

## 15. számú előterjesztés

Egyszerű többség

### **ELŐTERJESZTÉS** **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2012. december 14-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanok értékesítésével összefüggő ügyek

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

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

Az önkormányzati ingatlanok értékesítése esetében javaslom a pályáztatást. A Hunyadi tér 22/b alatt található üzlethelyiség esetében az ingatlan bérlőjének a versenyeztetés során kialakult vételáron biztosítson elővásárlási jogot a képviselő-testület.

Kovács Gyula  
irodavezető  
Városgazdálkodási Iroda

#### **Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Gábor Ferenc jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

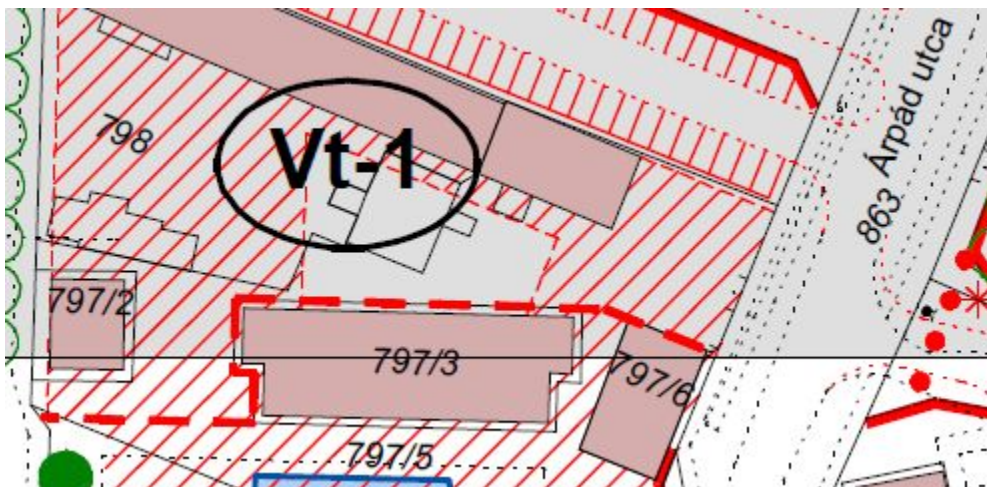
Ahogy az elmúlt üléseken, úgy a jelen ülésen is szükséges lenne határozni az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyonelemek, ill. azok egy részének értékesítése kapcsán.

### I. A Teleki és Árpád utca közötti közterületi ingatlant érintő vételi ajánlat

Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában álló, dombóvári 797/5 hrsz.-ú, forgalomképtelen közterületi ingatlan egy részére vételi ajánlat érkezett a dombóvári Sütész Kft. részéről, mivel bővíteni kívánja a tulajdonában álló területet és a rajta található épületet. A megvásárolni kívánt terület rész az úszó telken lévő Teleki utca 7-9. számú lakóház és a PENNY áruház parkolója között helyezkedik el.

Az ügy kapcsán előzetesen állást foglalt a Városgazdálkodási Bizottság, mivel a vételi szándékot benyújtó cég sütőipari tevékenysége nem minden zavaró hatás nélküli, tehergépkocsi forgalommal és éjjeli munkavégzéssel jár, ami a környékbeli lakosságot érzékenyen érintheti. A Városgazdálkodási Bizottság a 206/2012.(IX.11.) számú határozatával egyetértett azzal, hogy a közterületből egy önálló beépítetlen terület kerüljön kialakításra a Sütész Kft. tulajdonát képező 798 hrsz.-ú ingatlanhoz az Árpád utca és a 799 hrsz.-ú ingatlan (áruház) felé eső sarokrésze folytatásában, és az így kialakított ingatlan kerüljön értékesítésre.

Az előzetes szándék ~ 300 m<sup>2</sup>-es területre vonatkozott, lényegében az áruház parkolójával határos épület meghosszabbítása céljából. A telekalakítási eljárás előkészítése során derült ki, hogy a helyi építési szabályzat előírásai szerint (minimális teleknagyság, utcafronti telekszélesség) a kért telekalakítás nem valósítható meg, önálló terület nem alakítható ki. Egyedüli megoldásként a szabályozási vonal mentén a Teleki utca 7-9. számú lakóház (797/3 hrsz.) mögötti teljes rész leválasztása valósítható meg:



Az értékesítésre csak telekegyesítéssel együtt kerülhet sor, vagyis a közterületi ingatlanból leválasztott rész összevonásra kerülne a Sütész Kft. tulajdonát képező

798 hrsz.-ú ingatlannal. A cég megerősítette, hogy a vételi szándéka így is fennáll.

A vagyonrendelet szerint ingatlan értékesítésére főszabály szerint versenyeztetéssel kerülhet sor. Nincs szükség versenyeztetésre a 27. § (6) bekezdés h) pontja szerint telekhatár-rendezés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén.

Az érintett lakóingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatban állásfoglalást kértünk a Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól és a Dalkia Energia Zrt-től.

A katasztrófavédelemtől kapott információ szerint a telekösszevonás során a telekhatár kialakításakor figyelembe kell venni a lakóház áruház felőli oldalán elhelyezkedő két lépcsőházi kijárat megközelíthetőségét. A benntartózkodók biztonságos szabadba történő eltávozását biztosítani kell. A lakóház 100m-es körzetében három földfeletti tűzcsap található az Árpád, illetve a Teleki utcában. Tűz oltása ezeknek a közterületen lévő, közműszolgáltató által üzemben tartott tűzcsapoknak az igénybevételével történik. A Katasztrófavédelmi Igazgatóság, mint első fokon eljáró tűzvédelmi szakhatóság hatáskörébe tartozik a SÜTÉSZ Kft. által megvásárolni kívánt területen történő tűzvédelmi előírások betartása, valamint a szomszédos telkeken álló épületek között tartandó tűztávolság mértékének, ennek hiányában a kialakítás feltételeinek meghatározása.

A Dalkia Zrt. az alábbi tájékoztatást adta:

A Teleki u. 7-9. alatti szövetkezeti házban található hőközpont külső bejárati ajtaja csak a lakóház északi, hátsó részéről közelíthető meg. A Zrt. kérése, hogy az érintett területrész eladásakor a SÜTÉSZ Kft. biztosítsa a hőközpont gépjárművel történő megközelíthetőségét. Jelenleg a hőközpont a lakóház lépcsőházából nem közelíthető meg, ennek műszaki megoldását (ajtó nyitása) a magas költség miatt nem javasolják.

A telekalakítási változási vázrajz elkészült, a vételi ajánlattal érintett terület 924 m<sup>2</sup>. Előzetesen becsült 9.000,-Ft/m<sup>2</sup>-es eladási árral számolva ez 8.316.000,- Ft-os bevételt jelentene az önkormányzat részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el, mely tilalom a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon tekintetében nincs ilyen megkötés. Dombóvár Város Önkormányzata a tulajdonában álló, közterületként nyilvántartott ingatlanokat forgalomképtelen vagyonnak minősítette, amelyek a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba tartozó javaknak minősülnek, mivel nem tartoznak az önkormányzati kizárólagos tulajdonú vagyontárgyak közé (nem közútként, térként vagy parkként nyilvántartott ingatlanok). Állásfoglalást kértem a Tolna Megyei Kormányhivaltaltól, hogy a forgalomképtelen közterületek tekintetében az önkormányzat rendelkezhet-e azok egy részének elidegenítéséről telekalakítási eljáráshoz kapcsolódóan. ez az előterjesztés készítéséig nem érkezett meg.

Így egyelőre az értékesítési feltételek tisztázását javaslom, illetve egyáltalán annak elhatározását, hogy folytassuk-e az ügyet. Szükséges esetén a vagyონrendelet módosításával és az ingatlan forgalomképes vagyón csoportba történő átsorolásával lehet elhárítani az akadályt az eladás előtt.

### **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzá kíván járulni az önkormányzat tulajdonában álló, a Teleki és Árpád utca között elhelyezkedő dombóvári 797/5 hrsz.-ú közterület megnevezésű ingatlan 798 hrsz.-ú ingatlan folytatását képező területrészének egyesítéséhez a Teleki utca 17. szám alatti 798-hrsz.-ú ingatlannal, és annak értékesítéséhez a 798 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a SÜTÉSZ Kft. (Cj.: 17-09-002206) részére a következő feltételekkel:

- A telekalakítási eljárás után kialakult ingatlanon biztosítani kell a Teleki utca 7-9. számú lakóház folyamatos megközelíthetőségét a Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és a Dalkia Energia Zrt állásfoglalására figyelemmel, a lakóház erre vonatkozó jogosultsága ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével. Az önkormányzatnak a lakóház mögötti részen használati jogot kell fenntartani a lakóházzal szomszédos zöldterületen a zajhatások kiküszöbölése érdekében, és az önkormányzat vállalja a használati joggal érintett terület fenntartását, növényesítését, ill. szükség esetén az egyéb zajvédelmi intézkedések megtételét.
- Az értékesítésre a változási vázrajz alapján elkészített értékbecslés szerinti forgalmi értéken és azzal a kikötéssel kerülhet sor, hogy a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

A Képviselő-testület hozzájárul a változási vázrajz, valamint az értékbecslés elkészítéséhez, és a fenti feltételek szerinti tárgyalások lefolytatásához a polgármester részéről.

**Határidő:** 2013. január 31. – a tárgyalások eredményének képviselő-testület elé terjesztésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

## **II. A Szabadság u. 4. alatti ingatlanban lévő tulajdonrész értékesítése**

Dombóvár Város Önkormányzatának 2013. évi vagyongazdálkodási terve érinti a közös tulajdonban lévő ingatlanok tulajdoni, használati viszonyainak rendezését.

A Szabadság u. 4. alatti, dombóvári 47 hrsz.-ú irodaház a Somogy Megyei Tudományos Ismeretterjesztő Társulat (TIT) 41/100, Majláth László 39/100, Dombóvár Város Önkormányzata 15/100 és a Magyar Vöröskereszt 5/100 tulajdoni arányában osztatlan közös tulajdont képez. Az ingatlanon 2009-ben történt egy munkabaleset az ott működő Dombóvári Roma Közhasznú Alapítvány dolgozójával. A Közhasznú Alapítvány, mint foglalkoztató a baleset miatti felelősségét elismerte, ennek ellenére az Országos Egészségbiztosítási Pénztár peres eljárást kezdeményezett a tulajdonosokkal szemben a balesetet szenvedő kezelési költségeinek megtérítése iránt egyetemleges felelősséggel. Az eljárás az önkormányzat számára kedvezően végződött, vagyis nem került megállapításra a felelőssége, de éppen ezért lenne érdemes rendezni a tulajdoni, használati viszonyokat.

Az ingatlannal kapcsolatos használati megosztásra írásban nem került sor. A kialakult helyzet szerint az épület utcafronti részét a TIT, az udvari részét a Roma Közhasznú Alapítvány használja. Sem az Önkormányzat, sem a Vöröskereszt tulajdoni hányadát érintő használati jogosultságról nincs rendelkezés. A használati viszonyok tisztázatlansága miatt szakadt meg tíz éve a TIT által kezdeményezett társasház alapítás.

2003. novemberben az Önkormányzat és a Dombóvári Cigány Kisebbségi Önkormányzat megállapodást kötött, mely szerint Roma Közösségi Ház céljából használatra átad a Kisebbségi Önkormányzat részére 162m<sup>2</sup> nagyságú területet. Az átalakítási munkák költségét a települési és a kisebbségi önkormányzat egyenlő arányban biztosította (1.800-1.800eFt) a 2003. évi költségvetés terhére. Időközben Majláth László tulajdonába került az ingatlan 39/100-ad része, amelyet bérbe adott a Roma Közhasznú Alapítványnak. Lényegében az önkormányzat és a Vöröskereszt tulajdoni hányadát is az Alapítvány és a TIT „használja”, ugyanakkor az önkormányzat nem fordít kiadást a fenntartásra. Szóbeli információ alapján a tulajdonostársak (TIT és Vöröskereszt) értékesíteni kívánják a tulajdonrészüket, a TIT erre vonatkozó felhívása az épület homlokzatán látható.

Érdeklődésekre Majláth László nem zárkózik el az önkormányzati tulajdonrész megvásárlásától. Erre tekintettel megrendeltem az ingatlan forgalmi értékbecslését. E szerint az ingatlan egészének forgalmi értéke: 34.400.000,-Ft, az önkormányzat 15/100 tulajdoni részének értéke 5.160.000,-Ft. Az ingatlanrész az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonaiba tartozik, önkormányzati feladatellátásba történő bevonása nem javasolt. A vagyonrendelet szerint nincs szükség versenyeztetésre osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetében az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítésére.

A Polgári Törvénykönyv értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg

előhaszonbérleti jog illeti meg. Javaslom a tulajdoni hányad megvételre történő felajánlását a tulajdonostársak számára.

### **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár Szabadság u. 4. szám alatti, dombóvári 47 helyrajzi számon nyilvántartott, irodaház és udvar megnevezésű ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát felajánlja megvételre a tulajdonostársak részére az értébecslés szerinti nettó 5.160.000,-Ft vételáron. A vevő(k)nek meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ajánlattételre, annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2012. december 31.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

### III. Nem lakás céljára használt helyiség értékesítése

Az önkormányzat tulajdonában és a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. kezelésében lévő, Hunyadi tér 22/B. alatt található, 763/19/A/10 hrsz.-ú üzletet a Gerber Optika Kft. bérlő. A bérlő jelezte, hogy a bérelt üzletet megvásárolná pályázati forrásból.

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelete 2.§ (1) szerint: „Az elidegenítésre kerülő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.”

A Város- és Lakásgazdálkodási NKft. javasolja az üzlethelyiség értékesítését.

Az ingatlanra vonatkozó adatok:

- az ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonba tartozik,
- területe: 41,1m<sup>2</sup>,
- könyv szerinti bruttó értéke: 5.450.000,-Ft,
- bérleti díj: 60.000,-Ft/hó,
- a bérleti szerződés 2013. április 30-ig hatályos.

A vonatkozó önkormányzati rendelet lehetőséget ad arra, hogy a testület elővásárlási jogot biztosítson a bérlő számára. Ez esetben a bérbe adott helyiségek értékesítéséről a további szabályok (10. §) az alábbiak:

*„(1) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a helyiség vételára a lakástörvény 60. §-ában meghatározott rendelkezésre is tekintettel meghatározott forgalmi érték 100%-a.*

*(2) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére legfeljebb egy évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.*

*(3) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 50%-ának megfelelő összeget köteles egy összegben megfizetni, míg a vételár fennmaradó 50%-ának megfelelő összeget egyenlő részletekben köteles kiegyenlíteni.*

*(4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.”*

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

## **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint értékesítésre kijelöli a Dombóvár, Hunyadi tér 22/B. alatti, dombóvári 763/19/A/10 hrsz.-ú üzlethelyiséget és a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonrészt, az ingatlan bérlőjének elővásárlási jogot biztosít, és számára felajánlja megvételre az értékbecslés szerinti vételáron.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ajánlat közlésére, az adásvételi szerződés megkötésére és a szerződés tartalmának jóváhagyására.

**Határidő:** 2013. január 31.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda



#### **IV. Közfoglalkoztatási célra biztosított ingatlanok további használata**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 445/2011.(XI.24.) sz. határozatával döntött a START közfoglalkoztatási mintaprojekt keretében megvalósuló programok 2012. évi támogatásáról. A mezőgazdasági mintaprojekt megvalósításához az önkormányzat a dombóvári 4583 hrsz.-ú, 6 ha nagyságú gunarasi szántót biztosította a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. részére 2012. december 31-ig.

Ezen felül az önkormányzat a mezőgazdasági program telephelyének biztosítása céljából az NKft. térítésmentes használatba adta a Dombóvár, Szabadság u. 8. szám alatti 42/A/1 hrsz-ú ingatlant is. Ennek fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásokra 500.000,-Ft összegű támogatást is biztosítottunk a 2012. évi költségvetés általános tartaléka terhére.

A cég az ingatlant március végén vette birtokba, és azóta az alábbi közüzemi költségek elszámolása történt meg: gázszámla ~450.000,-Ft, villamosenergia-számla ~50.000,-Ft. Az 500.000,-Ft összegű támogatás tehát nem nyújt elegendő fedezetet a költségekre, azonban az önkormányzat bizonytalan pénzügyi helyzetét figyelembe véve nem javasolt a költségekhez való hozzájárulás 2013-ra.

A 2011-ben megújult közfoglalkoztatási rendszer keretében a Nemzeti Foglalkoztatási Alapban 2012. évre 132,182 milliárd forint állt rendelkezésre, míg 2013-ban a programok támogatására előreláthatóan 153 milliárd Ft lesz elkülönítve. A programok várhatóan 2013. március 1-től 2013. december 31-ig tartanak.

Az ingatlanhasználati szerződések lejárnak, dönteni kell a szerződések meghosszabbításáról. Mivel a közfoglalkoztatási program folytatódni fog, így indokolt a hosszabbítás, a szántón egyébként az őszi fokhagyma már dugványozásra került. Elképzelhető, hogy a Szabadság u. 8. szám alatti ingatlanrészre szüksége lesz az önkormányzatnak az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet elhelyezése érdekében, így javaslom e tekintetben 15 napos felmondási határidő kikötését.

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

#### **Határozati javaslat**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a START közfoglalkoztatási mintaprojekt keretében megvalósuló mezőgazdasági program végrehajtása érdekében a Gunarasi út mellett található, dombóvári 4583 hrsz.-ú, 6 ha nagyságú szántó művelésű ágú ingatlanra vonatkozó, a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-vel kötött haszonkölcsön szerződést 2013. december 31-ig meghosszabbítja.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 89/2012. (III. 23.) számú határozatában foglaltak szerint 2013. december 31-ig biztosítja a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. számára a Dombóvár

Szabadság u. 8. alatti 42/A/1 hrsz.-ú ingatlan térítésmentesen használatát haszonkölcsön útján a foglalkoztatással kapcsolatos önkormányzati feladatokra tekintettel, 15 napos rendes felmondási határidő kikötésével.

A Képviselőtestület felhatalmazza a szerződések megkötésére és tartalmának jóváhagyására.

**Határidő:** 2012. december 31. – szerződés megkötése

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester