

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2017. május 16-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Ingatlanvásárlási igény a Tavaszc utcában

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

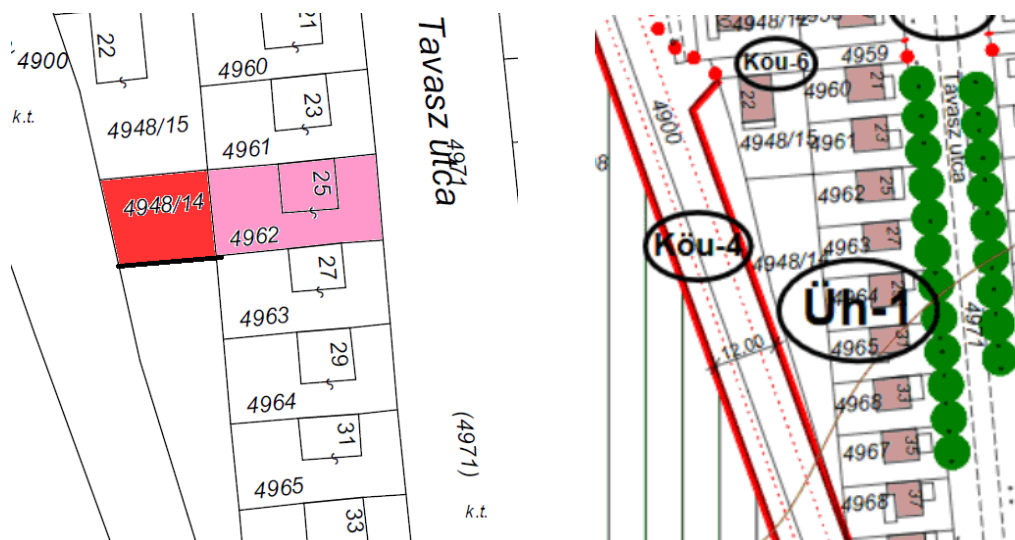
Tisztelt Képviselő-testület!

A 2017. április 27-ei Képviselő-testületi ülésen már szerepelt a Tavaszi utcai ingatlanvásárlási igény és a hozzá kapcsolódó vagyonrendelet módosítása. Ez utóbbit a Képviselő-testület elfogadta, így az érintett ingatlan forgalomképesé vált.

Mivel az önkormányzati ingatlanrész értékesítése az áprilisi ülésen nem nyert támogatást, - így a vagyonrendelet módosítása önmagában kevés - ezért szükséges újra dönteni e kérdésről.

A dombóvári 4962 hrsz-ú, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonosai kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan telekméretének növelése érdekében szeretnék megvásárolni az ingatlanuk mögötti önkormányzati tulajdonú 4948/14 hrsz.-ú beépítetlen terület egy részét.

A megvásárolandó terület a Tavaszi u. 25. és 37. szám között helyezkedik el. A Helyi Építési Szabályzat szerint az érintett terület övezeti besorolása Üh-1, vagyis hétvégi házas, üdülő övezet, így az ingatlanrész eladásának nincs akadálya.



Az értékesítésre *telekegyesítéssel* együtt kerülhet sor, vagyis a beépítetlen területből leválasztott rész összevonásra kerülne a 4962 hrsz.-ú ingatlannal.

A vagyonrendelet szerint ingatlan értékesítésére versenyeztetéssel kerülhet sor. *Nincs szükség versenyeztetésre* önkormányzati vagyon elidegenítése esetén a vagyonrendelet 27.§ (6) pont h) bekezdése szerint: telekhatár-rendeztés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén.

Elkészült a telekhatár-rendeztéssel érintett ingatlanok változási vázrajza. E szerint az értékesíthető ingatlanrész 114 m².

Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi *értékbecslés* alapján történhet. Az értékbecslés megrendelésre

került, a megállapított forgalmi érték: 114.000,-Ft. (1.000 Ft/m²). Az elidegenítéshez kapcsolódóan az általános forgalmi adót is meg kell fizetni.

A Képviselő-testület a Kazinczy sor mögötti terület eladását ugyancsak telekegyesítéssel a telkek beépíthetőségének növelése miatt engedélyezte. A dombóvári 2161/1 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan vételárát az értékbecslés szerint megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb áron, 100,- Ft/m²-ben állapította meg. A Vevőket az adásvétellel kapcsolatos egyéb költségekből (telekalakítás, földkimérés, értékbecslés díja, ingatlan-nyilvántartási díj) telkenként 40.000,- Ft fizetési kötelezettség terheli. (Az eredetileg megállapított 56.160,- Ft helyett)

A Kazinczy sor mögötti terület vételárát a terület terepi adottságai (közel függőleges partfal) és az ingatlan fölött húzódó magasfeszültségű hálózat határozta meg.

4948/14 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: beépítetlen terület
- Területe: 489 m², melyből 114 m² kerülne értékesítésre
- Ingatlan besorolása: forgalomképes
- Teljes ingatlan nyilvántartási értéke: 245.000,- Ft
- Ingatlan terhei: nincs

Az önkormányzati tulajdonú 4948/14 hrsz.-ú beépítetlen terület a Tavasz u. 25-37. sz. lakóingatlanok és az ugyancsak önkormányzati tulajdonú 4900 hrsz.-ú közterület között fekszik. A területen elhelyezkedő mély vízelvezető árok részben a beépítetlen terület része. Az értékesítendő ingatlanrész az árok előtti területig terjed, mivel az árok karbantartása önkormányzati feladat.

A nyaralók közül a 27. és 33. házszámú ingatlanok tulajdonosai vélhetően nem használják az önkormányzati területet. A 25. számú ingatlan előző tulajdonosa, a 29., 31., 35. és 37. számú ingatlanok tulajdonosai szemrevételezés alapján használják a mögöttük lévő önkormányzati ingatlan egy részét. (Vagy kerítéssel vagy növényzettel vannak körbekerítve.)

Amennyiben több ingatlantulajdonos megvinné a lakóingatlana mögötti önkormányzati területet, akkor csökkenthetőek lennének a telekalakítással járó egy főre jutó költségek a Kazinczy sor mögötti ingatlan értékesítésének példájára. Az előzetes érdeklődések alapján azonban az ingatlantulajdonosok elzárkóztak a vételtől. A konkrét megkeresésekre az előterjesztés készítésekor egy válasz érkezett, amelyben a tulajdonos elutasította az ingatlanrész megvásárlását.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban – a vételáron felül - felmerülő költségek:

- telekalakítási vázrajz: 80000 + ÁFA
- telekalakítási eljárási díj: 24000 (2 x 12000)
- ingatlan-nyilvántartási díj: 13200 (2 x 6600)
- értékbecslés díja: 28000 + ÁFA

Összes költség: bruttó 174.360,- Ft

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

Határozati javaslat
A dombóvári 4948/14 hrsz-ú beépítetlen terület telekalakításáról és értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a tulajdonában lévő dombóvári 4948/14 hrsz. alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból a helyi szabályozási terv szerint hétvégi házas, üdülő övezetbe (Üh-1-es) tartozó, 114 m² nagyságú terület értékesítéséhez a dombóvári 4962 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak az alábbi feltételekkel:

- a. A vételár nettó 114.000,-Ft, melyet ÁFA terhel.
- b. Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a terület a helyi építési szabályzat szerinti funkcióra használható.
- c. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötéssel kapcsolatos díj kivételével - a vevő vállalja.

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

Határidő: 2017. július 30. – szerződés megkötése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár, 2017. május 9.

Szabó Loránd
polgármester