

## 10. számú előterjesztés

Minősített többség – rendeletmódosítás  
Egyszerű többség – határozati javaslat

# ELŐTERJESZTÉS

## Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 30-i ülésére

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

**Előterjesztő:** Pintér Szilárd polgármester

**Készítette:** Pénzügyi Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott: -**

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Győrfiné Hahner Tímea irodavezető, Pénzügyi Iroda

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

Győrfiné Hahner Tímea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: vagyonrendelet) döntött az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásának szabályozásáról. A rendelet mellékletei tartalmazzák a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes, az 1. számú függelék pedig a forgalomképes vagyoni kört.

A mellékletek átfogó felülvizsgálatára és módosítására évek óta nem került sor. A hivatal munkatársai az elmúlt hónapokban elvégezték a földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján a vagyonrendelet mellékleteinek és az ingatlan-vagyonkataszter felülvizsgálatát, így lehetővé vált a teljesen megújított mellékletek elfogadása.

A vagyonrendelet 8. §-a szerint:

*„(1) Amennyiben az önkormányzat tulajdonába vagyon kerül, azt e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően be kell sorolni.*

*(2) Ingatlan vagyontárgyak, valamint a 20 millió Ft feletti egyedi értéket meghaladó egyéb vagyontárgyak esetén a besorolásról a képviselőtestület, egyéb vagyon esetén a besorolásról a polgármester dönt.*

*(3) Az egyes vagyoncsoportok közötti átsorolásról kizárólag a képviselőtestület dönthet. Az átcsoportosítás indokául szolgálhat a településszerkezeti terv módosulása, egyéb önkormányzati, lakossági érdekkörben felmerült kiemelt cél realizálása.*

*(4) Vagyont érintő döntések esetén a döntéshozónak rendelkeznie kell arról, hogy a változás e rendeletben is átvezetésre kerüljön.”*

A teljesség igénye nélkül az alábbiak átvezetése vált szükségessé a mellékletekben:

- Ingatlanok megnevezésének pontosítása (pl.: gyep helyett rét, lakóház helyett lakás, közterület helyett közút, közpark...)
- Az elmúlt években az ingatlan-nyilvántartásban történő rendeltetésmód-változás átvezetése (pl: elbontott ingatlanok helyett beépítetlen terület, tüskei és nyergesi halastó horgásztóvá minősítése, tüskei tavak melletti gyep horgásztanyává (horgászeszköz tároló) történő változása)
- Utcanevek változása (pl: mászlonyi utcák, szőlőhegyi dűlők elnevezése, terek elnevezése: Habsburg Ottó park, Szenes Hanna tér, Pataki Ferenc utca, Saguly Károly tér...)
- Értékesítésre került ingatlanok kivezetése (pl.: a Dombó-Coop Zrt. részére eladott 782/5 hrsz.-ú magánút, az Erzsébet u. 2. alatti lakás, az Erdősor u. 3/a., a Margaréta Óvoda)
- Megvásárolt, önkormányzati tulajdonba került ingatlanok (az Ivanich utcai tekepálya tulajdonrésze, a TOP-os pályázathoz kapcsolódó lakásvásárlások: Kórház u. 2/a., Fülemüle u. 2. és 9., Kakasdombi köz 6., Pacsirta u. 6., Szigetsor u. 11/B., az Arany J. tér 3. szám alatti nappali ellátást nyújtó szociális intézmény, az Árpád utcai fűtőmű, a Katona József utcai uszoda, a nyergesi présház...)
- Telekalakítások miatti új ingatlanok (pl.: a Pataki utcában kialakított építési telkek, a Dombóvári Belvárosi Általános és Alapfokú Művészeti Iskola melletti parkoló területe, a Lucza hegyi utcai rekultivált szemétkerakóból létrejött új ingatlanok...)

- Ajándékozással megszerzett ingatlanok (újdombóvári utak nyilvántartásba vétele: Péczeli, Kodály, Fáy A. utca, zsinagóga melletti beépítetlen terület)
- A termőföldek osztatlan közös tulajdonának megszüntetéséhez kapcsolódó új utak kialakulása (elsősorban a gunarasi termőföldek)
- A Magyar Államtól térítésmentesen átvett ingatlanok (pl: mászlonyi utak és a Kórház utcai közterületek)
- Az önkormányzati intézmények névváltozásai (iskolák, óvodák elnevezései, fenntartásba adott szociális otthonok)
- Ingatlanok forgalomképessé történő átsorolása az értékesítésük érdekében (pl.: a Lucza hegyi utcai rekultivált szemétkerakóból létrejött új ingatlanok, a Hunyadi tér 2. alatti üzlet...)
- Társasházzá alakítás miatti változások (Gyár u. 16., Jókai u. 13.)
- Elővásárlási joggal megvásárolt termőföldek tulajdonrészeinek átvezetése (Gunaras alatti szántó)

A fenti módosításokon túl szükséges döntést hozni a Köztársaság utcai 4637 hrsz.-ú ingatlan (és a telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú 4638/3 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan) telekalakítása, illetve értékesítése kapcsán is.

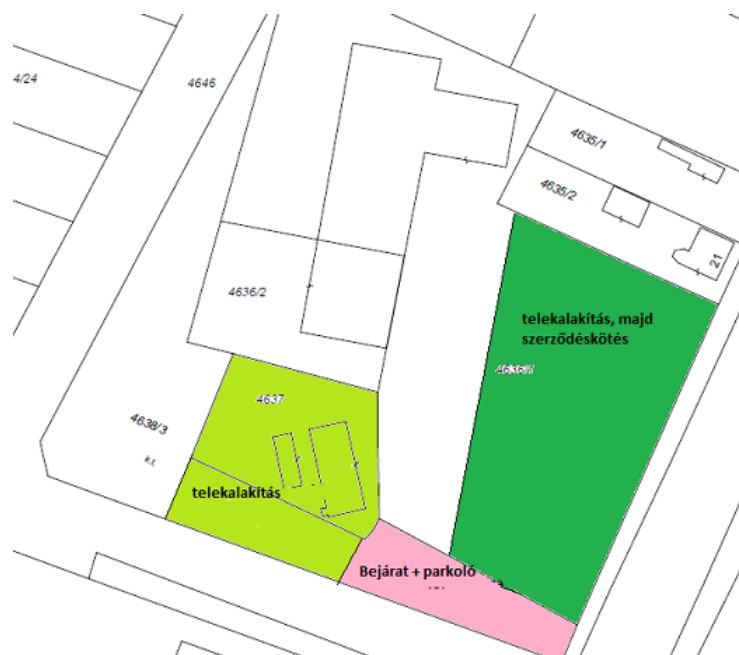
A Köztársaság utcai 4637 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről a Dombóvár Város Polgármesterének a veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 10/2020. (III. 27.) határozata döntött. Az értékesítés érdekében kiírt pályázat - az előzetes érdeklődés ellenére - eredménytelenül zárult.

A határozat alapján az 1.074 m<sup>2</sup> nagyságú kivett áruházzal megnevezésű, de ténylegesen beépítetlen területű ingatlan induló nettó licitára 3.000.000,- Ft-ban került meghatározásra. Az értékbecslést a Czinege és Társa Bt. készítette 2020. március 12-én. E szerint a becsült forgalmi érték 2,8 millió Ft.

Az ingatlan Dombóvár frekventált belterületi részén kiváló elhelyezkedésű övezetben található, a város ipari és kereskedelmi területén, a város centrumától 1,5 km-re. Övezeti besorolása Gksz-1.

A vagyonrendelet szerint ingatlan használatba adása és hasznosítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján, versenyztetéssel történhet.

A Dombóvár Város Polgármesterének a veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 45/2020. (IV. 30.) határozata alapján a 4636/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításából létrejövő 3.043 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat azonban eredményesen lezárult. Az ajánlattevő jelezte, hogy érdekelné a kerítésen kívüli 4637 hrsz.-ú ingatlan is, amennyiben annak területe növelhető. A 4636/1 és 4637 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása folyamatban van az alábbiak szerint:



A rendelkezésre álló értébecslés szerint a most értékesítésre javasolt terület ára 2.793,- Ft/m<sup>2</sup>. Az előterjesztés készítésének időpontjában nem áll rendelkezésre adat a telekalakítás után létrejövő ingatlan pontos területéről.

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.

Javaslom a telekalakítással létrejövő terület telekalakítását és értékesítését a bevételek növelése és az ingatlanhasznosítás érdekében.

Ahhoz, hogy az ingatlan értékesíthetővé váljon, a Képviselő-testületnek döntenie kell a telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú 4638/3 hrsz.-ú, közterület megnevezésű ingatlan forgalomképesé történő besorolásáról is. A 4638/3 hrsz.-ú ingatlan nem a törvény erejénél fogva, hanem helyi döntés alapján került a forgalomképtelen ingatlanok közé besorolásra.

A fentiek alapján a vagyonrendelet új 1. melléklete, mely a forgalomképtelen ingatlanokat tartalmazza, már nem foglalja magában a 4638/3 hrsz.-ú ingatlant, az a forgalomképes ingatlanok közé kerül a rendeletmódosítás elfogadása esetén.

A Rendelet 1. függeléke tartalmazza a forgalomképes ingatlanok és ingatlanokban lévő tulajdonrészek körét. A függelék módosításához nem szükséges a rendeletmódosítás, az csupán tájékoztatásul képezi az előterjesztés részét.

A fentiek alapján javaslom a határozati javaslat és a rendeletmódosítás tervezetének elfogadását.

A rendeletmódosításhoz kapcsolódó hatásvizsgálat:

Társadalmi hatás:

Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása.

Környezeti és egészségi következmények:

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

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Az adminisztrációban változás nem következik be.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A rendeletmódosítás elfogadása nem szükségszerű, nincs törvényi kötelezettség.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

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

**Határozati javaslat  
a Köztársaság utcai 4637 hrsz.-ú ingatlan telekalakításáról  
és értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Köztársaság utcánál található, dombóvári 4637 hrsz.-ú, kivett áruházzal megnevezésű, de ténylegesen beépítetlen ingatlan telekalakítását – a területének bővítését a 4638/3 hrsz.-ú közterületből –, és azt követően árveréssel egybekötött nyilvános pályázat útján történő értékesítését azzal a feltétellel, hogy:

- az induló licitár 2.800,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel,
- az adásvétellel és szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket – beleértve a szerződéskötési és telekkimérési díjat, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat is – a vevő vállalja,
- szerződéskötésre csak a telekalakítás lezárása után kerülhet sor.

2. A Képviselő-testület a dombóvári 4638/3 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelenségét feloldja a 4637 hrsz.-ú ingatlan területének bővítése és értékesíthetősége érdekében.

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

**Határidő:** 2020. július 30. – a pályázati felhívás megjelentetésére

**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 módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről 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. §**

(1) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2020. július 1. napján lép hatályba.

Pintér Szilárd  
polgármester

dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

**1. §**

A forgalomképtelen ingatlanok és az ingatlanokban lévő forgalomképtelen tulajdonrészek, valamint a korlátozottan forgalomképes ingatlanok és ingatlanokban lévő korlátozottan forgalomképes tulajdonrészek körét határozza meg.

**2. §**

A rendelet hatályba lépésének 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.