

**9. számú előterjesztés**

Minősített többség – rendeletmódosítás tervezete  
Egyszerű többség – mindhárom határozati javaslat

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2020. július 31-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre való kijelölése

**Előterjesztő:** Pintér Szilárd polgármester

**Készítette:** Pénzügyi Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott: -**

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) értelmében ingatlan vagy annak egy részének visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása *versenyeztetéssel történik*, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő 5 millió Ft feletti ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

### **I. Az I. utca 65. szám alatti volt Junior Étterem értékesítése**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 463/2016. (XI. 24.) Kt. határozatával hozzájárult a vendéglátáshoz kapcsolódó szakmák – vendéglős, pincér, szakács – esetében a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. által végzett szakmai gyakorlati képzés megszüntetéséhez, így az I. u. 65. szám alatti volt Junior Étterem ezirányú használata megszűnt.

Az önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartás szerint az áruház és étterem megnevezésű ingatlanban (hrsz.: 3408) 5/17 arányú tulajdoni hányada van. Az ingatlan másik tulajdonosa a DOMBÓ-COOP Zrt., akivel osztatlan közös tulajdon áll fenn. A Zrt. jogelődjével 2000. június 1-jén kötött adásvételi szerződés értelmében az önkormányzati tulajdoni rész az ingatlanon található két műszakilag elkülönített épület közül az I. utca felé eső, vendéglő funkciójú épületre és az épület körüli területre terjed ki oly módon, hogy a kizárólagos használat a vendéglő épület nyugati falsíkja vonaláig húzódó telekrészig terjed. A közművek (víz, villany: 220 és 380 V) saját órával ellátottak. A fűtésre szolgáló gázkazán elromlott, pótlása szükséges lenne.

A volt étterem hasznosítása évek óta nem járt sikerrel. A bérbeadásra kiírt pályázati felhívás 2019-ben az előzetes érdeklődés ellenére eredménytelenül zárult. A Képviselő-testület a 93/2019. (III. 28.) Kt. határozatával döntött az értékesítésről 10.710.000,- Ft-os vételáron. A 2019. november 22-én lejárt értékesítési felhívásra volt ugyan érvényes pályázat, de a pályázó a vásárlástól visszalépett. Az ingatlannal kapcsolatban más hasznosítási forma is felmerült (orvosi ügyeleti célra történő bérbeadás), de az épület továbbra is üresen áll.

Az épület megvásárlására 2020. július 14-én 10.000.000,- Ft-os vételi ajánlat érkezett. A 2018. március 14-én készült értékbecslés 11 millió Ft-ra, a 2019. február 28-i 10.710.000,- Ft-ra értékelte az ingatlant. A vagyonrendelet szerint a frissen megrendelt értékbecslés vehető figyelembe az értékesítés során.

Mivel az ingatlan értékesítése eddig nem járt sikerrel, javaslom újabb versenyeztetés lefolytatását 10 milli Ft-os induló licitáron. A vagyonrendelet 27. § (4) pontja szerint a

döntési hatáskörrel rendelkező jogosult az értékbecslés szerinti ellenértéknél magasabb értéket megállapítani, alacsonyabb érték megállapítására kizárólag a képviselő-testület jogosult.

Az épület energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik, ennek költsége bruttó 35.000,- Ft, az értékbecslés díja bruttó 28.000,- Ft volt, a szerződéskötési díj bruttó 50.800,- Ft. A költségek vevőre történő áthárítása javasolt.

A fentiek alapján – a bevétel növelése miatt - az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

### **I. Határozati javaslat az I. u. 65. szám alatti volt Junior Étterem értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az I. utca 65. szám alatt található, dombóvári 3408 hrsz-ú, áruház és étterem megnevezésű ingatlan 5/17 tulajdoni hányadát kitevő, a társtulajdonossal kötött használati megállapodás szerint az önkormányzat által használható éttermi célú ingatlanrészt árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján történő értékesítésre jelöli ki 10.000.000,- Ft-os induló licitáron, melyet áfa nem terhel.

A vevőnek az önkormányzat részére meg kell téríteni az értékesítéshez kapcsolódó díjakat (szerződéskötési díj, értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja, ingatlan-nyilvántartási díj).

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás közzétételére, a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattétel megkérésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2020. augusztus 30. – a pályázati felhívás közzétételére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### **II. Önkormányzati tulajdonú piaci alapon kiadható bérlakás értékesítése**

Dombóvár Város Önkormányzatához kérelem érkezett, mely szerint a Pannónia út 54. I/4. alatti bérlakás bérlője szeretné megvásárolni az általa bérelt lakást. A kérelmező a vásárlás indokaként azt emelte ki, hogy a bérlakásban egy nagyobb felújítást terveznek (ablak,- és radiátorcsere), melyet szeretne a saját tulajdonán végrehajtani.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

Az önkormányzatnak 6 db 2 szobás (az érintett ingatlannal együtt), 3 db 2,5 szobás és 1 db 3 szobás piaci alapon kiadható belvárosi lakása van. Ezen kívül a kaposszekcsői Liget ltp.-en és a szőlőhegyi városrészen vannak még piaci alapon kiadható lakások. A piaci lakások esetében kevésbé jellemző a bérleti díjhátralék, a befolyó díjak az önkormányzatnak egy biztos, kalkulálható bevételt jelentenek.

