

## ELŐTERJESZTÉS

### Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. március 29-i rendes ülésére

**Tárgy:** Napsugár Áruház előtti terület megvásárlása

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Bodó János Attila vezérigazgató, Dombó-Coop Zrt.

**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!

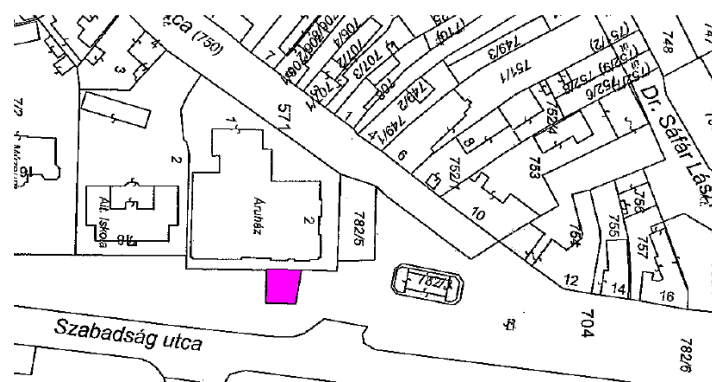
Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 167/2015. (IV. 9.) Kt. határozatával támogatta, hogy megrendelésre kerüljenek a dombóvári 1294/16 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlanon elhelyezkedő, a Dombó-Coop Zrt. tulajdonát képező ingatlannal érintkező közterületi területrészeket, valamint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

Az Önkormányzat és a Zrt. között 2014.07.10. napján létrejött és 2015.08.24-én módosított, a Zrt. tulajdonát képező dombóvári 1 hrsz.-ú áruház megnevezésű ingatlan keleti oldalán található - az áruházhoz tartozó volt előtető alatti - terület használatára létrejött szerződés szerint a használat 2016. március 31-ig, de legkésőbb a szerződéssel érintett telekhatárok végleges rendezéséig szól. Mivel a lehetőség adott lenne a telekhatárok rendezésére, de a Zrt. ennek felfüggesztését kérte, ezért az önkormányzat kérésére a Zrt. hozzájárult a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, aminek végrehajtása folyamatban van.

A volt áruházi előtető alatti rész bérletére az önkormányzat részéről azért került sor, mert a tervezett Hamulyák-sétányhoz volt szükség a területre. A bérleti díj ellentételezése a Zrt. által az önkormányzati tulajdonú közterületre kirakandó reklám díja lett volna, de ez utóbbi a közlekedési hatóság engedélyének hiányában meghiúsult.



Javasolt az eddig bérelt terület megvásárlása oly módon, hogy az beolvadjon a 782/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közparkba.

A kérdéses ingatlanrész a valóságban közterületként funkcionál. Amennyiben a Zrt. a tulajdonát körbekerítené, akkor a területen történő áthaladás szűnne meg. Mivel a területcsere végrehajtására az elkövetkező években nem látok esélyt, ezért javaslom, hogy az önkormányzat vásárolja meg a kérdéses ingatlanrészt.

A vásárláshoz a pécsi székhelyű Petrónus Kft.-től megrendelésre került az értékbecslés, mely szerint a kb. 150 m<sup>2</sup> nagyságú terület forgalmi értéke 7.300,- Ft/m<sup>2</sup>. Várható vételár: bruttó 1,4 millió Ft.

Ahhoz, hogy az ingatlanrész megvásárlása megvalósulhasson, szükséges a telekalakítás. Javaslom, hogy az önkormányzat tegyen vételi ajánlatot a területre, azzal a vállalással, hogy a telekalakítással és a vétellel kapcsolatos költségeket vállalja.

A HÉSZ szerint a kötelező szabályozási vonal 12 db ingatlant érint, amit az érintett telekalakítással együtt kell kezelni.

Várható költség:

- Földmérési díj: 300.000,-Ft + áfa
- Telekalakítási díj: 133.000,- Ft
- Földhivatali bejegyzési díj: 12 x 6.600,- Ft  
*Összesen: 593.200,- Ft*

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**  
**a Dombó-Coop Zrt. tulajdonában lévő Napsugár Áruház előtti közterületként**  
**használt terület megvásárlásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Dombó-Coop Zrt. tulajdonában lévő dombóvári 1 hrsz.-ú, Hunyadi tér 2. szám alatti „Napsugár Áruház” keleti oldalán található, volt elötető 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.
2. A Képviselő-testület a bruttó 1.400.000,- Ft-os vételár és a telekalakítás várható 593.200, Ft-os költségét, a 2018. évi költségvetés VI. Beruházások 10. Ingatlanvásárlások sora terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vételi ajánlat tartalmának jóváhagyására és megtételére, majd annak elfogadása után a telekalakítási eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2018. április 30. – vételi ajánlat megküldésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester