

8. számú előterjesztés

Minősített többség – rendelettervezet
Egyszerű többség – határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2013. április 25-i rendes ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet módosítása, a beépítési kötelezettségek rendezése

Előterjesztő: dr. Letenyei Róbert jegyző

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Alapvetően három aspektus kapcsán indítványozom a vagyonrendelet módosítását.

I.

A testület a 136/2013. (III. 28.) Kt. határozatban kért fel a vagyonrendelet módosításának előterjesztésére a STRABAG-MML Kft.-vel kötendő egyezség, megállapodás kapcsán, a vagyonrendelet követelésről való lemondásra vonatkozó rendelkezéseinek kiegészítése érdekében. A STRABAG-MML Kft.-t érintő követeléssel összefüggésben a vagyonrendelet szerinti esetekbe nem egyértelmű módon esett bele az ügy rendezése, ezért javaslom, hogy a képviselő-testület egyedileg mérlegelve az adott kérdést, önkormányzati érdekből a jelenlegi lehetőségeken kívül is élhessen követelés elengedéssel peres eljárás elkerülése érdekében.

II.

A személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLI. törvény előírja, hogy az autóbusszal végzett menetrend szerinti személyszállítási közszolgáltatás esetén a pályázati felhívást legalább kettő országos napilapban, továbbá a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Hivatalos Értesítőben, az ellátásért felelős hivatalos honlapján, továbbá az önkormányzatnak a helyben szokásos módon is közzé kell.

A minimum két országos napilapban való megjelenés költsége meghaladja a nettó 300.000,-Ft-ot, így beszerzési kötelezettség alá esik, egy ilyen beszerzés azonban tovább hosszabbítaná az eljárást. Javaslom, hogy ezt az esetkört is vegyük ki a beszerzési kötelezettség alól.

III.

Az alább kifejtett indokokra hivatkozva a vagyonrendelet beépítési kötelezettségére vonatkozó előírásainak hatályon kívül helyezését is megfontolásra javaslom a képviselő-testületnek.

Az önkormányzat az értékesített építési telkek kapcsán beépítési kötelezettséget írt elő, ennek biztosítására pedig elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az önkormányzat javára. A beépítési kötelezettségek határideje egységesen meghosszabbításra került a 354/2011.(IX.8.) Kt. határozatban, de azóta külön döntésre is volt példa egyéni kérelemre.

A képviselő-testületi határozat alapján azon ingatlanok esetében, amelyeket beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom terhel, és a beépítési kötelezettség határideje lejárt, a beépítési kötelezettség határideje meghosszabbításra került 2013. május 31-ig, függetlenül attól, hogy az építkezés elkezdődött-e. 2011-ben a Hivatal munkatársai a földhivatali adatok alapján összesítették a beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanokat. A határozat végrehajtása érdekében elkészítésre kerültek a beépítési kötelezettség határidejének

meghosszabbításáról szóló szerződésmódosítások, sajnos több esetben ezek aláírására nem került sor a tulajdonos(ok) destruktív hozzáállása miatt.

Jelenleg az alábbi táblázatban szereplő ingatlanoknál áll fenn beépítési kötelezettség.

Ezek közül:

- 12 esetben a beépítési kötelezettség 2013. május 31-én jár el, építési engedély 2 telekre van, az építkezés öt esetben elkezdődött.
- 6 esetben a beépítési kötelezettség 2012-ben lejárt, jogerős építési engedély 4 esetben van, ebből az építkezés 3 esetben kezdődött el.
- 5 esetben a beépítési kötelezettség május 31-e után jár le, 1 esetben testületi hozzájárulás van a telek továbbadásáról, és a beépítési kötelezettség meghosszabbításáról 2016-ig. Jogerős építési engedély egyik esetben sincs.

Hrsz.	Ingatlan címe	Tulajdonos	Tulajdonba kerülés dátuma	Beépítési kötelezettség lejárata	Megjegyzés
4490	Radnóti u.	Lukács László, Lukácsné Markó Marianna	2004.12.18.	2013.05.31.	Szerződésmódosítás aláírva.
4493	Radnóti u.	Kupfer Rudolf, Kupfer Elfriede	2004.12.22	2013.05.31	Szerződésmódosítás nem került aláírásra.
4494					
4495					
4560	Vak Bottyán u.	Kupfer Rudolf	1998.01.16	2013.05.31	Szerződésmódosítás nem került aláírásra.
4563	Vak Bottyán u.	Szlovák István és Szlovákné Jancsó Zsuzsanna	2004.12.20	2013.05.31	Szerződésmódosítás nem került aláírásra.
1956/1	Bajcsy-Zs. u.	Böröcsök Imre	2004.06.03	2013.05.31	Szerződésmódosítás nem került aláírásra. Banki végrehajtási joggal terhelt.
6410/96*	Csokonai u.	Bende Sándor 8/16 arányban	1991.06.17	2013.05.31	Ügyfelet nem lehet utolérni.
4393	Radnóti u.	KIZ INVEST Kft.	2007.07.07	2013.05.31	Szerződésmódosítás aláírva.
759/3	Hunyadi tér	Zircher és Társa Kft	2006.10.24	2013.05.31	Februárban újabb 3 éves hosszabbítást kért
1506/12	Báthory u.	Csirinyi Tibor	2008.12.29	2013.08.29	2011.okt-ben tulajdonosváltás, eredeti hi. maradt
3827	Mikes K. u.	Bedővári Ferenc, Süveges Beáta	2008.10.08	2013.08.08	Szerződésmódosítás aláírva
4437	Radnóti u.	Schüszler Péter	2007.09.12	2012.09.12.	Építkezés megkezdődött
4558	Vak Bottyán u.	Sondoiu Stefan, Sondoiu Daniela	1996.04.25	2013.05.31	Építkezés megkezdődött
6410/2	Csokonai u.	Pusztán Ernő és neje	2008.10.3.	2013.06.29	Használatbavételi engedély benyújtása folyamatban

1414/2	Báthori u.	Tárnok Zoltán és n.	2007.01.25	2013.05.31	Tulajdonváltás 2012.05.31
6410/114	Kapos sor	Csapó András	2009.09.07	2012.09.07.	Nincs információ az építkezésről.
6410/116	Kapos sor	Szlovák Melinda	2009.06.29	2012.06.29.	Építkezés megkezdődött
6410/118	Kapos sor	Boczonádi Imre	2009.06.29	2012.06.29.	Építkezés megkezdődött
6410/120	Kapos sor	kk. Boczonádi Nóra	2009.06.29	2012.06.29.	Építkezés megkezdődött
4569	Radnóti	Pintér Szabolcs	2010.12.21	2013.12.21	Nincs információ az építkezésről.
6410/64	Kapos sor	Keilhauer Tibor	2009.03.09	2012.03.09.	Építési engedély van.
6288	Gárdonyi u.	Csikhon Lajosné, Vörös Lászlóné, Király Lászlóné	1970.	2016.03.31	Továbbértékesítéshez hozzájárult a testület: 72/2013.(II.28.) Kt

* A 6410/96 hrsz-ú ingatlan esetében a telek 8/16-a árverés útján került új tulajdonoshoz, ebben az esetben az elidegenítési és terhelési tilalom az új tulajdonosokra nem vonatkozik (1994. évi LIII. törvény 137. § (1) bekezdése alapján). A beépítési kötelezettség tehát csak Bende Sándor tulajdonrészét terheli.

Az önkormányzathoz érkező – a beépítési kötelezettség törlésére vagy határidejének meghosszabbítására irányuló – kérelmekből kitűnik, hogy a gazdasági környezet, a tulajdonosok anyagi lehetőségei nem teszik lehetővé az építkezések elkezdését ill. befejezését.

Az új vagyonrendelet hatályba lépése, vagyis 2011. április 1-je előtt az építési telkek adásvételi szerződéseiben az alábbi kitételek szerepelnek:

- A vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a birtokbaadás napjától számított három éven belül az általános és részletes rendezési terveknek megfelelő lakóházat épít, és arra a jogerős használatbavételi engedélyt az említett határidőn belül megszerzi.
- Amennyiben a beépítés nem teljesül és a vevő az *építkezést meg sem kezdte*, az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni, amely a szerződést felbontja és az annak megkötése előtti állapot áll helyre (ennek keretében az ingatlan tulajdonjoga szerződés megszűntetése jogcímén, a vételár összegének bármiféle kamattól mentesen történő visszatérítése mellett visszajegyzendő az eladóra).
- Ha az *építkezés már folyamatban van*, az elállási jog nem gyakorolható, azonban vevő a beépítési határidő leteltét követő naptól a használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséig kötbért tartozik fizetni. A kötbér mértéke a vételár öt ezreléke/nap (az Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 21/2004.(II.3.) sz. határozata szerint).

A hatályos vagyonrendelet szerint beépítési kötelezettséggel értékesített telek esetén az önkormányzat javára visszavásárlási jog kerül bejegyzésre az önkormányzat javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalommal együtt. Amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségének határidejére nem tesz eleget, az önkormányzat élhet a visszavásárlási jogával. A visszavásárlási ár az eredeti vételárral azonos, azzal azonban, hogy a

visszavásárlás időpontjában fennálló meghatározott értékváltozásokat figyelembe kell venni. Amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségét határidőre nem teljesítette és az Önkormányzat a visszavásárlási jogát nem érvényesítette vagy érvényesíthette, a vevő a beépítési kötelezettség lejártát követő naptól kezdődően a jogerős használatba vételi engedély megszerzésének napjáig kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, melynek mértéke 1000,-Ft/nap. A kötbér kikötéséről az adásvételi szerződésben rendelkezni kell. Az új rendelkezések alkalmazásával nem történt telekértékesítés, a továbbértékesítéshez való hozzájárulások esetén az önkormányzat javára szóló vételi jog és a fenti feltételek kerültek kikötésre az új tulajdonosnak.

Megállapítható, hogy a szerződések adta lehetőséggel (elállás, ill. visszavásárlási jog) az önkormányzat – pénzügyi forrás hiánya miatt – nem tud élni, vagyis a telkeket nem tudja visszavenni, a kötbér érvényesítése pedig még nehezebb helyzetbe hozná a tulajdonosokat. Sajnos ki kell mondani, hogy a beépítési kötelezettség intézménye életszerűtlenné vált, indokolt annak eltörlése.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete mindazon ingatlanok esetében, ahol az önkormányzat az értékesítés során beépítési kötelezettséget kötött ki, vagy ennek fenntartásával járult hozzá a továbbértékesítéshez, eltekint a beépítési kötelezettség teljesítésétől, és hozzájárul az önkormányzat javára az ezzel kapcsolatban bejegyzett jogok, illetve elidegenítési és terhelési tilalmak törléséhez, melynek költségeit az ingatlan tulajdonosának kell viselnie. A Képviselő-testület lemond a beépítési kötelezettség elmulasztása miatti esetlegesen felmerülő önkormányzati igényről, követelésről

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosok értesítésére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2013. szeptember 30. – tulajdonosok értesítésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

dr. Letenyei Róbert
jegyző

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2013. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.
(III.4.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköeiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, valamint az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Képviselő-testület önkormányzati érdekből, peres eljárás elkerülése érdekében a (2) bekezdésben foglalt eseteken kívül is lemondhat behajthatatlannak nem minősülő követelésről, amennyiben annak peres úton való érvényesítése előreláthatólag hosszú időt venne igénybe és jelentős költséggel járna.”

2. §

A Rendelet 31. § (9) bekezdése a következő p) ponttal egészül ki:

[Nem kell alkalmazni az (1) bekezdés szerinti ajánlatkérési eljárást a következő esetekben:]

„p) jogszabályi előírás teljesítése érdekében az országos médiában való megjelenésre vonatkozó beszerzésre.”

3. §

Hatályát veszti a Rendelet 28. §-a.

4. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Letenyei Róbert
jegyző