A lakástörvényben meghatározottak szerint a bérlőt és a vele egy tekintet alá eső személyt a lakástörvény szerinti **elővásárlási jog** illeti meg. A lakás forgalmi értékét a vagyonrendelet rendelkezései szerint kell megállapítani.

Amennyiben a lakásra elővásárlási jog áll fenn, a lakást először **az elővásárlásra jogosultaknak kell felajánlani megvételre**. Az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatban közölni kell az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket, a vételárat és a fizetési feltételeket a kedvezményekkel együtt, az ajánlati kötöttség idejét. Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított harminc nap.

Ha a lakást a *törvényen alapuló elővásárlási jog* jogosultja vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára összkomfortos lakásnál a **forgalmi érték 90%-a**, mely a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével csökkenhet.

Ha a **piaci alapon kiadható lakást** a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg:

- a jogosult a vételárat egy összegben vagy kérelmére tizenöt évi részletfizetési kedvezményrel fizetheti meg. A jogosult rövidebb időre is vállalhat kötelezettséget a vételárhátralék megfizetésére,
- a jogosultnak legalább három éve folyamatos bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, továbbá, ha vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, további 15 % kedvezmény illeti meg.
- ha a jogosult részletfizetési kedvezményrel kíván élni, a szerződés megkötésekor a vételár 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.
- ha a jogosult részletfizetési kedvezményrel kíván élni, de vállalja azt, hogy a vételárhátralékot rövidebb idő alatt törleszti, a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény összege: amennyiben az elővásárlásra jogosult vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított öt éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 10%-ának megfelelő összeg, 10 éven belül megfizetés esetén 5%.

Részletfizetés esetében a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat 50%-a. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell felszámítani.

A kérelmező által végrehajtott korszerűsítés bemutatása:

A bérlő 2019-ben a fürdőszoba akadálymentesítését és felújítását végezte el megközelítőleg 500.000,- Ft összköltségen, melyhez az önkormányzat három havi lakbér összegével (94.440,- Ft) járult hozzá.

Értéknövelő beruházként az ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás költsége számolható el. Ilyen például a korszerűsítés, szauna, úszómedence, létesítése, vagyonvédelmi rendszer kiépítése.

Szintén értéknövelő beruházként számolható el az átruházást megelőző 24 hónapon belül végzett olyan, az állagmegóvás céljából történt felújítás (például a tapétázás, festés, mázolás, burkolás), amely munkálatok költségének összértéke az átruházásról szóló szerződés szerinti bevétel 5 százalékát meghaladja.

A fentiek szerint, valamint a tételek átvizsgálása alapján javaslom, hogy értékesítés esetén a korszerűsítés összegéből 200.000,- Ft kerüljön értéknövelő beruházás jogcímén a vételárból levonásra.

A lakás jellemzői:

Területe: 55 m<sup>2</sup> (2 szobás)

Komfortfokozata: összkomfortos

Bérelti szerződés időtartama: 2018.09.19. - 2022.08.31.

Bérelti díj: 31.480,- Ft/hó + 6.950,- Ft/hó közös költség + 600,- Ft lakáskezelői díj

Radics Ferenc mázai értékbecslő által megtörtént az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Ez alapján a lakás forgalmi értéke 13.036.000,- Ft.

A bérlő az ingatlan árát egyösszegben (hitel felvételével) tervezi megfizetni, így a várható vételár a 90%-os kedvezmény érvényesítésével 11.532.400,- Ft. (A kedvezmény maximális mértéke 90%, mivel a jelenleg érvényes bérelti szerződés időtartamából eltelt idő nem éri el a rendeletben meghatározott 3 évet.)

Az árengedménnyel vásárolt lakásra egyösszegű teljesítés esetén a szerződéskötéstől számított **öt évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni** és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni az önkormányzat javára, amely az egyösszegű teljesítéshez kapcsolódó árengedmény visszafizetését biztosítja, ha a tulajdonos a lakást öt éven belül értékesíteni kívánja. Amennyiben a vevő a vételárat kölcsön felvételével egy összegben egyenlíti ki, a kölcsön biztosítékaul szolgáló **jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba a képviselő-testület hozzájárulásával jegyezhető be első ranghelyen.**

Az önkormányzati vagyon visszterhes elidegenítése során a fizetés határideje a szerződés aláírását követő legfeljebb 30 nap, mely időpontig a tulajdonjogot fenn kell tartani és a nemteljesítés esetére elállási jogot kikötni. Az elállás gyakorlására a polgármester jogosult. A 30 naptól eltérő határidőt csak a 23. § szerinti döntési hatáskörrel rendelkezők engedélyezhetnek.

Az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő kiadások:

- Értékbecslési díj: bruttó 24.000,- Ft
- Energetikai tanúsítvány díja: bruttó 25.000,- Ft
- Ingatlan-nyilvántartási díj: 6.600,- Ft
- Szerződéskötési díj: bruttó 50.800,- Ft

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő, bérlőtárs elővásárlási jogát követi.

A lakás az önkormányzat vagyonrendelete alapján az üzleti vagyoni körébe (forgalomképes) tartozik.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

## **II. Határozati javaslat**

### **piaci alapon kiadható önkormányzati bérlakás értékesítésre történő kijelöléséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet alapján a Pannónia út 54. 1. emelet 4. szám alatti (hrs.: 1043/4/A/32) piaci alapon bérbeadható lakást értékesítésre jelöli ki.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban szereplő bérlakás értékesítését az alábbiak szerint támogatja:
  - a) az ingatlan vételára a 13.036.000,- Ft-os forgalmi érték figyelembevételével kerül meghatározásra,
  - b) az értékesítésre az adott ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezők részére van lehetőség, pályázatadás nem lehetséges,
  - c) a lakáshoz tartozó társasházi közös tulajdonrész is értékesítésre kerül,
  - d) a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékbecslés, az energetikai tanúsítvány, az ingatlan-nyilvántartási díj és a szerződéskötés díját is,
  - e) a Képviselő-testület hozzájárul, hogy az elővásárlási jogosult által felvett hitel összeg biztosítékaul szolgáló jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyen kerüljön bejegyzésre,
  - f) a vételár kifizetésének határideje a szerződés aláírását követő 90 nap.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogosultnak történő ajánlattételre, az ajánlat és a szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására.

**Határidő:** 2020. augusztus 31. – az ajánlat megküldésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

### III. A dombóvári 710 hrsz.-ú közterület értékesítése

A Szent Gellért u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzat felé az ingatlan előtti 148 m<sup>2</sup> nagyságú közterület megvásárlására iránt.



A 2020. július 13-i értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 732.000,- Ft.

Az ingatlan Dombóvár frekventált belterületi részén kiváló elhelyezkedésű övezetben, a város centrumában található. Övezeti besorolása Vt-2, települési vegyes övezet.

A vagyonrendelet 27. § (6) bekezdése szerint „a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre a nemzeti vagyonról szóló és egyéb törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el az (5) bekezdésben meghatározott értéket, az alábbi esetekben:

a) ingatlan elidegenítése, használatba adása és hasznosítás esetén, amennyiben az értébecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot.”

A vagyonrendelet szerint a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok értékesítéséről a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Mivel a Képviselő-testületnek a forgalomképessé tételről mindenképpen döntenie kell, ezért javaslom, hogy az értékesítésről is a képviselő-testület döntsön.

A 710 hrsz.-ú ingatlan nem a törvény erejénél fogva, hanem saját döntés alapján került a forgalomképtelen ingatlanok közé besorolásra.

A forgalomképessé tételt követően javaslom az ingatlan művelési ágának megváltoztatását beépítetlen területre, majd ezt követően az értékesítést.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett

előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

**1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlan átsorolásáról van szó, amely a valóságban már nem rendelkezik közfunkcióval.

**2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

**3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Az adminisztrációban bekövetkező változás nincs.

**4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az előterjesztésben részletezett ingatlanértékesítés miatt szükséges.

A fentiekre tekintettel javaslom az alábbi határozati javaslat és rendelettervezet elfogadását.

### **III. Határozati javaslat**

#### **a Szent Gellért utcában található önkormányzati ingatlan értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Szent Gellért utcában található, dombóvári 710 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez a Szent Gellért u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosa részére az alábbi feltételekkel:
  - a vételár 732.000,- Ft, melyet áfa nem terhel,
  - a szerződéskötésre azt követően kerülhet sor, hogy az ingatlan-nyilvántartási besorolás beépítetlen területre változik,
  - az adásvétellel és szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötési, az értébecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat, beleértve az átminősítés díját is – a vevő vállalja.
2. A Képviselő-testület a dombóvári 710 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet ezirányú módosításával feloldja az ingatlan értékesíthetősége érdekében.



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

**Határidő:** 2020. szeptember 30. – szerződéskötésre

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.  
(III. 4.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek hatályon kívül  
helyezéséről**

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, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontjában 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. §**

Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1 pontjában foglalt táblázat 66. sora.

**2. §**

Ez a rendelet 2020. augusztus 1-jén lép hatályba.

Pintér Szilárd  
polgármester

dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

Az 1. §-hoz:

A Szent Gellért utcában található 710 hrsz.-ú ingatlan értékesíthetősége érdekében a vonatkozó melléklet érintett sorának hatályon kívül helyezése, vagyis a törlése a forgalomképtelen ingatlanok közül.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.