

11. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. október 26-i rendes ülésére**

Tárgy: „A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” című pályázathoz kapcsolódó ingatlanvásárlások

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata, mint konzorciumvezető bruttó 200.000.000,- Ft összegű támogatást nyert el a Dombó-Land Térségfejlesztő Kft.-vel konzorciumban benyújtott TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 azonosítójú, „A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” című pályázatával a TOP-4.3.1-15 Leromlott városi területek rehabilitációja című felhívás keretében. A Támogatási Szerződés aláírására 2018. február 21-én került sor.

A pályázat egyik kiemelt célja a Szigetsor és Vasút szegregátumok lakófunkciójának erősítése, illetve a szegregációval érintett településrész, valamint a település többi részét jelentő integrált terület közti szociális és demográfiai különbségek mérséklése, a felkészült családok szegregátumból integrált területre való költöztetése. Ezen célok elérését a pályázati felhívás – többek között - az alábbi két támogatható tevékenység mentén finanszírozza:

- Szegregátum esetében: A modern szociális bérlakások kialakítása, komfortosítása érdekében önkormányzati (ideértve a 100%-os tulajdonú önkormányzati gazdasági társaságot is) vagy nonprofit szolgáltató kizárólagos tulajdonában álló, vagy a fejlesztés eredményeként kizárólagos tulajdonába kerülő szociális bérlakások korszerűsítése.
- A szegregátum – illetve az ehhez kapcsolódóan kijelölésre került akcióterület - területén kívül az alábbiak is támogathatóak: önkormányzati (ideértve a 100%-os tulajdonú önkormányzati gazdasági társaságot is) vagy nonprofit szolgáltató kizárólagos tulajdonába kerülő, a fejlesztés eredményeként szociális bérlakásként funkcionáló lakások és ahhoz tartozó melléképületek vásárlása, építése, komfortosítása, felújítása.

A pályázat benyújtásakor a koncepció az volt, hogy a Vasút szegregátum területén, a Kórház utca 2. szám alatti társasházban található – természetben dombóvár 2946/A/1 hrsz., 2946/A/2 hrsz. és 2946/B/10 hrsz.-on lévő – 3 db önkormányzati tulajdonú szociális bérlakás kerül felújításra a pályázat keretében. Ezen túlmenően további 7 db szociális bérlakás integrált területen kerülne korszerűsítésre, ahova a szegregátum területéről költöztetett volna rászoruló családokat az önkormányzat. Emellett az önkormányzat a két szegregátumot összefogó ún. akcióterületen vásárolt és bontott volna el 3 db erősen leromlott, bontandó, de lakott magántulajdonú ingatlant.

A pályázat ezen – lakásokat érintő - célokkal került támogatásra, azzal együtt, hogy a megvásárolni tervezett 7 db integrált területen lévő szociális bérlakást és az ide költözőket akkor még nem kellett nevesíteni, ezt elegendő a Támogatási Szerződés megkötését követően, az 1. mérföldköig megtenni.

A Támogatási Szerződés aláírását követően kezdődött meg a potenciális lakások és költözők felkutatása. Ez azonban a pályázati felhívás – főleg a költöző családokra, valamint a projektbe bevont épületeket érintő energetikai korszerűsítésre vonatkozó -

előírásai esetében tapasztalt nem egyértelmű, több helyen ellentmondásos megfogalmazás miatt több kérdést is felvetett, melynek eredményeként több alkalommal is Irányító Hatósági állásfoglalást kértünk. Az ezen kérdések kapcsán érkezett válaszok alapján tisztázódott le, hogy egyrészt több - az integrált területen található - szociális bérlakás esetében is az energetikai korszerűsítésre vonatkozó jogszabályi, illetve pályázati előírások a költségek arányosítását tennék szükségessé, ami azt jelentené, hogy a lakásfelújítások költségeinek csak egy részét tudná elszámolni az önkormányzat, egy részét pedig saját forrásból kellene biztosítani a több lakást is magában foglaló épületek esetében. Másrészt az állásfoglalás-kérések során kristályosodott ki az is, hogy szegregált területről integrált területre csak úgy tudunk családokat költöztetni, ha a szegregátum területén funkcióváltással vagy épületbontással csökkentjük a lakások számát.

Azt azonban nem tartjuk elfogadhatónak, hogy egységesen beépített területen foghíjtelkeket hozunk létre pusztán azért, hogy megfeleljünk ezen feltételnek. A vállalt 3+7 db (összesen 10 db) lakásfelújítás számát ugyanakkor nem tudjuk csökkenteni, mert ez kulcsindikátornak minősül.

Emiatt szükségessé vált a projektlakásokat érintő koncepció módosítása. Ennek keretében Dombóvár Város Önkormányzata a szegregátum területén vásárolna lakásokat és a korszerűsítés keretében ezekből alakítana ki szociális bérlakásokat és ide költöztetné be egyrészt a korábbi tulajdonosokat, másrészt a szegregátum területén élő azon rászoruló családokat, akik sokan élnek együtt és vállalják a szétköltözést. Ebben az esetben nem előírás a bontás, így elkerülhető a foghíjtelkek létrehozása.

A családsegítő közreműködésével megtörtént a Szigetsor és környékének feltérképezése, mely alapján kiválasztásra kerültek a megvásárolandó ingatlanok. Az adásvételre az ingatlantulajdonosokkal történt előzetes egyeztetések alapján kerülhet sor. Az egyeztetések alkalmával az értékbecslő által megállapított forgalmi értékek alapján történt meg a vételárak kialakítása, a fizetési feltételek megállapítása.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet alapján megtörtént a megvásárolandó ingatlanok forgalmi értékének meghatározása a pécsi székhelyű Petrónus Kft.-től.

Megvásárolandó ingatlanok jellemzői:

1. Kórház u. 2. földszint 4. (hrsz. 2946/A/4)

Lakás területe: 60 m², komfortos

Lakás jellemzői: Külső nyílászárók felújítást, illetve cserét igényelnének.

Mennyezetben beázások nyomai láthatóak.

Ingatlan terhei: Jelzálogjog törlése folyamatban van. 5 db végrehajtási jog
368.610,- Ft + járulékaik erejéig.

Forgalmi érték: 3.000.000,- Ft

Tulajdonos által kért vételár 3.500.000,- Ft

2. Szigetsor u. 11/B. (hrsz. 1932/4)

Lakás területe 56 m², komfortos

Lakás jellemzői: A hatlakásos épületben közepén helyezkedik el. Vízmérés közös mérőóráról megoldott. Mennyezetben beázások nyomai láthatóak.

Ingtalan terhei: -

Forgalmi érték: 2.700.000,- Ft

Tulajdonos által kért vételár 2.700.000,- Ft

A Kórház u. 2. szám alatti ingatlan főépülete helyi védettség alatt áll. A főépületben lévő 7 lakásból jelenleg kettő önkormányzati tulajdonú. A melléképületben lévő három lakásból egy önkormányzati. A két magántulajdonban lévő ingatlan eladásához a tulajdonos nem járult hozzá. A pályázat szempontjából a helyi védelem alatt álló főépület esetében nem, de a melléképület tekintetében az 1 db önkormányzati bérlakás felújítása miatt szükséges a teljes épület (további 2 db magántulajdonú ingatlan) hőszigetelése is.

A vásárlások legfőbb indoka, hogy a szegregátum területén csupán 3 db önkormányzati tulajdonú ingatlan van, azonban intergrált (nem szegregátum) területen csak akkor lehetséges lakásfelújítás és szegregátumból történő kiköltöztetés, ha a szegregátumban lévő ingatlan megszűnik vagy funkciót vált. Ezt jelen projekt tekintetében nem tudjuk máshogy kezelni és a projektben vállalt 10 db lakásfelújítást biztosítani, ha ingatlanokat vásárolunk a szegregátum területén.

A pályázat keretében ingatlanvásárlásra és lakásbontásra bruttó 6 millió Ft került betervezésre. A felhívás 5.7. pontja értelmében ingatlan vásárlásra a teljes támogatási összeg 2%-át lehetséges felhasználni, mely jelen projekt tekintetében 4 millió Ft.

A pályázati feltételeknek való megfelelés érdekében kérem a Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

„A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” című pályázathoz kapcsolódó ingatlanvásárlásokról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 kódszámú projekthez kapcsolódva támogatja az alábbi ingatlanok megvásárlását:
 - a) Kórház u. 2. fszt. 4. szám alatti, dombóvári 2946/A/4 hrsz.-ú lakás megnevezésű ingatlant 3.500.000,- Ft vételáron, melyet áfa nem terhel egyösszegű kifizetéssel és
 - b) Szigetsor u. 11/B. szám alatti, dombóvári 1932/4 hrsz.-ú lakóház megnevezésű ingatlant 2.700.000,- Ft vételáron, melyet áfa nem terhel, azzal a kikötéssel, hogy a vételár kifizetése két részletben történik. A vételár 50 %-a a szerződéskötés után 30 napon belül, a másik 50 %-a 2019. január 31-ig kerül kifizetésre.

Az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja.

2. A Képviselő-testület támogatja, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat a TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 kódszámú projektben elszámolható mértékig, azaz 4 millió forintig a projekt terhére, míg a fennmaradó összeg tekintetében az önkormányzat 2018. és 2019. évi költségvetése terhére vállalja.
3. A Képviselő-testület az ingatlanokat annak tulajdonba kerülése után a korlátozottan forgalomképes vagyronba sorolja be.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések tartalmának kidolgozására és annak aláírására.

Határidő: 2018. november 15. – szerződések megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester