

10. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2013. január 31-i rendes ülésére**

Tárgy: Önkormányzati ingatlanokkal összefüggő ügyek

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter
a jegyzői feladatokat ellátó
Városfejlesztési Irodavezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Ahogy az elmúlt üléseken, úgy a jelen ülésen is szükséges lenne határozni az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyonelemek kapcsán.

I. Nem lakás céljára használt helyiség értékesítése

Az önkormányzat tulajdonában és a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. kezelésében lévő Hunyadi tér 22/B. alatt található 763/19/A/10 hrsz.-ú üzletet a Gerber Optika Kft. bérlő.

A Képviselő-testület a 390/2012.(XII.14.) számú határozatával döntött az ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítéséről, azzal a kikötéssel, hogy a versenyeztetés során kialakult vételáron a bérlőnek elővásárlási jogot biztosít.

Az elkészült értékbecslés alapján az üzlet nettó forgalmi értéke :	4.260.000,- Ft
Könyv szerinti bruttó értéke:	5.450.000,- Ft
Könyv szerinti nettó értéke:	4.340.000,- Ft

Mivel az értékbecslés szerinti forgalmi érték alacsonyabb a nyilvántartási értéknél, így javasolt az ingatlan vételárát 4.340.000,-Ft-ban meghatározni.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012.(II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése szerint: „Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a *jogosult nem él elővásárlási jogával*, a képviselőtestület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.”

A rendelet alapján első körben az elővásárlási jogosultsággal rendelkező bérlő részére kell felajánlani az ingatlant, ha a bérlő nem él ezen jogával, akkor lehet az ingatlant versenyeztetés útján értékesíteni. Így versenyeztetés és a bérlő részére elővásárlási jog biztosítása egyszerre nem lehetséges.

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 390/2012. (XII.14.) számú határozatát visszavonja.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint a Dombóvár, Hunyadi tér 22/B. alatti, dombóvári 763/19/A/10 hrsz.-ú üzlethelyiséget és a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonrészt értékesítésre kijelöli, az ingatlan bérlőjének elővásárlási

jogot biztosít, és számára felajánlja megvételre 4.340.000,- Ft-os vételáron, melyet áfa nem terhel.

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

Határidő: 2013. február 8. - ajánlat közlése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

II. A Deák F. u. 11. szám alatti imaházra vonatkozó használati jog megszüntetésével összefüggő tulajdonosi kérés

A Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége (MAZSIHISZ) és Dombóvár Város Önkormányzata 2007. február 22-én 30 évre szóló használati megállapodást kötött a MAZSIHISZ tulajdonát képező, Dombóvár, Deák Ferenc u. 11. szám alatti, dombóvári 202 hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra (imaházra).

A Képviselő-testület a 349/2012.(XI.29.) számú határozatában döntött a használati jogot alapító megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetéséről. A Kt. határozat 2. pontja alapján az önkormányzat igényt tart az ingatlanhoz kapcsolódóan megfizetett, a szennyvízhálózat kiépítéséhez kapcsolódó 180.000,-Ft összegű érdekeltségi hozzájárulás megtérítésére.

A MAZSIHISZ a 2012. szeptember 20-án aláírt nyilatkozatában már hozzájárult a használati jog megszüntetéséhez, de a fenti testületi határozat alapján elkészített megállapodást a következő indokokkal nem írta alá:

1. A használati jog megszüntetése nem lehet 2012. szeptember 20-i időpontra szóló.
2. Az érdekeltségi hozzájárulás teljes áthárítását nem fogadják el. Mivel a használati megállapodás alapján az ingatlanhasználat 30 évre lett megkötve, az önkormányzatnak állt érdekében a szennyvízbekötés, ezért a 180.000,- Ft két fél általi egyenlő viselését javasolják.

A megállapodás tervezetét az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását a testületi határozat módosításához.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 349/2012.(XI.29.) számú határozat 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

A Képviselő-testület az ingatlan után megfizetett, a szennyvízhálózat kiépítéséhez kapcsolódó érdekeltségi hozzájárulásból 90.000,-Ft összegű megtérítésre tart igényt.

III. Hunyadi téri üzlethelyiség hasznosítása

Az önkormányzat tulajdonában álló Hunyadi tér 30-32. (Ogulin udvarban) található 21 m²-es üzlethelyiség az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet szerint a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. kezelésében van, a cég a bérbeadó.

Az üzlethelyiség 2011 júniusától – a folyamatos próbálkozás ellenére – üresen áll. Az üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerült rezsidíjakat az NKft. fizeti.

A városi köztemetők fenntartása kötelezően ellátandó önkormányzati feladat, a Képviselő-testület a 361/2012. (XII. 14.) számú határozatában a városi köztemetők üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátásával 5 éves határozott időtartamra, 2013. január 1-től – 2017. december 31-ig a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t bízta meg.

Az NKft. ügyvezetője kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a temető-üzemeltetési feladatok ellátásához szüksége lenne az említett belvárosi üzlethelyiségre. Itt nyitnák meg a Városi Temető Gondnokságot a lakosság könnyebb kiszolgálása érdekében. A cég a térítésmentes használatbavételt kérte, azzal a kikötéssel, hogy ha erre nincs lehetőség, akkor az eddigi gyakorlatnak megfelelően a bérbeadás esetén eddig kikötött bérleti díj 50%-ának megfelelő összeget havonta átutalja az Önkormányzat részére.

Az önkormányzat és a cég között a lakások és a helyiségek gazdálkodásáról létrejött megbízási szerződés értelmében, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek után az NKft. beszedi a bérleti díjakat, és a befolyt összeg 50%-át átutalja az önkormányzatnak, melyről havonta kimutatást készít. A bérleti díjak megállapítása a bérbeadó hatásköre, az árképzés piaci alapon történik.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló rendelet szerint a bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 5 évi időtartamra adhatja bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez.

Nem kell pályázatot kiírni:

- ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség legalább 1 éve üresen áll,
- ha a helyiség használatára közérdekből van szükség.

A bérbevételekre irányuló legutóbbi pályázati felhívásban az induló bérleti díj 21.000,- Ft-ban volt megjelölve (1000 Ft/m²).

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező Dombóvár, Hunyadi tér 30-32. alatti, dombóvári 763/11/A/6 hrsz.-ú „üzlethelyiség” megnevezésű, 21 m² területű ingatlant bérbe adja a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. részére a városi köztemetők üzemeltetési feladatainak ellátásához kapcsolódóan kedvezményes, havi 10.500,- Ft bérleti díj ellenében a köztemetők üzemeltetésére kötött szerződés megszűnéséig, de legfeljebb 2017. december 31-ig. Az ingatlannal kapcsolatos rezsiköltségek a bérlőt terhelik.

A pályázatás nélküli és kedvezményes használatba adás a köztemető fenntartással kapcsolatos kötelező önkormányzati feladatra tekintettel történik.

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

Határidő: 2013. február 28.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Szabó Loránd
polgármester

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége – a továbbiakban MAZSIHISZ – (1075 Budapest, Síp u. 12. V. képviseli: dr. Feldmájer Péter elnök és Zoltai Gusztáv igazgató), mint **tulajdonos**, másrészről

Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szent István tér 1., képviseli Szabó Loránd polgármester, KSH-számjel: 15733555-8411-321-17, törzsszám: 733557), mint **használó** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. **A szerződés tárgya:** szerződő felek rögzítik, hogy közöttük 2007.02.28. napján Budapesten használati megállapodás jött létre, mely alapján tulajdonos az 1/1 arányú tulajdonát képező **dombóvári 202 hrsz-ú**, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1502 m² alapterületű, 7200 Dombóvár, Deák u. 11. sz. alatti ingatlan kb. 8 m² alapterületű előterének és a kb. 30 m² alapterületű imaterem helyiségének használatát 2007.02.28. napjától 2036.12.31. napjáig átengedte használónak.

2. **A felek** a közöttük az 1. pontban hivatkozott **használati megállapodást** minden kényszerből és befolyástól mentesen, alapos megfontolást és mérlegelést követően a Ptk. 319. § (1) és (2) bekezdése alapján **közös megegyezéssel jelen szerződés kölcsönös aláírását követően a tárgyhónap utolsó naptári napjával megszüntetik.**

3. Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával elismeri, hogy használó az ingatlannal kapcsolatban az alábbi állagmegőrzési, felújítási munkákat végezte el: tetőjavítás, csatorna pótlása, nyílászáró cseréje, lépcső felújítása, az egész ingatlan műszaki állapotát veszélyeztető megsüllyedt falrész helyreállítása, bejáratnál térkő lerakása.

Felek rögzítik, hogy ezen munkák értéke bruttó 1,5 millió Ft. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy egymással szemben ezen munkákkal kapcsolatosan semmilyen követelésük nincs, és nem lesz a jövőben sem.

4. Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával elismeri, hogy használó a jelen megállapodással érintett ingatlan szennyvíz hozzájárulásának költségét, **180.000.-Ft, azaz egyszáznyolcvanezer forint** összeget 2010. évben a tulajdonos helyett megfizetett.

Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a **90.000.- Ft, azaz Kilencvenezer forint** összeget a használó által a jelen megállapodás mindkét fél által történő aláírását követő 5 napon belül kiállított és tulajdonos részére átadott átutalási számla alapján 10 napon belül megfizeti Dombóvár Város Önkormányzata részére az OTP Bank Nyrt-nél vezetett, 11746043-15415819 számú bankszámlájára történő átutalással.

5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott használati megállapodás szerint az ingatlan komfort nélküli lakásrészét Waldhauser Béláné kizárólagos jelleggel használhatja. A valóságban a lakásrészt évek óta üresen áll, az ingatlanrész közüzemi fogyasztói szerződése (áram-, és vízfogyasztás) Waldhauser Béla nevére vannak. Vízvételzési lehetőség az udvarban lévő ivókútból átalánydíj fizetése mellett lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a közüzemi számlák átírását és Waldhauser Bélánéval történő elszámolását a MAZSIHISZ, mint tulajdonos vállalja. Az Önkormányzatnak az ingatlannal kapcsolatos közüzemi szerződése nem állnak fenn.

Felek rögzítik, hogy ezen ingatlanrész használatára használó nem volt jogosult és a költségek viselésére nem volt köteles, ezen ingatlanrész fenntartásával járó egyéb kiadások, terhek és az ingatlanrészben keletkezett esetleges károk vonatkozásában használót semmiféle kötelezettség nem terheli.

Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy a használóval szemben sem ezen ingatlanrész vonatkozásában, sem a 2007.02.28. napján kelt - jelen szerződés 1. pontjában hivatkozott - használati megállapodás megszüntetéséből eredően semmilyen követelése nincs, és nem lesz a jövőben sem.

6. Felek a jelen szerződés feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Dombóvár Város Önkormányzata javára az ingatlannyilvántartásba a III/2. sz. alatt bejegyzett használati jog a dombóvári 202. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön, és kéri a területileg illetékes Földhivatalt, hogy a változást szíveskedjen átvezetni.

7. A felek szerződéskötési képességeikben nem korlátozottak. A jelen szerződés aláírására a Dombóvár Város Képviselő-testülete a 197/2012. (V.24.) számú határozatával a Polgármester felhatalmazta.

8. A felek megállapodnak, hogy a birtokba adás és vétel időpontját kölcsönösen egyeztetik, és a jelen szerződés 2. pont szerinti határidőhöz igazodva, a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül birtokba adják – veszik. A Tulajdonos a birtokbaadás napjától, azaz lényegében a birtokba visszavétel napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit, valamint annak másra át nem hárítható kár veszélyét, és jogosult szedni annak hasznait. Felek kölcsönösen hozzájárulnak, hogy a birtokba adás és birtokba vétel során meghatalmazott járjon el helyettük.

9. A jelen megállapodás elkészítésével kapcsolatosan felmerült ügyvédi díjat és a földhivatali eljárás során felmerülő költséget Dombóvár Város Önkormányzata használó viseli.

10. Szerződő felek a 2007. évi CXXVI. Tv. előírásainak megfelelően a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat irattárában a jogszabályoknak megfelelően kezelje és szükség szerint felhasználja.

A felek egyúttal megbízzák dr. Erdélyi Ildikó ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és Szabó Loránd polgármester aláírásának ellenjegyzésével, meghatalmazzák a jelen ügygel összefüggő földhivatali eljárásban a jogi képvisellel, továbbá megbízzák dr. Gádor György ügyvédet (1113 Budapest, Karolina út 17./A., Lajstromszám: 17131.) dr. Feldmájer Péter elnök és Zoltai Gusztáv igazgató aláírásának ellenjegyzésével.

11. Jelen megállapodást a felek külön-külön írják alá, a megállapodás a másodikként aláíró fél aláírásának és ügyvédje által történő ellenjegyzésének a napján jön létre.

A jelen szerződéssel nem érintett, esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadók. A jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták, azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Dombóvár, 2013.

Budapest, 2013.

Szabó Loránd polgármester
Dombóvár Város Önkormányzata
használó

dr. Feldmájer Péter elnök
Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége
tulajdonos

A pénzügyi ellenjegyzés megtörtént:

Név:.....(ellenjegyzésre jogosult)

Aláírás:.....

Dátum: Dombóvár,

Készítettem és ellenjegyzem:
Dombóvár, 2013.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2013.