

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Bajcsy-Zsilinszky utca végén található beépítetlen terület értékesítése

Előterjesztő: Tigelmann Péter alpolgármester

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:

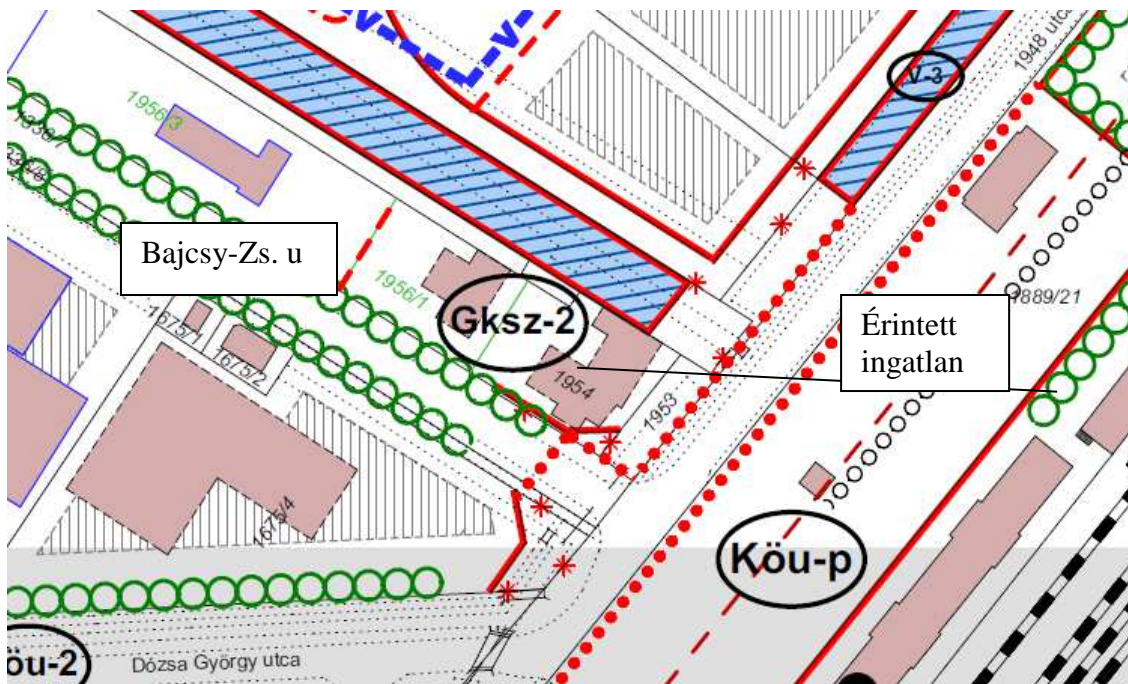
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bajcsy-Zsilinszky utca végén, a MÁV csomóponttal szemben található 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület 2009.03.09-én került vissza az önkormányzat tulajdonába. Előzőleg az ingatlant az önkormányzat, mint építési telket értékesítette.

A Pécsi Ítéltábla - az építési engedélynek nem megfelelően épített épület miatt - az ingatlant visszahelyezte az önkormányzat tulajdonába 5.850.000,- Ft megfizetése mellett, egyben kötelezte az alperest, hogy az aljzat síkjáig a felépítményt saját költségén bontsa el.

A bírósági eljárásban a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 6.200.000,- Ft-ban határozta meg. A 2011-ben készült értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 4.976.400,- Ft volt.



Ingatlan adatai:

Területe: 858 m²

HÉSZ szerinti övezete: Gksz-2: amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, továbbá vegyi anyaggal nem dolgozó könnyűipari, kézműipari tevékenységek létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

Forgalomképessége: üzleti vagyon (forgalomképes)

Az ingatlant érintő kötelező szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb az építési engedély megkérésével kell elindítani. Mivel a telekalakítás miatt az

értékesítendő terület mérete csökken, ezért a pontos adatok miatt javasolt a telekalakítást az értékesítési folyamat részeként lebonyolítani.

A Vadászi és Társa Kft.-től kapott árajánlat szerint a telekalakítási eljárás földmérési költsége 80.000,- Ft + áfa, melyhez még az eljárási díjak összege (kb. 40.000,- Ft) adódik.

Az ingatlant, annak tulajdonba kerülése óta az önkormányzat folyamatosan próbálta értékesíteni, de az nem járt sikerrel. Ennek legfőbb oka az volt, hogy az övezeti besorolás miatt a terület beépíthetősége (elő,- és oldalkert előírása) korlátozott. Az értékesíthetőség érdekében a 309/2017. (VI. 29.) Kt. határozat döntött az ingatlan övezeti átsorolásáról. Ennek költsége kb. bruttó 100 ezer forint lenne.

A szekszárdi székhelyű Korrekt-Kút Kft.-vel folytatott egyeztetések alapján a dombóvári 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület a mostani övezeti besorolás szerint megfelel a vállalkozás elképzeléseinek. A Kft. a területen egy korszerűen kialakított, a nagygépek (kamionok, kisteher gépjárművek, mezőgazdasági munkagépek, és ezen kívül személyautók) kiszolgálására alkalmas üzemanyag kiszolgáló, Ellátási Pontot kíván létesíteni, illetve raktári, irodai funkciókat betöltő épületet kíván felépíteni.

A vagyonrendelet szerint az ingatlan értékesítésére versenyeztetéssel kerülhet sor.

Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet. Az értékbecslés megrendelésre került, a megállapított forgalmi érték: 1.900 Ft/m². Az elidegenítéshez kapcsolódóan az általános forgalmi adót is meg kell fizetni.

Összehasonlításként, a tavalyi évben a Juhász Gyula utcában értékesített építési telkek nettó értéke 2.300,- Ft/m², míg a Kórház utcai beépítetlen terület ára nettó 2.650,- Ft/m² volt.

Megítélésem szerint - az elmúlt időszak eladásait és az ingatlan korábbi értékbecsléseit figyelembe véve - az építési terület eladási árát az értékbecsült árnál magasabb értékben javasolt meghatározni.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
a Bajcsy-Zsilinszky utca végén, a MÁV csomóponttal szemben található
dombóvári 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a tulajdonában lévő, a Bajcsy-Zsilinszky utca végén, a MÁV csomóponttal szemben található dombóvári 1954 hrsz. alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan versenyeztetéssel történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

- a. A vételár nettó 2.300,- Ft/m², melyet áfa terhel.
- b. Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a terület a Helyi Építési Szabályzat szerinti funkcióra használható.
- c. A Helyi Építési Szabályzat szerinti kötelező szabályozási vonal figyelembevételével szükséges a telekalakítás lefolytatása.
- d. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket - a szerződéskötési díj kivételével - a vevő vállalja.
- e. Az ingatlan értékesítésére a hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolása alapján kerül sor.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására, továbbá a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2018. március 15. – pályázati felhívás közzététele

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter
alpolgármester