

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. február 19-i rendes ülésére

Tárgy: Állatvásártér hasznosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata az elmúlt években már több alkalommal próbálta meg a Perekaci városrészen lévő „állatvásártér”hasznosítását, bérbeadását.

2011-ben - miután a bérleti szerződés lejárt és az akkori bérlő nem kérte annak meghosszabbítását - két alkalommal (április, július) kísérelte meg az önkormányzat a 2856 hrsz-ú, 10.433 m² nagyságú területnek állatvásár és állatpiac rendezése céljából történő bérbeadását nyilvános pályázat kiírásával, viszont csak a 2012. júniusában kiírt pályázati felhívás járt sikerrel. A pályázat nyertesével 2017.06.30.-ig szóló bérleti szerződés került aláírásra, melyet a bérlő 2014. február 28. napjával felmondott. A szerződés felmondásának indoka az volt, hogy az elmúlt években az állatvásárok a lovak betegségre miatti egészségügyi szigorítások és a csökkenő állatállomány miatt leépültek.

A Képviselő-testülete a 137/2014.(IV.10.) számú határozatával az ingatlan versenyeztetéssel történő bérbeadásáról döntött nettó 25.000,-Ft/hó induló, évente az infláció mértékével emelkedő bérleti díjjal 5 évre, mely egyszer 5 évvel meghosszabbítható.

A pályázat kiírására május hónapban került sor, de az nem járt eredménnyel.

Jelenleg az ingatlan kihasználatlan, szükséges dönteni a további hasznosításról.

A terület hasznosítása tekintetében a helyi építési szabályzat az irányadó:

A terület HÉSZ szerinti besorolása: K-4_{va,nk} Elsősorban települési szintű vásárok, szabadtéri rendezvények ligetesen növényesített kert területei, mely kisebb fedett - ideiglenesen is – szabadidős létesítmények-, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

Övezetben elhelyezhető funkció: a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.

A múlt hónapban kérelem érkezett Varga István egyéni vállalkozótól az ingatlan bérbevételeire. A vállalkozó állatvásárt és használt mezőgazdasági gépek börzéjét kívánja megvalósítani a területen, amennyiben kérelme támogatást nyer.

A terület rendben tartása és az épület felújítása mellett havi 5.000,- Ft-os bérleti díj megfizetését vállalja.

A 2012. júliusban megkötött bérleti szerződés kikötötte, hogy amennyiben az ingatlanon található épületet a bérlő helyreállítja, annak költségeit a bérlő viseli, azt nem háríthatja át a bérbeadóra és a bérleti díjba sem számolható be. A bérlő több százezer forintos felújítást végzett az ingatlanon. (Szociális helyiségek felújítása: válaszfal, mosdócserék, ülőkék pótlása, javítása, üvegezés, új vízvezetékcső beépítése, épület előtt és a WC-ék előtt közúzalék lerakása, vakolás, festés, bejáratnál téglából kirakott út lett kialakítva és pótlásra került a vaskapu, de azt el is lopták.) A január hónapban végzett helyszíni bejárás során tapasztaltak szerint az épület „irodahelyiségének” belső vakolata erősen hullik, a mellékhelyiségekben lévő vizes berendezési tárgyak bekötései és szerelvényezése esetenként hiányos.

Mivel az ingatlant az önkormányzat visszavette, és az őrzése nem megoldott várható az elmúlt időszak tapasztalatai alapján az épület állagában bekövetkező további rongálás, ezért minél előbb új funkciót kell találni az ingatlanra és javasolt az ingatlan bérletére újabb pályázati felhívást közzétenni.

A 2011. évi júniusi és júliusi pályázatban az értékbecslésen alapuló éves bérleti díj összege évi 340.000,-Ft, 2012-es pályázatnál évi 170.000,- Ft volt az épület állapota miatt. Tekintettel arra, hogy a vagyonrendelet ingatlan bérbe adása esetére értékbecslés készítését írja elő, annak megrendelése megtörtént.

A 2014. márciusban a pécsi székhelyű Petrónus Kft. által végzett értékbecslés felülvizsgálata alapján az ingatlan *havi bérleti díja 17.000,- Ft.* (Az ingatlan forgalmi értéke: 11,5 MFt, könyv szerinti bruttó érték: 10.457eFt).

A most megállapított bérleti díj nagyban meghaladja a kérelmező által ajánlott díjat, így nem látom esélyét annak – az előző bérletek alapján -, hogy ezen a díjon bérbe vennék az ingatlant.

Jelenleg sem az Önkormányzatnak, sem a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-nek nincs elképzelése a terület hasznosítását illetően, ezért javasolt az értékbecsült bérleti díjnál alacsonyabb értéken történő bérbeadás. Az Önkormányzat a tavalyi évben két alkalommal rendelte meg a terület fűnyírását, ami éves szinten bruttó 170eFt volt. (Ugyanennyi volt az éves bérleti díj az utolsó hasznosítás alkalmával).

A jövőre vonatkozó esetleges más jellegű hasznosítás miatt (mezőgazdasági célra történő igénybevétel) javasolt a bérleti szerződés felmondásának rögzítése.

Az ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, így a hasznosítás kikötésére nincs szükség, elég a Helyi Építési Szabályzatnak való megfelelés kikötése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az állásfoglalást, a további hasznosítást illetően.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete versenyeztetéssel bérbe kívánja adni a Teleki utcában található dombóvári 2856 hrsz-ú, 10.433 m² nagyságú, vásártér megnevezésű ingatlant nettó 10.000,-Ft/hó induló, évente az infláció mértékével emelkedő bérleti díjjal 2015. április 1-től 5 évre, mely egyszer 5 évvel meghosszabbítható. A sikeres pályazónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékbecslési díjat. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy az ingatlan használatának összhangban kell lennie a Helyi Építési Szabályzattal és amennyiben az ingatlanon található épületet a bérlő helyreállítja, annak költségeit a bérlő viseli, azt nem háríthatja át a bérbeadóra és a bérleti díjba sem számolható be.

A szerződésben ki kell kötni, hogy az Önkormányzat jogosult 90 napos felmondási

idővel a bérleti szerződést felmondani.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására, közzétételére és a nyertes pályázóval a szerződéskötés megkötésére.

Határidő: 2015. március 15. – pályázat kiírása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester