

Egyszerű többség

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2011. július 7-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A Szent Gellért utca megnyitása érdekében kötendő szerződés

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Nagy Mária Erika ingatlantulajdonos

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

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Gábor Ferenc jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Szent Gellért utca gépjárműforgalom részére történő megnyitása érdekében a Képviselő-testület a 468/2010. (XII.30.) számú határozatával hozzájárult a Nagy Mária Erika tulajdonában lévő 749/1 hrsz.-ú és az önkormányzat tulajdonában álló 708 hrsz.-ú ingatlanok cseréjéhez 7 millió Ft-os csereértéken felüli vételár megfizetésével. Ugyanezen határozat rendelkezett a fedezet 2011. évi költségvetési rendeletbe való beépítésről, ami nem történt meg, mivel pontosan nem volt előre látható, hogy a tervezett építési szabályzat-módosítás ebben az évben hatályba lép-e. Sikerült elérni, hogy a megbízott tervező a Szent Gellért utca kinyitásával összefüggő szabályozási tervi módosítást külön kezelje, ezért a helyi építési szabályzat erre vonatkozó módosítása jelen ülés napirendi pontjai között szerepel. A szintén napirendi pontként szereplő költségvetési rendelet módosításának tervezete már magában foglalja a szerződés megkötéséhez szükséges fedezetet is.

A határozatnak megfelelően az előszerződés elkészült, az egyeztetések folyamán Nagy Mária Erika jelezte, hogy szeretné, miszerint az általa jelenleg üzemeltetett kereskedelmi egység folyamatosan működne a másik ingatlanon történő átalakítások elvégzéséig, vagyis egyszerre használná a két ingatlant. Az előszerződés egyeztetése kapcsán Nagy Mária Erikát tájékoztattuk arról, hogy az önkormányzat tulajdonában kerülő ingatlant csak bérleti díj ellenében lehet a használatába adni kereskedelmi tevékenység végzésére, amennyiben a képviselő-testület önkormányzati érdekből mellőzi a pályáztatást. Az értékbecslés alapján az ingatlan bérleti díja havi 114.000,- Ft lenne.

Nagy Mária Erika jelezte, hogy maximum havi 30-35 eFt-ban tudná elfogadni a bérleti díjat, ha így nem tud az önkormányzat bérleti szerződést kötni, akkor visszalép a csereszerződés aláírásától.

A vagyonrendelet szerint önkormányzati ingatlant csak 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján lehet elidegeníteni, bérbe, használatba adni vagy a hasznosítás jogát átengedni. Főszabály szerint a bérbe vagy használatba adás nyilvános pályázati úton történik, nincs szükség pályáztatásra, ha az elidegenítés, bérbe, használatba vagy hasznosításba adás az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladatainak megoldását szolgálja és a hatáskörrel rendelkező képviselőtestület, bizottság vagy polgármester önkormányzati érdekből, egyedi döntéssel rendelkezik a pályázat mellőzéséről. Pályáztatás esetén az értékbecsült árnál vagy a piaci értéknél alacsonyabb árat vagy induló licitárat kizárólag a képviselőtestület állapíthat meg.

A probléma megoldására két alternatíva mutatkozik:

Az önkormányzat kifizeti a csereértéken felüli 7 milliós vételárát egyösszegben, a birtokbaadás egyidejű, a testület él a vagyonrendelet adta lehetőséggel, és kevesebb bérleti díjat határoz meg a tulajdonába került vendéglátó egységre, egyidejűleg mellőzve a pályáztatást is, a bérleti jogviszony pedig legfeljebb 6 hónapig tartana.

A másik megoldás, ha a birtokbaadás nem egyidejű és a tulajdonjog fenntartását kéri a felek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, mely alatt a tulajdonjog bejegyzése nem történne meg. Nagy Mária Erika az önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlant csak a másik épület átalakítása után lenne köteles birtokba adni, míg Nagy Mária Erika a tulajdonába kerülő, de birtokába még nem adott ingatlant átalakíthatja, a használatért pedig cserébe díjat fizet az önkormányzatnak (az értékbecslés szerint havi 41.000,-Ft lenne a bérleti díj). Nagy Mária Erika szeretné, ha 5,5 millió Ft már az adásvételi szerződés aláírását követően kifizetésre kerülne.

Az átalakítás időtartama alatt az önkormányzat intézkedni tud a tulajdonába került épület elbontásával kapcsolatban: bontási terv és engedély, a bontási tevékenység végzéséhez a szükséges ajánlatkérés lebonyolítása

Mivel a rendezési terv elfogadása és hatálybalépése rövid időn belül várható, javaslom az előszerződés mellőzését és a végleges szerződés megkötését, erre vonatkozóan a tavalyi év végén hozott döntést módosítani kell.

Amennyiben az önkormányzat nem tud Nagy Mária Erikával a csereszerződés feltételeiről megállapodni és a szerződést kötni, abban az esetben az utcanyitás megvalósításának egyetlen járható útja a kisajátítási eljárás megindítása. Ez utóbbi megvalósítása mind időben, mind anyagiakban bizonytalan kimenetelű.

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

### **Határozati javaslat**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 468/2010. (XII. 30.) számú határozatát módosítja, miszerint a határozatban foglaltak szerint előszerződés helyett végleges adásvétellel vegyes csereszerződés köthető Dombóvár Város Önkormányzatának a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006.(II.20.) önkormányzati rendeletnek a Szent Gellért utcát érintő szabályozásra vonatkozó, illetve az önkormányzat 2011. évi költségvetéséről szóló 12/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletnek a jogügyletre fedezetet biztosító módosítása hatálybelépését követően.
2. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy
  - Nagy Mária Erika (7200 Dombóvár, Molnár Gy. utca 19.) a dombóvári 749/1 hrsz.-ú ingatlant a szerződés aláírását követő 6 hónapon belül adja birtokba, továbbá a csereértéken felüli vételárból 5,5 millió Ft a szerződés aláírását követő 15 napon belül megfizetésre kerüljön, a vételár fennmaradó része pedig a birtokbaadást követően,
  - Nagy Mária Erika a dombóvári 708 hrsz.-ú ingatlant – kizárólag annak átalakítása, saját költségén történő felújítása céljából – a szerződés

- aláírásától kezdve használja havi 41.000,-Ft díj ellenében a 749/1 hrsz.-ú ingatlan birtokba adásáig,
- a szerződő felek a tulajdonjog fenntartását kérik az ingatlan-nyilvántartási eljárás során.

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

**Határidő:** az. 1. pont szerinti rendeletmódosítások hatályba lépését követő 30 napon belül

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

Dombóvár, 2011. június 15.

Szabó Loránd  
polgármester