

12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. november 24-i rendes ülésére**

Tárgy: Beszámoló a 2016. évi vagyongazdálkodásról és a 2017. évi célokról

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat munkaprogramja a Gazdasági és Vagyongazdálkodási Program fejezetben foglalkozik a vagyongazdálkodási ágazattal. Ez irányozza elő a hosszú távú vagyongazdálkodási kidolgozását, és annak végrehajtására éves vagyongazdálkodási terv elfogadását a következő évi feladatok meghatározása érdekében. A 2013-2014. évi önkormányzati feladatok csökkenése, illetve az ebből eredő vagyongazdálkodási jelen állás szerint nem teszi lehetővé hosszabb időre szóló stratégia megalkotását. Jelen előterjesztés tárgya így a jövő évi ingatlangazdálkodási keretek kialakítása a 2016-ban végzett tevékenységekre alapozva.

Az önkormányzat tulajdonában különböző funkciójú, használhatóságú, minőségű és kezelési szempontból eltérő típusú ingatlanok találhatóak. Ezek kezelése, hasznosítása, állagmegóvása nem egyszerű feladat. A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal több irodája is közreműködik az ingatlanokkal kapcsolatos feladatok ellátásában, a Hivatalon kívül az ingatlanok kezelői többségében önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok.

Központi jogszabályokhoz kapcsolódó ingatlanváltozások

2013-ban nagy volumenű, ingatlanokkal kapcsolatos változások zajlottak (Vagyongazdálkodásba adások a KLIK részére, megvalósuló új járási rendszer kialakítása, fekvőbeteg-szakellátó intézmények átadása). 2014-ben több állami tulajdonú ingatlan térítésmentes átvétele történt meg (volt MÁV-étkezdé és sporttelep, mázslonyi utak). Ugyancsak 2014. évben a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 79.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába került a volt víziközművagyon egy része.

A törvény alapján az alábbi vagyonelemek üzemeltetésére került bérleti-üzemeltetési szerződés aláírásra 2013-ban a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.-vel:

- Közcélú ivóvízellátó rendszer működtetése
- Közcélú szennyvízelvezető rendszer és szennyvíztisztító telep működtetése

2013-ban a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény alapján a Dombóvári Szent Lukács Kórház által használt, a Magyar Állam tulajdonába és a GYEMSZI tulajdonosi joggyakorlásába az alábbi ingatlanok kerültek: dombóvári 1043/4/A/8 hrsz.-ú, Népköztársaság (Pannónia út) u. 56. szám alatti orvosi rendelő, dombóvári 2890 hrsz.-ú kórház, dombóvári 2905 hrsz.-ú közterület, dombóvári 2895/1 hrsz.-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok. Ez utóbbiak közül a „Nővérszálló” és a Kórház utcai közterület esetében lezárult a Szekszárdi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon folyó, a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint alperes elleni ingatlan-nyilvántartási ügy tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti per.

A per elindítását a kórház előtti parkoló telekalakításával, a bölcsőde megközelítésével kapcsolatos úthasználat, valamint a „Nővérszálló” tulajdonjogának vitatása indokolta.

A pert az Önkormányzat, mint felperes megnyerte, ezzel a vitatott ingatlanok tulajdonjoga 2015. januárban visszaszállt az Önkormányzatra. Az Önkormányzat álláspontja szerint további egyeztetések és döntések szükségesek a kórházhoz tartozó parkoló telekmegosztása miatt. A volt „nővérszálló” használatával kapcsolatban indított kezdeményezés nem hozott eredményt. A 249/2015. (V. 28.) Kt. határozat az ingatlan után fizetendő bérleti díjról határozott. A bérleti szerződés aláírása meghiúsult, de a bérleti díj kiszámlázása havonta megtörténik, amit az ingatlanhasználó nem fizet meg. A Egészségügyi Nyilvántartási és Képzési Központ (2015. március 1-től a GYEMSZI jogutódja) álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés felülvizsgálata nem jelenti, hogy a vitatott ingatlanok nem tartoznak a 2012. évi XXXVIII. törvény hatálya alá, ezért a Magyar Állam tulajdonjogi igényére polgári peres eljárást indított. Hosszas pereskedés után végül az eljáró bíróság Dombóvár Város Önkormányzatának adott igazat.

2015-ben és 2016-ban az előző évekhez hasonló nagymértékű változás nem következett be az ingatlanállományban.

Térítésmentes átvétel 2015-2016-ban nem volt, de igénybejelentés az alábbi esetekben történt:

1. 2015. szeptemberi képviselő-testületi ülésen döntés született a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Állam tulajdonában lévő Dombóvár, Vak Bottyán u. 2. szám alatti lakóház 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba kéréséről. Az igénybejelentés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-hez 2015. októberben megtörtént, de döntés azóta sem született. Ennek legfőbb oka, hogy az ingatlannal kapcsolatos hagyatéki eljárás 2016. júliusban zárult le. Az ingatlanra árverési kitézés van érvényben a dombóvári Önálló Bírósági Végrehajtó által, melynek törlése folyamatban van, így az ingyenes önkormányzati tulajdonba kérés eljárás folytatásának nincs akadálya.
2. A Kórház utca két oldalán elhelyezkedő, volt MÁV tulajdonú dombóvári 2927 és 2934 hrsz.-ú közterületeket az önkormányzat 2016. márciusban a 83/2016. (II. 25.) Kt. határozattal igényelte. Az ingatlanok MNV Zrt. általi hasznosítása esetén, a hasznosításra vonatkozó döntést megelőzően szükséges a MÁV Zrt. szakterületeinek nyilatkozatát bekérni, ezért a további ügyintézésre a szükséges nyilatkozatok rendelkezésére állását követően kerülhet sor.
3. A Dombóvár, Hunyadi tér 33. szám alatti, a korábban tudógondozóként működő ingatlanrész ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezéséről a Képviselő-testület a 331/2016. (VI. 30.) számú határozatával döntött. A térítésmentes tulajdonba vétel előkészítése érdekében Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 405/2016. (IX. 29.) számú határozatával támogatta a Dombóvári Járásbíróságnak és a korábban a Dombóvári Szent Lukács Kórház által használt volt tudógondozónak helyet adó

ingatlanra is kiterjedő Vt-3 jelű övezetnek az övezeti előírások tekintetében való módosítását, miszerint a kialakítandó legkisebb telekméret területe csökkenjen.

Egyéb ingatlanokkal kapcsolatos változások:

- Osztatlan közös tulajdonban lévő termőföldterületek kimérése:
Az önkormányzat tulajdonában, de közös tulajdonban lévő termőföldek dombóvári 0302/9 hrsz.-ú gyep és a dombóvári 0300/4 hrsz.-ú szántó) kimérése 1/1 tulajdonba 2014. év nyarára lezárult. Az ingatlanok haszonbérletjének az Agrár-Béta Kft.-nek a kezdeményezésére a haszonbérleti idő 15+5 évben került meghatározásra, és módosításra a vagyonrendelet szerint.

2016. évben számos magántulajdonban lévő osztatlan tulajdonú termőföld is kimérésre került. A már önálló 1/1 tulajdonú ingatlanok megközelítése miatt számos új ingatlan került kialakításra, melyek a termőföldek megközelítését biztosítják. Így kerültek az önkormányzat tulajdonába az alábbi ingatlanok: dombóvári 0322/113, 0296/3, 2873/12, 6764/6, 6764/5019/15, 0322/115 hrsz.-ú helyi közút, a 016/16 hrsz.-ú közút, 2981/7 hrsz.-ú út megnevezésű ingatlanok.

Az önkormányzat tulajdonában lévő dombóvári 0322/90 hrsz.-ú (Mágocsi úttól délre lévő terület) legelő részarány kiadás során szerzett osztatlan közös megszüntetési eljárási folyamat 2015. év tavaszán kezdődött, de sajnálatos módon a 2016. tavaszán történt kimérés már nem érintette az önkormányzati tulajdonrészt. Mivel az eljárást lebonyolító ügyvéd vétett a törvényi előírásoknak, ezért fel kell venni vele a kapcsolatot, hogy költségátvállalás mellett indítsa újra az eljárást.

- Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 434/2015. (X. 26.) számú határozatával döntött, hogy hasznosításba kívánja venni a kaposszekcsői 0101/15 hrsz.-ú, út, szántó és szennyvíztároló megnevezésű ingatlant hosszútávra szóló komplex közmunkaprogramok lebonyolítására. Előzményként az Önkormányzat a 68/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozatnak megfelelően a kaposszekcsői állami tulajdonú földterületek hasznosítását igényelte a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettől. A 240/2015. (V. 28.) számú Kt. határozat a megbízási szerződéssel átvett termőföldek – közfoglalkoztatottak bevonásával történő – művelési ágnak megfelelő hasznosításához való alkalmassá tételével a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t bízta meg. Mivel a területek művelésre alkalmassá tétele nem történt meg, és 2015. október 15. napjával lejárt a megbízási szerződés, ezért ismételen igénylésre került a termőföld. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet újabb döntésére még nem került sor.

- Nemzeti Eszközkezelő program

Az Otthonvédelmi Akcióterv keretein belül létrehozott Nemzeti Eszközkezelő feladata egy olyan program működtetése, amely a jelzáloghitel-törlesztés miatt súlyosan eladósodott, a gazdasági válság miatt kiszolgáltatott helyzetbe került családok lakhatását hosszú távon biztosítani képes. Az Eszközkezelő a hiteladósok ingatlanát az állam javára megvásárolja, egyben biztosítja a bérlet lehetőségét. Ennek eredményeképp a korábbi hiteladós – mint bérlő – továbbra is az otthonában maradhat. Bérlőként az Eszközkezelőtől határozatlan időtartamra bérlő az ingatlant, melynek használatáért havi bérleti díjat fizet.

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény 7/A. § szerint:

„(1) A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő összes, a Nemzeti Eszközkezelő által az állam nevében megvásárolt lakóingatlant átveszi.

(2) Ha a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem veszi át a lakóingatlanokat, a lakóingatlanok (1) bekezdés szerinti tulajdonba adását más települési önkormányzat is kérheti, ha a saját közigazgatási területén él az átvétel lehetőségével.

(3) A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.”

A 2016. október 12-i adat szerint a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. a Magyar Állam nevében eddig 72 dombóvári lakóingatlant vásárolt meg.

A Nemzeti vagyonról szóló törvénynek való megfelelés miatt alapvető fontosságú annak a célnak a meghatározása, amely érdekében az önkormányzat meg kívánja szerezni az adott ingatlan tulajdonjogát. Az önkormányzatnak kell meghatároznia és kialakítania a cél eléréséhez szükséges eszköz- és feltételrendszer kialakítását, amelyben szerepet kap az adott ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése.

A 2015. szeptember 24-ei Képviselő-testületi ülésen nem született döntés az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kéréséről. A határozat szerint további egyeztetések és tárgyalások szükségesek a felelősségteljes döntés meghozatala érdekében. A NET Zrt. által kezelt lakások átvételével kapcsolatos jogszabályok olyan feltételrendszert tartalmaznak, illetve olyan joghézagok találhatóak a jogszabályokban, hogy azok ismeretében a döntés nem hozható meg.

A NET ZRt.-től kapott tájékoztatás szerint jogszabály-módosítás tervezete elkészült, de annak kormányzati elfogadására még nem került sor.

Az idei évben az alábbi ingatlanok, illetve ingatlanban lévő tulajdonrészek értékesítésének előkészítése történt meg:

a) *Belvárosi ingatlanrészek cseréje a Dombó-Coop Zrt.-vel*

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 167/2015. (IV. 9.) határozatával támogatta, hogy megrendelésre kerüljenek a dombóvári 1294/16 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlanon elhelyezkedő, a Dombó-Coop Zrt. tulajdonát képező ingatlannal érintkező közterületi területrészek, valamint a Hunyadi tér 2. alatti, dombóvári 1 hrsz.-ú, áruház megnevezésű ingatlannak az áruház keleti oldalához csatlakozott, lebontott előtető alatti területrészét érintő telekalakítási vázrajzok, illetve ingatlanforgalmi értébecslések, azzal a feltétellel, hogy mindkét fél az általa igényelt területekkel kapcsolatos költséget vállalja.

A Helyi Építési Szabályzat a kért telekalakítást csak részben engedi, a Zrt. tulajdonában lévő 1327 hrsz.-ú, irodaház megnevezésű ingatlan keleti oldalán levő kötelező szabályozási vonal miatt (Köu-5). A HÉSZ módosítása folyamatban van, annak hatályba lépése után (2016. december vége) az ingatlanok telekalakítása és az értékesítés folytatható.

b) *Építési telkek*

A Juhász Gyula utcai 2882 és 2883 hrsz.-ú ingatlanok (750 és 940 m²) esetében – az ingatlanok megközelítése miatt a dombóvári 2878/5 hrsz.-ú kivett közút szórt kavicssal történő kiépítése után – az értékesítésre történő kijelölés megtörtént. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a telkek árát meghatározta, az ingatlanok értékesíthetővé váltak. A kisebbik telek vételére érkezett már ajánlat. Az ingatlanok vízbekötési problémája miatt a szerződéskötési feltételek kidolgozása folyamatban van.

c) *Kórház és LIDL közötti beépítetlen terület (2878/10 hrsz.)*

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Szent Lukács Kórház mellett található, a Kipszer Tanácsadó Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő, 2885/5 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon 36 darab parkolóhely létesítését támogatta, és ehhez a 325/2015. (VI. 26.) számú határozat alapján hozzájárult, hogy a csereként felajánlott ingatlanrész az önkormányzati tulajdonú, 2878/10 hrsz.-ú ingatlan déli részén elhelyezkedő, megfelelő adottságokkal rendelkező területrész legyen. A két azonos értékű terület cseréje lezárult.

A Képviselő-testület a 382/2015. (IX. 24.) számú határozatával döntött az előzőekben ismertetett telekalakítás utáni - Kórház utcában található 2878/12 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű - ingatlan északi részén a Kórház utca és a Juhász Gy. utca között telekalakítással létrejövő 7.499 m² nagyságú területet értékesítéséről. A nyilvános és árveréssel egybekötött pályázatra egy

érvényes ajánlat érkezett. Az ingatlan vételára, bruttó 23.809.325,- Ft kifizetésre került.

A Juhász Gy. u. 6. szám alatti lakóingatlan tulajdonosai az ingatlanjuk kiegészítésére kértek telekalakítást az önkormányzati ingatlanból. Az értékesítésből származó bevétel 550.545,- Ft volt.

d) Viola utcai közterületi ingatlanrész

Kérelem alapján a Viola utcában található ingatlantulajdonos kérte, hogy a közterületi részből megvásárolhasson 45 m²-t, mellyel bővíteni tudná az ingatlanját. A telekalakítás és a szerződéskötés megtörtént. Befolyt vételár: bruttó 61.341,- Ft.

e) Volt nővérszálló értékesítése

A 440/2016. (X. 27.) számú határozatával a Képviselő-testület döntött a Kórház u. 37. szám alatti ingatlan értékesítéséről, miután az önkormányzat megnyerte a pert a tulajdonjog megtartására. Az értékebecslés szerinti áron (28,6 millió Ft + áfa) a pályázati felhívás kiírásra került.

Az alábbi értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében történt változás

- A Konda-patak völgyében található beépítetlen területek
A Konda-patak völgyében található dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú „beépítetlen terület” megnevezésű, különböző nagyságú ingatlanok (építési telkek), valamint az azok megközelítéséhez szükséges 4644/30 hrsz.-ú, 3898 m² területű „közforgalom elől elzárt magánút” együttes értékesítése érdekében 2012. év októberében és 2013. év januárjában egyfordulós, nyilvános és árveréssel egybekötött pályázati felhívás lett kiírva. A pályázatokra nem volt érdeklődő.

A 2015. októberi Képviselő-testületi ülésen az építési telkek 3 részbeni értékesítéséről született döntés, azzal a kikötéssel, hogy az önkormányzat nem vállalja a telkek közművesítését, illetve az út minimális feltételekkel történő gépjármű-közlekedésre alkalmassá tételét azzal a feltétellel vállalja, hogy annak költségét a vevő és az önkormányzat 50-50%-ban állja.

Az értékesítési feltételek vonzóbbá tétele érdekében Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta az építési telkek értékesítéséhez kapcsolódó támogatásról szóló 30/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendeletét. Sajnos a város hetében szervezett fórum sem hozott az ingatlanok értékesítésében sikert.

- Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő beépítetlen terület (dombóvári 1954 hrsz.)
A Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítésére 2012. áprilisban kiírt pályázati felhívás eredménytelenül zárult. A 858 m² területű ingatlan induló nettó licitára 3,5 millió Ft volt. Az ingatlan beépíthetőségét korlátozó előírások (elő- és oldalkert kötelező tartása) miatt kérdéses, hogy a közeljövőben eladható-e a telek. Sajnos a 2013-as módosítás a beépíthetőségi feltételeken nem változtatott, így újabb építési szabályzat módosítása szükséges ahhoz, hogy a telek valóban eladható legyen. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a

19/2015. (I. 29.) számú határozattal döntött az ingatlan terület-felhasználásának, övezetének felülvizsgálatáról, módosításáról.

Az eljárás lezárása után (várhatóan a december végén) ismételten meg kell kísérelni az ingatlan értékesítését.

- Baross u. 10. alatti lakóház (169 hrsz.)

A romos, használaton kívüli ingatlan bontásáról a 143/2015. (III. 26.) számú Képviselő-testületi határozat döntött. Mivel az ingatlan helyi védelem alatt állt, ezért első lépésben annak a megszüntetésére került sor, így a bontásnak nincs akadálya.

Önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítése

I. Szociális alapon kiadható bérlakások

2012-ben az önkormányzat 71 önkormányzati tulajdonú lakást kívánt volna értékesíteni. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelete szerint illetve a Képviselő-testület egyedi döntésével 14 esetben került sor a vételár részletfizetési kedvezményrel történő megfizetésének engedélyezésére.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok közül 2016-ban három esetben került sor az értékesítésre történő kijelölés visszavonására (Bajcsy-Zsilinszky u. 3., Fecske u. 5., Ivanich u. 39.).

Eladott bérlakások:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az elmúlt években már több alkalommal hozott döntést az értékesítésre kijelölt szociális bérlakások kapcsán. A közel 4 éve tartó értékesítési folyamat a végére ért.

A program kapcsán eddig 30 bérlakás (2013-ban 17 db, 2014-ben 8 db, 2015-ben 3 db, 2016-ban 2 db) és egy nem bérlakásnak minősített lakás került értékesítésre.

2016. év őszén a Kossuth L. u. 41. szám alatti 2. számú lakás tulajdonjogának átruházása zárult le közel egy év után (az ingatlanban történt jogosulatlan behatolás és károkozás után vételárcsökkentésre került sor, illetve a vevő többször kérte a szerződéstől való elállást, majd azt rendre vissza is vonta).

Az Erzsébet u. 34. szám alatti szociális alapon kiadható volt bérlakás értékesítésére kiírt pályázati felhívás sikeresen lezárult 2015-ben, de a pályázat nyertese elállt a szerződéskötéstől. 2016. januárban újra kiírásra került az értékesítési felhívás. A pályázat nyertésével megtörtént a szerződéskötés, a 150.000,- Ft-os vételár befolyt.

Az eladott lakások összes forgalmi értéke 20.480 ezer Ft, a vételár 17.104,2 ezer Ft, az értékesítések kezdete óta befolyt vételár 12.325 ezer Ft volt. (2013-ban: 4.940 ezer Ft, 2014-ben: 2.594 ezer Ft, 2015-ben 3.318 ezer Ft, 2016-ban: 1.472.735,- Ft).

A szociális alapon kiadható értékesítésre kijelölt ingatlanok adásvétele lezárult. További bevételek a részletfizetésekből várhatóak.

II. Piaci alapon kiadható bérlakások

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 163/2013. (IV. 25.) számú határozatával felhatalmazta a Humán Bizottságot, hogy határozza meg azon piaci alapon kiadható bérlakások körét, amelyek esetében felmérésre kerül, hogy a bérlő megvinné-e és milyen feltételekkel a lakást. A felmérés elkészült, ezt figyelembe véve a Képviselő-testület a 141/2014. (IV. 10.) számú határozatával a Hunyadi tér 27., Móricz Zs. u. 4., Móricz Zs. u. 6., és a Népköztársaság u. 14. alatti társasházi ingatlanokban jelölt ki 1-1 lakást.

Az értékesítési folyamat részeként 2 esetben történt meg az adásvételi szerződés megkötése. A befolyt vételár 4.056.850,- Ft. (Móricz Zs. u. 4. 26 m²-es ingatlan forgalmi értéke: 2,2 millió Ft, vételára: 1.745 ezer Ft részletfizetés engedélyezve. Móricz Zs. u. 6. 53 m²-es ingatlan forgalmi értéke: 4,2 millió Ft, vételára: 3.570 ezer Ft, mely egy összegben befolyt.)

A Hunyadi tér 27. és Népköztársaság u. 14. alatti társasházi ingatlanokban kijelölt lakások bérlői nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal, elálltak a szerződéskötéstől. Mindkét esetben a bérlők kiköltöztek a lakásokból.

2016-ban a Pannónia út 54. szám alatti lakás bérlői kérelmezték az ingatlan megvásárlásának lehetőségét. A Képviselő-testület nem támogatta a kérelmet a bérbe adói feladatokat ellátó szervezet javaslata alapján.

Az idei évben az alábbi ingatlanok vásárlása történt meg, illetve lettek előkészítve:

- Nyerges-tónál lévő présház: a 6506 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására egy külföldi állampolgártól 2,5 millió Ft-ért került sor. A szerződés aláírására 2016. április 26-án, a birtokbavételre május 13-án került sor.

Az ingatlan hasznosítására ez idáig nem került sor. Tervek szerint az épület a helyi horgászegyesület kezelésébe kerülne, mint kiszolgáló épület, de a benyújtott turisztikai célú pályázat szerint nem kerülhet sor a döntés előtt a hasznosításba adásra, mert az kizáró tényező.

- Arany J. tér 24. szám alatti lakóház: A Képviselő-testületi döntés szerint tárgyalást kellett lefolytatni a Nemzetgazdasági Minisztérium – mint az SZC Apáczai Csere János Szakközépiskolája és Kollégiuma fenntartója – képviselőjével az Arany János tér 24. alatti lakóingatlan közös tulajdonjogának megszerzéséhez történő pénzügyi hozzájárulás érdekében. Az egyeztetések alapján a minisztérium nem kíván részt venni az ingatlan tulajdonjogának megszerzésében. Az október végi Képviselő-testületi ülésen módosításra került a fizetési határidő, az adásvételi szerződés megkötése folyamatban van, vételár 3100 ezer forint, melynek kifizetésére két egyenlő részletben fog sor kerülni (2016.12.31-ig és 2017.03.31-ig).
- Az Erdősor 3. szám alatti (1872 hrsz.-ú) ingatlan 1997. július 4-én végrendelet útján került az Egyesített Szociális Intézmény (ESZI) tulajdonába. A Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézmény (ESZI új neve) által fenntartott hajléktalanszálló ingyenesen ajándékozási szerződéssel történő átadásához az Intézmény fenntartója 2016. október 19-ei határozatával

hozzájárult. Jogilag aggályos volt, hogy a tulajdonos nem az önkormányzat, hanem a költségvetési szerv. A szerződés előkészületei elkezdődtek.

Mezőgazdasági haszonbérletbe adható területek

Az új földtörvény a termőföld tulajdonának megszerzése, valamint a földhasználat kapcsán számos változást hozott. A törvény rendelkezései több ütemben, 2013. december 15. napjától kezdődően léptek hatályba. A rendelkezések alapvetően az előhaszonbérletre vonatkozó szabályokat érintik, rögzítve, hogy a jövőben kizárólag a jogszabályban meghatározott földművesnek vagy mezőgazdasági termelőszervezetnek van előhaszonbérleti jogosultsága. Jogi személyek – az állam, bizonyos esetekben a bevett egyház, jelzálog-hitelintézet és a helyi önkormányzat kivételével – továbbra sem szerezhetik meg föld tulajdonjogát, az önkormányzat is csak közfoglalkoztatás vagy településfejlesztés céljából. A földhasználat feltételei is szigorodtak. Az új törvényi előírások miatt a jövőben át kell gondolni a termőföldek hasznosítását, át kell vizsgálni a fennálló szerződéseket illetve az elővásárlási jog alapján történő termőföldvásárlásokat.

A mezőgazdasági művelésre alkalmas nagyobb területek hosszabb időre szóló haszonbérlet formájában vannak hasznosítva, ezek a túskei és a nyergesi horgásztavak kivételével, mind szántó, ill. gyep művelésű ágban lévő területek.

2011. szeptemberben a Gunaras melletti (4583 hrsz-ú) szántó művelésű águ, 6 ha nagyságú terület haszonbérleti szerződését az önkormányzat felmondta, a területen a közfoglalkoztatási mintaprojekt keretében a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. közreműködésével történik meg a terület mezőgazdasági célú hasznosítása. A 2014. december 31-ével lejáró haszonkölcsön-szerződés után a termőföld hasznosítására az önkormányzat ellenérték nélküli vagyonkezelésbe adási jogot alapított az NKft.-vel. A vagyonkezelői jog időtartamát a felek addig határozták meg, amíg a vagyonkezelő mezőgazdasági célú közfoglalkoztatási program lebonyolításában részt tud venni, arra vonatkozóan állami támogatásban részesül.

A 2016. október 13-ai rendkívüli testületi ülésen a vagyonkezelői szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről született döntés. A szerződés elkészült, de annak aláírására az előterjesztés készítésének időpontjáig nem került sor.

Egy másik terület, a Kapos folyó és a Gólyavár közötti 0347 hrsz.-ú terület haszonbérletére irányuló pályázat 2013-ben sikerrel zárult. A rétként, kaszálóként való hasznosítására a haszonbérleti szerződés 2017. év végéig megkötetett.

A volt MOL-bázis mellett található – addig jogcím nélkül használt - 4571/3 hrsz-ú szántó hasznosítására 2013. márciusban került kiírásra pályázati felhívás. A felhívás eredménnyel zárult, a haszonbérletet elnyert mezőgazdasági vállalkozóval 2017.10.31-ig került a szerződés aláírásra.

A Szállásréti-tó haszonbérleti szerződése 2012. november 1-jével járt le, az ingatlan hasznosítására kiírt pályázat eredménnyel zárult. A havi 10eFt-os induló haszonbérleti

díjjal szemben a győztes pályázó az induló nettó licitár duplájáért nyerte el a szerződéskötési lehetőséget. Szerződéskötésre 2013. januárban került sor. A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvényi változások miatt a szerződés közös megegyezéssel 2014. november 1-ével megszűnt. Az ingatlan visszakerült önkormányzati kezelésbe.

A Képviselő-testület a 186/2015. (IV. 30.) Kt. számú határozatával döntött a Dombóvári Szállásréti-tó környezete és a Kis-Konda-patak völgye kapcsolódó szakasza környezetrendezési koncepcióterveinek elkészíttetéséről. Legnagyobb probléma a területen a tó jelenlegi partfal kialakításából adódik. Alapvető fontosságú feladat a tó partfal védelmének biztosítása, és a tó áramlási viszonyainak javítása, melyre a terv megfelelő szakmai választ ad. Tervezési koncepció szerint egy jól működő, kellemes tartózkodást biztosító pihenő parkot kellene létrehozni a tó körül, melyben domináns szerepet tölt be a növényzet, a zöld környezet. Az elképzelések megvalósítása pályázati forrás bevonásával lehetséges.

A vagyonrendelet adta lehetőséggel összhangban a szerződések a haszonbérlok kérésére több évre lettek megkötve. 2015-ben az Agrár-Béta Kft. kezdeményezésére megtörtént a vagyonrendelet módosítása. A rendelet szerint a szerződések legfeljebb 15 évre köthetőek, mely egy alkalommal újabb 5 évre meghosszabbítható, ha a hosszabbításnak a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt feltételei fennállnak. (ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.) A módosítás arra való tekintettel történt, hogy az Agrár-Béta Kft. kérvényezte, hogy azokon a területeken, ahol a haszonbérlet keretében energiatüzelést tervez, ott a haszonbérleti szerződés időtartama igazodjon a törvény által engedélyezett maximális húsz évhez. A Kft. kérelmét azzal indokolta, hogy az energiatüzelés engedélyeztetése és előkészítése 2-3 év, míg az ültetvény tervezett életkora 15 év.

Kisebb, belterületi területeket az önkormányzat kiskertekre („munkáskertekre”) felosztva hasznosít haszonbérleti szerződéssel. A város különböző pontjain 17 db haszonbérbe adható terület volt kijelölve. (Radnóti utca, Erzsébet u., Lucza hegyi utca, Tüskei terület, gunarasi erdő, Kesztyű u. mögötti területek, Bezerédj Óvoda melletti területek, Kölcsey u., Lehel sor, Kazinczy sor mögötti terület...) Nagy általánosságban elmondható, hogy a haszonbérlok évek óta ugyanazok.

Az eltérő lejáratú szerződések miatt a Városgazdálkodási Bizottság a 233/2013. (X.30.) számú határozatával döntött arról, hogy a szerződések egységesen 2016. december 31-ig kerüljenek meghosszabbításra. A lejáratú szerződések újabb haszonbérbeadásáról várhatóan a 2016. novemberi ülésén dönt átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság.

A 103/2011. (IV. 6.) számú határozatával a bizottság a „munkáskert” besorolású ingatlanok haszonbérleti díját 5 Ft/m²/év-re emelte (1997-től 2 Ft/m²/év volt a díj). A hasznosításból származó bevételek elenyészőek, de ezek az ingatlanok kis területűek, az önkormányzat nem tudná másra használni azokat, így legalább a fenntartási költségek nem az önkormányzatot terhelik.

2016. október 27-én a Képviselő-testület a Radnóti utcai 4591 hrsz-ú szántó művelésű ingatlant kivette a haszonbérbe adható területek közül, mivel azt a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. részére adja át a közmunkaprogramhoz kapcsolódóan.

Egészségcélú ingatlanok

A 2012. január 1-től lépett hatályba az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény módosítása, mely előírta a feladat-ellátási szerződésre vonatkozó – a törvényben taxatív felsorolt – követelményeket.

Az önkormányzat és a házi orvosok (mindazon házi orvosok, házi gyermekorvosok és fogorvosok, akik területi ellátási kötelezettséggel nyújtanak egészségügyi alapellátást) között létrejött szerződéseknek 2013. január 1-jétől kell megfelelni a törvényi előírásoknak. A szerződések felülvizsgálata, a szerződési feltételek (az ingyenesen használatba adott ingatlanok esetében az ingyenes használat folytatható) és az ingatlanok üzemeltetési feladatainak meghatározása megtörtént. Az új feladat ellátási szerződések megkötése 2014. februárban megtörtént.

Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek esetén az alapfeladat ellátásán kívüli időre szóló bérbeadói jogok gyakorlása polgármesteri hatáskör. A feladat-ellátási szerződések előkészítése kapcsán derült ki, hogy több, az alapfeladat-ellátást végző házi orvos üzemorvosi illetve magáncélú rendelést is folytat. (Pannónia út 56., Bajcsy-Zs. u. 5., III. u. 35., Szabadság u. 2.) 2015-ben a Pannónia út 5. szám alatti gyermekrendelő házi orvosával, valamint a Szabadság u. 2. szám alatti ingatlanban fogászati magánrendelés céljára történt rendelési időn túli helyiséghasználatra bérleti szerződés kötése. 2016-ban nem volt változás.

Nem lakáscélú helyiségek

Dombóvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 268/2015.(V.28.) számú határozatával döntött arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város - és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva átveszi 2015. július 1-től.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a 255/2015.(VIII.26.) számú határozatával a bérleti díjak változásáról döntött. Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 22/2015.(VI.29.) számú önkormányzati rendelet szerint a legalacsonyabb bérleti díjat azzal a kikötéssel határozta meg, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik. A díjak meghatározására arra való tekintettel került sor, hogy a bérlemény a város melyik részén helyezkedik el, milyen a műszaki adottsága és mi a funkciója.

Bérlemények típusa szerint 13 db üzlet, 3 db garázs, 1db üres földterület, 1 raktár és 1 db egyéb helyiség van.

2015-ben a Dombó P. u. 9. szám alatti (korábban hőközpontként használt) helyiség besorolása megtörtént a bérlemények közé. Az ingatlan hasznosítására kiírt pályázati felhívás első alkalommal nem járt sikerrel. A második felhívás eredményeként

megtörtént az ingatlan hasznosítására vonatkozó bérleti szerződés megkötése 5 évre. 2016-ban a MÁV-csomópontnál lévő kisbolt kapcsán történt hozzájárulás a bérleti jog átadásáról.

Ingotlanhasznosításból származó bevételek teljesülését akadályozó tényezők

- A Juhász Gy. utcában található két szennyvíz-csatlakozási lehetőséggel ellátott telkek értékesítése folyamatban van. A Bizottság által meghatározott vételárat szükséges módosítani. Ennek indoka, hogy a telkek ivóvíz ellátásához nem áll rendelkezésre gerincvezeték, az egyéni bekötés a vevő feladata.
- A MÁV-csomópontnál található 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítését a Helyi Építési Szabályzat előírásai gátolják. A módosítás hatályosulása 2016. december végére várható.
- A Tűzoltóság mögötti, Kis-Konda völgyben található építési telkek értékesítési esélyét leginkább a telkek közművesítettségének és az út hiánya okozza.

Önkormányzati tulajdonokat érintő problémák:

- A Szabadság u. 4. alatti dombóvári 47 hrsz.-ú irodaház a Somogy Megyei TIT 41/100, Dombóvár Város Önkormányzata 54/100 és a Magyar Vöröskereszt 5/100 tulajdoni arányában van, miután az önkormányzat megvásárolta Majláth László 39/100-ad tulajdonrészét részletfizetési kedvezménnyel. A TIT tulajdonrészére vonatkozóan tárgyalások folytak, de a felek álláspontja a vételár kérdésében nem közelített, ezért az adásvételre vonatkozó előterjesztés nem került a Képviselő-testület elé.

A Majláth László által képviselt Dombóvári Roma Közhasznú Alapítvány az ingatlanrész használatával kapcsolatban közüzemi díjhátralékokat (gáz, áram, szemétszállítás) halmozott fel. A háromoldalú díjátvállalással kapcsolatos megállapodás alapján az önkormányzat kifizette az Alapítvány helyett a felhalmozott tartozást, a Majláth úr felé fizetett 2016. márciusi vételárrészletből kompenzálásra került.

- A Hunyadi téri csomóponthoz kapcsolódó háromoldalú megállapodást (MNV Zrt a Magyar Állam nevében, Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ és az Önkormányzat) az egyeztetéseket követően az Önkormányzat 2012. februárban aláírta és továbbította az MNV Zrt részére. Az időközben a nemzeti vagyronról szóló törvény miatt a szerződések aláírása abbamaradt, a Földhivatal a bejegyzési kérelmet elutasította, az elkészített vázrajzok 1 éves határideje lejárt. A 2013. márciusában a Magyar Nemzeti Vagyonkezelőhöz írt kérelemre 2014. májusában érkezett válasz. E szerint az MNV Zrt.-nek sem részben, sem egészben nem áll módjában átvállalnia a jogszabályi előírásoknak megfelelően elkészítendő újabb változási vázrajzokat. Az új engedélyeztetési eljárás lebonyolítása kb. 300eFt-os költséggel járna.
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény rendelkezéseinek való megfelelés jelentős anyagi terhet ró az önkormányzatra. Meg kell teremteni az ivóvíz-bekötést és a szennyvíz-bekötést azoknál az ingatlanoknál, amelyek rendszeres emberi tartózkodásra szolgálnak és jelenleg az ingatlanon belül nem áll rendelkezésre vízvételési illetve szennyvíz-elvezetési lehetőség.

Több önkormányzati ingatlan esetében közkútról történik az ivóvíz-vételezés. A szennyvízelvezetés kiépítése nagyobb terhet ró az önkormányzatra, amennyiben az érintett bérlakások nem kerülnek eladásra. A Humán Bizottság előzetes állásfoglalása alapján döntés született a törvényi előírásnak megfelelő szennyvízhálózatba történő bekötésekről, az átalánydíjas ivóvízfelhasználó helyek megszüntetéséről és egyes bérlakások esetében a komfortosításról vagyis az ivóvíz bevezetéséről.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 110/2015.(III.26.) számú határozatával döntött az önkormányzati bérlakások vízmérőórával való felszereléséről, illetve a felmerülő költségek megosztásáról. A határozat 4. pontja szerint a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. feladata volt, hogy május 31-ig tájékoztassa a bérlőket a vízmérőórák felszereléséről és kössön megállapodást a bérlőkkel a költségek viseléséről.

A feladattal kapcsolatban nem történt előrelépés, az Nkft. tájékoztatása szerint egy megállapodás sem került megkötésre, így a mérőórák beszerelése sem kezdődött el. Az ügyvezető tájékoztatása szerint újra kell tárgyalni azt, hogy az önkormányzat teljes egészében vállalja be a felmerülő költségeket. (NKft. és a bérlők helyett is.)

Egyéb vagyonnal kapcsolatos ügyek

A 2015. évben közbeszerzésen kívüli ajánlattételi eljárás került lebonyolításra az ingatlan-értékbecslések, illetve energetikai tanúsítványok elkészíttetésére.

Értékbecslések:

A felhívás szerint a nyertes pályázónak az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslések további gondozását is vállalnia kell. Az adott ingatlanra elkészített értékbecslést legfeljebb 2 alkalommal az ajánlatkérő kérésére aktualizálni kell, és az aktualizálási kötelezettség az adott ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésétől számított 24 hónapig áll fenn.

A három pályázó részvétele versenyhelyzetet teremtett, így lehetőség adódott az értékbecslési díjak csökkentésére. A szerződések decemberben lejárnak. Újabb pályáztatás javasolt.

Energetikai tanúsítványok:

Az energetikai tanúsítvány készíttetésének kötelezettsége az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet alapján szükséges minden ingatlaneladásnál. A bérlakások értékesítésénél az energetikai tanúsítvány elkészíttetése az értékesítési folyamat része volt, a költségeket a vevő fizette.

Az önálló rendeltetési egység bérbeadása esetén új, és az önkormányzati ingatlanokat is érintő elem, hogy 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződésekhez is kell tanúsítványt kiállítani. A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által kötött lakásbérleti szerződésekhez 2016-ban 10 esetben, ingatlan vásárlásához két esetben (Nyerges völgyi présház és Arany J. tér 24. alatti lakóház) került sor. Ezen kívül a Városháza felújításához (ablakcsere) kapcsolódó pályázathoz került sor megrendelésre.

A tanúsítványok érvényességi ideje 10 év.

Az értékbecslések elkészítésére kiírt pályázati felhíváshoz hasonlóan az energetikai tanúsítványok esetében is a közbeszerzésen kívüli ajánlattételi eljárás eredményeként a költségek csökkentése valósult meg.

A fentiek alapján látható, hogy nem lehet kiszámítható bevételre számítani az önkormányzati ingatlanok értékesítéséből, ugyanakkor a fenntartásuk költségekkel jár, ezért **2017-ban az értékesítés lehetőségét** továbbra is érdemes fenntartani az alábbi ingatlanok esetében:

- a Konda-patak völgyében található építési telkek (4644/1-30 hrsz.)
- dombóvári 1954 hrsz-ú beépítetlen terület

Természetesen az építési telkek minél előbbi eladását is meg kell említeni, de ezek értékesítése nagymértékben függ a külső gazdasági környezettől, építési kedv növekedésétől. Az építési telkek eladását segítette a vagyonrendeletnek az a módosítása, amely eltörölte a beépítési kötelezettséget és az annak biztosítékául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését.

Bontásra ítélt romos ingatlanok bemutatása:

2015-ben az alábbi épületek elbontásáról született döntés:

- a) Arany János tér 12. sz. alatti lakóház: a bontás 2016-ban befejeződött. Az ingatlanban lakó egyedülálló bérlő áthelyezésre került az Arany J. tér 2. szám alatti bérlakásba. Az ingatlan művelési ág változása folyamatban van.
- b) Arany János tér 2. sz. alatti nappali melegedő: Az ingatlanban lakó egyedülálló bérlő áthelyezésre került a Baross u. 6. sz. alatti épület 3. számú lakásba. Bontás nem kezdődött el.
- c) Arany János tér 7. sz. alatti ingatlan a dombóvári 198/1 hrsz-ú ingatlannal határos része: Az ingatlan árveréssel értékesítésre került, így a bontásra nem került sor.
- d) Baross utca 6. sz. alatti épület 3. számú lakása (hátsó rész): A bontásra való kijelölés törlésre került a 234/2015. (V.14.) Kt. határozattal
- e) Baross utca 10. sz. alatti épület: bontás nem kezdődött el.
- f) Erzsébet utca 16. számú épület hátsó része: bontás nem kezdődött el.
- g) Erzsébet utca 34. sz. alatti épület hátsó része: a határozat visszavonásra került, a bérlakás értékesítésre kerül.
- h) Kossuth Lajos utca 4. sz. alatti önkormányzati épületrész: Az önkormányzatnak az ingatlanban 4/24-ed tulajdonrésze van. Mivel az ingatlant banki jelzálogjog terheli, ezért bekérésre került a bank hozzájárulása, de a bontáshoz a bank nem járult hozzá.

2016-ban az alábbi ingatlanok kerültek bontásra való kijelölésre:

- a) Szabadság u. 14. (volt zeneiskola) melléképületei: A volt bérlakás és a volt állatorvosi rendelőnek használt ingatlanrész bontása befejeződött.
- b) Teleki u. 75/A. szám alatti 2 lakásos (volt szociális bérlakás) épület lebontásra került.
- c) Teleki u. 75 /B. alatti 5 lakás + melléképület bontása még nem kezdődött meg.

d) Teleki u. 79. alatti ingatlan bontása még nem kezdődött meg.

A bontásra ítélt ingatlanok esetében a bontási engedélyek beszerzése megtörtént. A 143/2015.(III.26.) Kt. határozat a még használható bontott építőanyagok elszállításával, tisztításával, deponálásával és értékesítésével a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t bízta meg.

A szociális alapon kiadható bérlakások között az értékesítések után is maradt komfort nélküli lakás, ezek közül 10 db már most sem kiadható (Arany János tér 2.: 2 lakás, Bajcsy-Zs. u. 5. (Mária-lak): 3 lakás, Teleki u. 75. 3 lakás, Teleki u. 79. III. u. 24. 1 lakás). Ezeken kívül komfort nélküli, értékesítésre nem kijelölt lakásaink az Erzsébet u. 21-ben, a Jókai u. 13-ban és Arany János u. 16-ban és a Baross u. 9/b-ben vannak.

Hosszú távon mindenképpen az lehetne az elérendő cél, hogy csak legalább komfortos bérlakásaink legyenek, és folyamatosan tegyünk a műszaki állapot megőrzéséért az értékesítésből befolyt bevételekből.

Meg kell jegyezni, hogy adott esetben az épületek bontásának költsége jóval meghaladhatja az ingatlan értékét, további problémát okoz, hogy a hajléktalanok nem egy esetben beköltöznek az üres ingatlanokba.

Teleki u. 75.:

A 2866/C/8 hrsz-ú ingatlanban jelenleg az Önkormányzatnak 5040/5376 tulajdoni hányada van (93,75%), aminek egy részéhez 2005-ben öröklés, másik részéhez 2010-ben adás-vétel, 2013. októberben árverésen kívüli árverési vétel, 2014-ben tartozás elengedésének fejében, 2016-ban pedig árverés útján jutott. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint egy 39 m²-es társasházi lakás, mely a valóságban lebontásra került. Az ingatlan az önkormányzaton kívül még 4 magántulajdonosa van, akik öröklés útján szereztek tulajdont. A velük történt kapcsolatfelvétel nem járt eredménnyel.

2014.02.04.-i adó- és értékbecslési igazolás alapján az ingatlan forgalmi értéke 240.000,- Ft. Magántulajdonosok ingatlanértéke: 15.000,- Ft

Tulajdonszerzés, bérbevétel:

A Gunaras melletti területeken településrendezési célból fennálló *elővásárlási jogok* gyakorlására 2014-ben és 2015-ben nem került sor.

2016-ban 2 esetben az önkormányzat nem élt az elővásárlási jogával. Az októberi testületi ülésen viszont úgy döntött a testület, hogy él a jogával és megszerzi a 0300/7 hrsz-ú ingatlan 80/8585 arányú (0,9 %) tulajdonrészét 70.000 Ft vételáron.

Jövőre is indokolt folytatni azt a törekvést, hogy használjuk ki az ilyen lehetőségeket, így ha a szabályozási tervben írt célok megvalósításához – gunarasi fejlesztéshez – szükség lesz a területre, az önkormányzat, mint leendő tulajdonos kedvezőbb helyzetbe kerülhet.

Az önkormányzathoz *ingatlan-felajánlás* 2013-ban és 2014-ben 4-4 esetben, 2015-ben 2 esetben, 2016-ban 4 esetben volt. Az elmúlt években a kilátástalan helyzetben lévő családok ajánlották fel a sokszor jelzálogjoggal vagy már végrehajtási joggal terhelt ingatlanjaikat. Adott esetben csere bérlakást kértek, vagy a saját ingatlanjaikat szerették volna visszabérelni. Az önkormányzat helyzete továbbra sem teszi lehetővé, hogy ezekkel a felajánlásokkal foglalkozzon. A nehéz helyzetbe került devizahitelesek ingatlanjainak NET Zrt. általi megvásárlásával megoldódhat az érintett családok lakhatása.

Ez a helyzet a *kényszerértékesítések miatti elővásárlási jog* gyakorlásával összefüggésben is. A lakástörvény értelmében a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése során elővásárlási jog illeti meg. A jog akkor gyakorolható, ha a tulajdonos kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek a végrehajtási törvényben és az önkormányzat bérbeadásról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja. A vonatkozó önkormányzati rendelet értelmében a bérbeadás csak határozott időre lehetséges, így határozatlan idejű bérbeadásra nem lehet kötelezettséget vállalni.

Az ingatlangazdálkodáshoz kapcsolódó további tevékenységek:

Jelenleg fennálló jelzálogjog nem terheli az önkormányzati ingatlanokat.

A jelzálogjogokon kívül az állami támogatással megvalósuló bérlakásokhoz kapcsolódóan elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve Platán tér 1-3-5., Teleki u. 14. szám alatti Fecske-ház és a Liget ltp-i lakások esetében.

Ugyancsak 15 éves elidegenítési és terhelési tilalom van érvényben az elmúlt időben a Magyar Államtól térítésmentesen átvett ingatlanokon.

Egyes közös tulajdonú ingatlanok esetében megfontolandó a társasházzá alakítás pl.: az I. u. 65. szám alatti ingatlanban (tankonyha) az önkormányzati tulajdon 5/17-ed, a Dombó Coop Zrt. tulajdona 12/17-ed. A Szabadság u. 4. alatti ingatlan esetében a társasházzá alakítást kívánta volna kiváltani a TIT-tel kötendő használati megállapodás, de a feltételekben a felek nem tudtak megegyezni, így annak aláírására nem került sor. Ha az I. utcai tankonyha egy másik épületben tudna működni, akkor akár az önkormányzati tulajdonrészt piaci alapon is hasznosítani lehetne.

A vagyonszerzési törvény a pályázati felhívásoknál az önkormányzat honlapján történő megjelentetést írja elő a benyújtási határidőt megelőzően legalább 10 nappal. Az önkormányzat ingatlanjainak nagysága, jellege több esetben indokolná a tágabb körben történő hirdetést (pl. Konda-völgyi telkek), ebben az esetben lenne komolyabb esély az értékesítésre. Javasolt, hogy egyes ingatlanértékesítések esetén az is jóváhagyásra kerüljön, hogy a meghirdetésre mennyi pénz fordítható (pl.: az érték 0,5%-a), és milyen körben legyen a hirdetés. Nem elképzelhetetlen ingatlanközvetítő bevonása is egyes értékesítéseknél.

Korábban már történt állami forrás bevonása önkormányzati ingatlan fejlesztésbe, amire a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet továbbra is lehetőséget ad. A rendelet szerint feltételekkel támogatott az önkormányzati bérlakásállomány növelése, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása, közművesített építési telkek kialakítása, a városrehabilitáció keretében lakóépülettömbök korszerűsítése, felújítása, egycsatornás gyűjtő kémények (termofor kémények) felújítása, továbbá nyugdíjasházak és idősek otthona létesítése, lakbértámogatás.

Önkormányzati ingatlanok vagyombiztosítása:

2011. novemberben az önkormányzat egy új biztosítási alkusz céggel szerződött határozatlan időre. Az alkusz cég – előzetes tárgyalások szerint – megversenyezteti a biztosítókat, a várható biztosítási összeg csökkentése érdekében. 2013. júniusban felülvizsgálatra került a vagyombiztosítási kör, amit az állami kezelésbe illetve tulajdonba kerülő intézmények (iskolák, tűzoltósági ingatlanok), a bérlakás értékesítések illetve egyéb ingatlanváltozások indokoltak (állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került ingatlanok). A biztosítási vagyoni körből történő kivonások éves szinten közel 2M Ft-os megtakarítást eredményeztek. Sajnálatos módon a Groupama Biztosító 2015. év végével felmondta az önkormányzat biztosítását a keletkezett magas kárhányad miatt. Az alkuszcég közreműködésével árajánlatok kerültek bekérésre különböző biztosítóktól, végül a testület az AEGON Biztosító lett. A biztosított kör felülvizsgálata megtörtént és folyamatosan változik. Legutóbb a két egyházi működtetésű óvoda került ki a körből, mivel azokat az egyház is biztosította.

Korábban már történt állami forrás bevonása önkormányzati ingatlan fejlesztésbe, amire a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet továbbra is lehetőséget ad. A rendelet szerint feltételekkel támogatott az önkormányzati bérlakás-állomány növelése, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása, közművesített építési telkek kialakítása, a város-rehabilitáció keretében lakóépülettömbök korszerűsítése, felújítása, egycsatornás gyűjtő kémények (termofor kémények) felújítása, továbbá nyugdíjasházak és idősek otthona létesítése, lakbértámogatás.

Az ingatlanok fejlesztését tekintve a költségvetési koncepció, illetőleg az annak alapján készülő költségvetési rendelet határozza meg a teendőket. Az biztonsággal kijelenthető, hogy jövőre is nem kevés forrást fognak igényelni az önkormányzati ingatlanok esetében az állagmegóvási, jó karbantartási kötelezettségek teljesítésére. Sajnos jó néhány esetben a bontás a lehetséges alternatíva, különösen sürgető a megoldás a volt Korona Szálló épületénél. Itt az állagmegóvási feladatokra elkészültek a tervek, ezt követően lezajlott a beszerzési eljárás, ami eredménytelen volt. A volt szálló állagmegóvási feladatai továbbra is nagy kihívást jelentenek az önkormányzat számára.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat
a 2016. évi vagyongazdálkodásról és a 2017. évi célokról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2016. évi vagyongazdálkodásról szóló beszámolót tudomásul veszi, és elfogadja a 2017. évre szóló ingatlangazdálkodási koncepciót a következő főbb szempontok szerint:

1. Az alábbi ingatlanok, illetve ingatlanban lévő tulajdonrészek értékesítésre való kijelölését kell előkészíteni, illetve folytatni az értékesítést:
 - a) a Döry Hugó utcában és a Juhász Gy. utcában található építési telkek,
 - b) a Konda-patak völgyében található, 29 építési telek kialakítására alkalmas ingatlan (4644/1-30 hrsz.),
 - c) dombóvári 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület
2. Az egyes ingatlanok értékesítése kapcsán a hirdetésre legfeljebb az ingatlan forgalmi értékének 0,5%-a fordítható.
3. A jelenleg díj ellenében hasznosított ingatlanok továbbra is így hasznosíthatók, kivéve, ha közfoglalkoztatási program végrehajtása érdekében szükség van az adott ingatlanra.
4. Meg kell vizsgálni, hogy mely ingatlanok esetében merülhet még fel térítés ellenében való hasznosítás a jelenleg így hasznosított ingatlanokon kívül.
5. Közbeszerzésen kívüli ajánlattételi eljárást kell lebonyolítani az energetikai tanúsítványok és az értékbecslések elkészíttetésére a 2017. évre vonatkozóan.
6. A településrendezési célból elővásárlással érintett ingatlanok esetében a költségvetési rendeletben meghatározott ingatlanvásárlási keret erejéig lehet gyakorolni az elővásárlási jogot, ezen kívül 2017-ben ingatlanvásárlás a bérlakás-állomány bővítése céljából lehetséges.
7. Ingatlanok közül elsősorban a kötelező feladatokat ellátó, illetve az értékesítésre ki nem jelölt bérlakások állagának, értékének megőrzésére kell forrást biztosítani.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester