételár fedezete részben az önkormányzati tulajdonú, dombóvári 3815 és 3816 hrsz-ú beépítetlen területek eladásából befolyó összeg.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a dombóvári 4886 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat üzleti vagyonába sorolja be.

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

**Határidő:** 2015. március 31. –szerződés megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

### **III. Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megvásárolja a Baross u. 11. alatti ingatlan (190/1 hrsz-ú) az önkormányzati tulajdonú Baross u. 13. alatti (196/1 hrsz-ú) ingatlanal határos 176 m<sup>2</sup>-es ingatlanrészét bruttó 350.000,- Ft értékben.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, illetve a telekalakítási eljárás lefolytatására.

**Határidő:** 2015. március 31. –szerződés megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester