

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. február 22-i rendes ülésére**

Tárgy: Kakasdombi ingatlanokkal kapcsolatos döntések

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:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata a Terület- és településfejlesztési Operatív Program keretében benyújtott, TOP 4.3.1 -15-TL1-2016-00004 „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű pályázat keretében fejleszteni kívánja az érintett területet.

A Kakasdombi rész két fő területe az Arany János téri szociális otthon és volt Korona szálló környéke, valamint a volt Zsinagóga környéke.

A pályázat jelen állása szerint az előterjesztéssel érintett döntésekhez nincs pályázati forrás elkülönítve, de elképzelhető, hogy átcsoportosítással a pénzügyi fedezet az elnyert forrásból biztosíthatóvá válik. Mindaddig azonban, amíg a pályázaton belüli forrás átcsoportosításokra sor kerülhet, az önkormányzat költségvetésének terhére valósulhatnak meg az alábbiakban ismertetett feladatok:

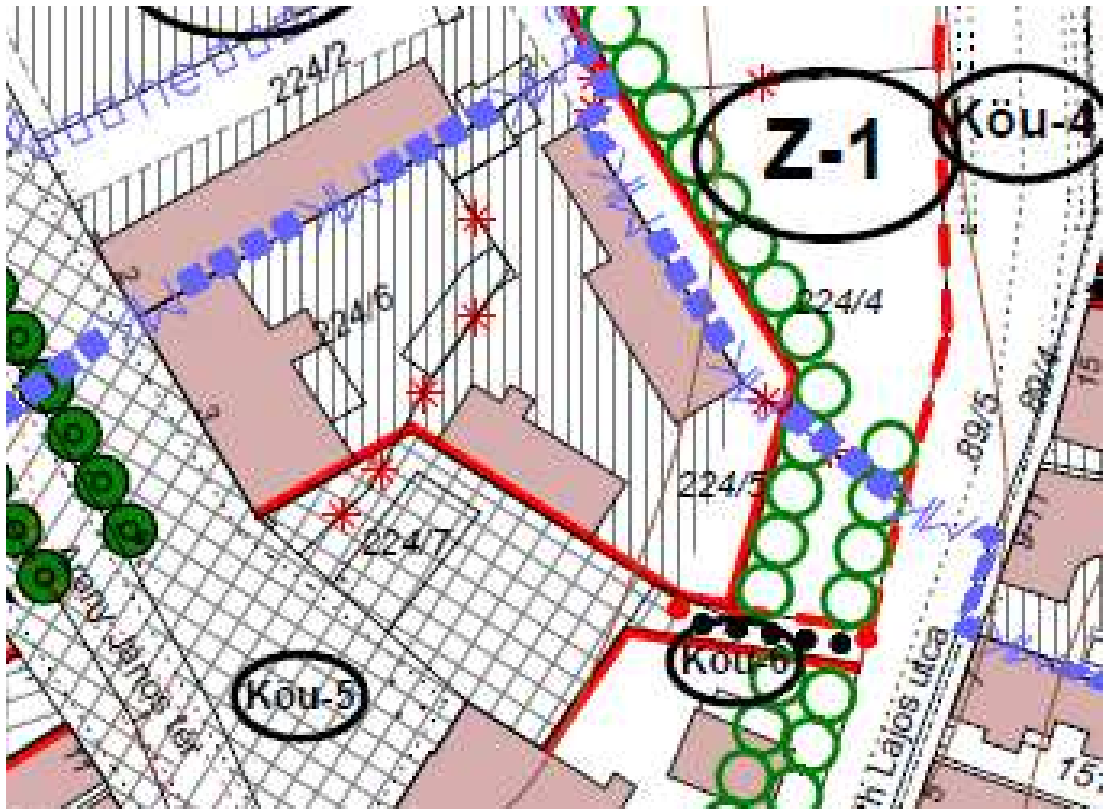
I. Arany János tér 4. szám alatti ingatlant érintő telekalakítás

Az Arany János tér 4. szám alatti, 224/5/A hrsz.-ú társasházi ingatlan két önkormányzati és egy magántulajdonú komfortos lakást, valamint egy 174 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú raktárt – ami nem lakáscélú ingatlanként bérebe van adva - foglal magában, a közös udvarrészsel együtt.



Mivel a 224/7 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú beépítetlen területet körbeöleli a társasházi közös udvar, ezért a pályázathoz kapcsolódóan cél a terület nyitottá, rendezetté tétele, így szükséges a telekalakítás oly módon, hogy a vegyes tulajdonú udvarból területet vásárol az önkormányzat.

A telekalakítást, a megvásárolandó terület rész nagyságát befolyásolja a Helyi Építési Szabályzat kötelező szabályozási előírása. E szerint a telekalakítással érintett terület kb. 1.300 m², melyből a társasházi udvar rész kb. 1.000 m².



A telekalakítás várható költsége: 100.000,- Ft + áfa + eljárási díjak.

Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet. Az értékesítést megalapozó értékbecslést a pécsi Petronus Kft. készítette el 2018. februárjában. E szerint az udvar területének ára: 2.100,- Ft/m². A megállapított forgalmi értéket áfa nem terheli.

A telekalakítással létrejövő terület pontos ismeretében történhet meg az adásvétel a tulajdoni hányadok alapján. Az önkormányzatnak a 2.283 m² területű 224/5 hrsz.-ból 822/1000 eszmei tulajdoni hányada van. (várható vételár: 600.000,- Ft)

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

I. Határozati javaslat az Arany János tér 4. szám alatti ingatlan telekalakításáról és területrész megvásárlásáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul az önkormányzat 822/1000 arányú tulajdonában lévő, Arany János tér 4. szám alatti, dombóvári 224/5 hrsz. alatt felvett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanból a helyi szabályozási terv szerinti telekalakítással létrejövő terület megvásárlásához az alábbi feltételekkel:

- a. A vételár nettó 2.100,-Ft/m², melyet áfa nem terhel.
- b. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja.

A Képviselő-testület a telekalakítás és az adásvétel költségeit a 2018. évi költségvetés terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. április 15. – telekalakítási eljárás megindítása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

II. Arany János téri épületbontások

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. tulajdonában áll a Dombóvár, Arany János tér 3. szám alatti tehermentes ingatlan, amelyben az Őszikék Idősek Napközi Otthona működik. Az ingatlanhoz tartozik két üresen álló melléképület, melyek kihasználatlanok és esztétikai szempontból is kifogásolhatóak.

A Kakasdombi projekthez kapcsolódóan cél a DESZI épületétől a Koronáig tartó szakasz levegősebbé tétele, az olyan építmények elbontása, melyek funkció nélküliek. A térképen zölddel jelölt épületek már lebontásra kerültek, a pirossal jelöltek a lebontandók.

Az Nkft. ügyvezetője a két érintett épület bontásához hozzájárult.

A bontással a pályázat részeként az Arany J. téren egy olyan nyitott közösségi tér kerül kialakításra a célcsoport számára, ami közösségi helyszínként szolgálhat. A dombóvári 224/2 hrsz.-ú ingatlanon elsősorban fiataloknak szóló játékelületet (skate pálya), másrészt pedig egy felnőtteknek szóló játszóteret, szabadtéri edzőtermet kíván kialakítani az önkormányzat. Az Arany János tér és a Baross utca között közvetlen útösszeköttetés jön létre, annak mentén pedig egy új közterület, gyalogos sétány kialakítása valósulhat meg új utcabútorok telepítésével.



A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

II. Határozati javaslat az Arany János tér 3. szám alatti ingatlan melléképületeinek bontásáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elrendeli a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. tulajdonában álló, természetben a Dombóvár, Arany János tér 3. szám alatt található ingatlan, két melléképületének elbontását a TOP 4.3.1-15-TL1-2016-00004 „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű nyertes pályázat megvalósítása érdekében.

A Képviselő-testület a bontás költségeinek fedezetét a 2018. évi költségvetés terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az épületek bontásához szükséges versenyeztetés lefolytatására és a szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. május 15. – épületbontás befejezésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

III. Zsinagóga melletti ingatlanok

Az önkormányzat célja a volt Zsinagóga melletti területen lévő lakóházak - melyek évek óta lakatlanul állnak és leromlott műszaki állapotúak - és beépítetlen területek rendezése és parkosítása annak érdekében, hogy a városkép nagymértékben javuljon, és méltó környezete legyen a volt Zsinagóga és a II. világháborúban elhurcolt és meghalt zsidók emlékművének.

A pályázat részeként az úgynevezett zászlótartó rúdtól a Zsinagógaig húzódó részen egy sétány kerülne kialakításra, mely a Zsinagóga és imaház alatti terület parkosításával emelné a Kakasdombi városrész megítélését.

Jelenleg közvetlenül a Zsinagóga mellett olyan állapotban lévő lakóházak állnak – egy kivételével lakatlanok –, melyek a városba vezető útról egy leromlott, rendezetlen városrészt láttatnak.

A jelölt Zsinagóga melletti ingatlanok közül egyedül a dombóvári 200/2 hrsz.-ú, 96 m²-es kivett lakóház lakott, a többi ingatlan évek óta lakatlan, igen rossz műszaki állapotban lévő. Az ingatlanban egy 6 gyermekes család lakik, akik hajlandóak eladni a lakóházat, mivel szeretnének Dombóvárról elköltözni.



Mivel a Kakasdombi projekt céljaival egyezik a család terve – hátrányos helyzetű családok lakhatási feltételeinek javítása - ezért javaslom, hogy az önkormányzat vásárolja meg az ingatlant.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan két kiskorú nevén van, ezért a gyámhivatal a 331/2006. (XII. 23.) Korm.rendelet 11. § E) pontja szerint közreműködik a gyermekek, gondnokoltak ingó és ingatlan vagyonával és vagyoni értékű jogával kapcsolatos ügyekben. Az egyeztetés alapján az adásvételkor az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- A lakók által megvásárolandó ingatlan előszerződése és az önkormányzat és a tulajdonosok között létrejövő szerződés alapján hozza meg a hivatal a döntését az eladáshoz, illetve vásárláshoz kapcsolódóan.
- Minimum akkora értékű ingatlant kell vásárolnia a családnak a kiskorúak nevére, mint amekkora értéket a kijelölt közigazgatási hivatal adó- és értékbizonyítványban megállapít.
- A komfortfokozatnak minimum a mostani épület fokozatával kell megegyezni. (komfortos)
- A tulajdonosok által vásárolandó ingatlan nagyságára nincs kikötés, de a lakhatást az egész család számára biztosítani kell, nem csak a két kiskorú tulajdonos számára.

A Zsinagóga melletti sétány kialakítása érdekében az ingatlan tulajdonba kerülése után a lakóház elbontásra kerülne.

A vagyonrendelet alapján az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételekkel alkalmas. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése előtt forgalmi értékbecslést kell készíttetni.

A pécsi székhelyű Petrónus Kft. által készített értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke tehermentesen 1.500.000,- Ft. Az ingatlant holtig tartó haszonélvezeti jog terheli a tulajdonos kiskorúak édesanyja javára. A haszonélvezeti jog értékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-a szerint kell meghatározni, amely jelen esetben az 1.500.000,- Ft összegű vételárból 600.000,- Ft.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

III. Határozati javaslat a Deák Ferenc utca 13/A. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a dombóvári 200/2 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház megnevezésű, természetben a Dombóvár, Deák Ferenc utca 13/A. szám alatt található, 96 m² nagyságú ingatlan megvásárlásáról az alábbi feltételekkel:

- A vételár nettó 1.500.000,- Ft, melyet áfa nem terhel, és amely tartalmazza

a haszonélvezeti jog megváltásának ellenértékét.

- Az adásvétellel kapcsolatos költségeket az önkormányzat vállalja.

2. A Képviselő-testület az ingatlant annak tulajdonba kerülése után az üzleti (forgalomképes) vagyonba sorolja be.

3. A Képviselő-testület hozzájárul az ingatlan tulajdonba kerülése után annak elbontásához.

4. A Képviselő-testület a bontás költségeinek fedezetét a 2018. évi költségvetés terhére biztosítja.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére, majd tulajdonba kerülés után az ingatlan bontásához szükséges versenyeztetés lefolytatására és a szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. április 30. – adásvételi szerződés megkötése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

IV. Baross utca 10. szám alatti ingatlan elbontása

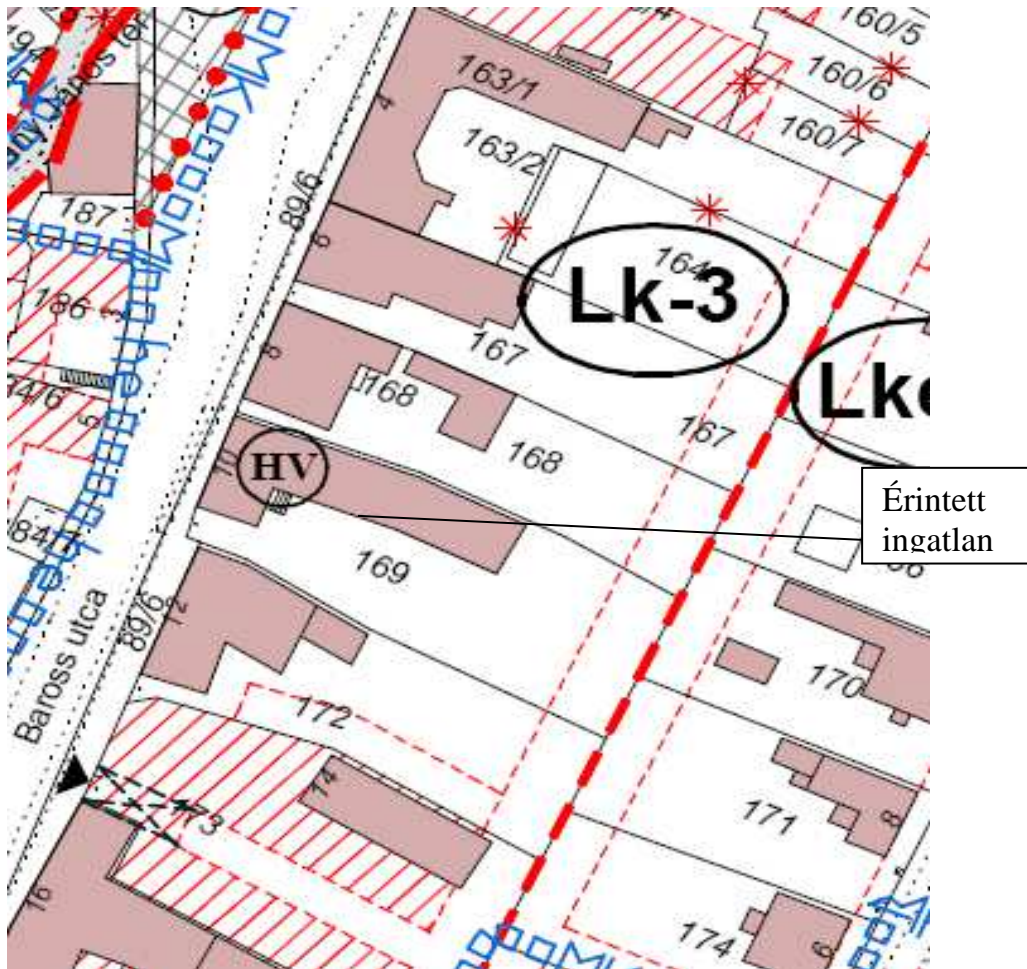
A Baross utca 10. szám alatti ingatlan 1994-ben került önkormányzati tulajdonba (korábban a volt Vám- és Pénzügyőrség irodaépülete volt, majd az MHSZ használta), amit az önkormányzat eleinte bérlakásként (4 db komfort nélküli lakás) hasznosított.

2011-ben az ingatlan társasházi formája megszüntetésre került, majd ezt követően pályázati felhívás útján került értékesítésre. A megkötött adásvételi szerződéstől az önkormányzat elállt, mivel a vevő nem fizette meg a vételárat. Ezt követően az ingatlan hasznosítása nem valósult meg, az évek óta üresen áll.

Az épület tetőszerkezete rossz állapotú, a fűtés egyik lakásban sem kiépített, a nyílászárók mindenhol hiányoznak, az épület jelen állapotában lakhatásra alkalmatlan.

A TOP keretében elnyert pályázathoz kapcsolódóan fontosnak tartam a Kakasdombi városkép javítását. Bár a pályázat akcióterülete nem érinti az ingatlant, annak elbontása nagyban hozzájárulna a terület látképének javításához.

A terület Dombóvár déli szélén, Lk-3 besorolású övezetben található a mellékelt ábra szerint:



A képviselő-testület a 143/2015. (III. 26.) Kt. határozattal döntött egyes, a tulajdonát képező ingatlanok bontásáról, köztük a Baross utca 10. szám alatti épület bontásáról is, és a feladat végrehajtásával a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t bízta meg.

Tekintettel arra, hogy helyi védelem alatt álló építményre bontási engedély az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (2) bekezdés b) pontja alapján nem volt adható, a védettséget törölni kellett a helyi rendeletről.

Miután az ingatlan helyi védettsége megszűnt, bontási engedély sem kell már. A bontást építész által készített kiviteli dokumentáció alapján, elektronikus építési napló vezetése mellett lehet végezni.

A vegyes falazatú (tégla és vályog) épület bontásán kívül gondoskodni szükséges az épület alatti pince, hátsó alagsori rész és az udvari részen nagymértékben beszakadt pince tömedékeléséről is. A bontás előtt a lakóépületre csatlakozó telefon és kábeltvéve vezetékeket el kell távolítani, a kapu melletti vízóra aknát befedni és a területen lévő fákat kivágni, hogy a munkálatok biztonságban megkezdődhessenek.

Az ingatlan ivóvíz ellátása az udvari vízóra aknáig biztosított, a villamos energia lekötésre került.

A pince beszakadása, a tartófalakon látható repedések, a földem és tetőszerkezet életveszélyes állapota miatt mindenképpen javasolt a bontás, melynek várható költsége 2-2,5 millió Ft, amihez közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárást kell lefolytatni.

A bontás során támogatandó az "MHSZ" tábla megőrzése, illetve a TOP pályázat keretén belül megújuló Kakasdombi területen a bontott téglá (és a megmenthető cserép) anyagok újrahasznosítása (kerítés, emlékfal, stb.) a terület megújításához.

A bontás után javasolom, hogy az ingatlant az önkormányzat kísérelje meg eladni, mivel az ingatlan hasznosítására nincs terv. Az értékesítés során, a vételár meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy a bontásra fordított költségek megtérüljenek a vételárból és nyereséget is keletkeztessen.

A korlátozottan forgalomképes vagyonelem elidegenítése a képviselő-testület hatáskörébe tartozik és csak a testület által kikötött funkció mellett lehetséges.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

IV. Határozati javaslat a Baross utca 10. szám alatti lakóház elbontásáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megerősíti a 143/2015. (III. 26.) Kt. határozat 1. d) pontjában foglaltakat, mely szerint hozzájárul a tulajdonában lévő, dombóvári 169 hrsz.-ú, lakóház és udvar megnevezésű, természetben a Baross utca 10. szám alatt található ingatlan bontásához és a lebontott épületnek az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból való töröltetéséhez.

A Képviselő-testület a bontás költségeit a 2018. évi költségvetésének terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a lebonyolításhoz szükséges intézkedések és kötelezettségvállalások megtételére.

Határidő: 2018. április 15. – beszerzési eljárás lebonyolítása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester