

17. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2012. május 31-i rendes ülésére**

Tárgy: Ingatlanok értékesítésével, hasznosításával összefüggő ügyek

Előterjesztő: Tóth Zoltán bizottsági elnök

Készítette: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Gábor Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztázni kell több olyan ügyet, kérdést, amely az elmúlt időszakban önkormányzati tulajdonú vagy az önkormányzat által használt, illetve korábban az önkormányzat részéről értékesített ingatlannal kapcsolatban merült fel.

I. Magántulajdonban lévő építési telkek visszavásárlása

Süveges Beáta és Bedővári Ferenc azzal a kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy a részükre 2008. szeptemberben eladott építési telket vásárolja vissza, illetve álljon el a szerződéstől. A Mikes Kelemen utcai (3827 hrsz.-ú 982 m² nagyságú) beépítetlen területre az önkormányzat az alábbi kikötésekkel kötött adásvételi szerződést:

- Vételár: 1.885.440,- Ft.
- Vevők kötelesek az ingatlanon a birtokbaadás napjától számított három éven belül az általános rendezési terveknek megfelelő lakóházat felépíteni és arra a jogerős használatbavételi engedélyt az említett határidőn belül megszerezni. Amennyiben ez a feltétel nem teljesül és vevők az építkezést meg sem kezdték, eladó *jogosult* a szerződéstől elállni, amely a szerződést felbontja és az annak megkötése előtti állapot helyreállítandó.
- A beépítési kötelezettség biztosítékaul az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

A beépítési kötelezettség a 354/2011.(IX.8.) Kt. határozat alapján 2013.június 8-ig meghosszabbításra került.

Az önkormányzat tulajdonában lévő építési telkek iránti csekély érdeklődés és az ismert pénzügyi nehézségek figyelembevételével nem javasolt a szerződéstől elállni vagy a telket visszavásárolni.

II. Az állatvásártér hasznosítása

Az önkormányzat 2011. évben két alkalommal (április, július) kísérelte meg a Teleki utcában (Perekac) található vásártéri (2856 hrsz.-ú, 10.433 m² nagyságú) területnek állatvásár és állatpiac rendezése céljából történő bérbeadását nyilvános pályázat kiírásával. Az előzetes érdeklődések ellenére a pályázatra nem volt jelentkező.

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

A közelmúltban a vásártér hasznosításával kapcsolatban megkeresés érkezett, a terüle-

tet egy személy kisállatvásár céljára kívánná hasznosítani. Az ismert és az előző bérlő által is jelzett problémák miatt (folyamatos rongálások az épületben és annak tartozékaiban) jelen állapotában az ingatlanon található kiszolgáló épület nem használható. Az ajánlatban az épület helyreállítása és évi 150.000,- Ft bérleti díj vállalása szerepel.

A tavalyi pályázatokban az éves bérleti díj összege évi 340.000,-Ft volt. Új értékbecslés készíttetésére került sor, ennek alapján a becsült éves nettó bérleti díj 170.000,-Ft a helyreállítási költségekre figyelemmel. Indokolt újra kiírni a pályázatot ezzel az induló bérleti díjjal. Az értékbecslés szerint az ingatlanon található épület várható felújítási költsége 1 millió Ft.

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

III. A harkányi üdülőingatlan hasznosítása

A Képviselő-testület a 349/2011. (IX.8.) határozatával döntött a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatt található, 1246/2 hrsz.-ú „hétvégi ház, udvar” megnevezésű, 405 m² nagyságú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értékesítéséről. Az értékesítésre kiírt pályázat sikertelenül zárult. A kikiáltási ár 3,2 millió Ft volt. Az ingatlan másik tulajdonosa Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2011 novemberében arról értesítette az önkormányzatot, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata nem mond le a Polgári Törvénykönyv szerinti elővásárlási jogáról és az önkormányzat Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága támogatja, hogy a szekszárdi önkormányzat az induló árnál alacsonyabb értéken megvásárolja a tulajdonostárs tulajdoni hányadát. A Képviselő-testület a 120/2012.(III.29.) számú határozatával ismételten döntést hozott a tulajdonrész értékesítéséről. E szerint Dombóvár Város Önkormányzata a harkányi 1246/2 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát 1.900.000,- Ft vételárért felajánlotta megvételre Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának. A Vagyonkezelő Kft. áprilisi levelében megerősítette az előző ajánlatát, vagyis az ingatlan tulajdoni hányadát maximum 1 millió Ft értékben kívánja megvásárolni a szekszárdi önkormányzat és az elővásárlási jogáról továbbra sem kíván lemondani.

Az ingatlanrész felújítására jelenleg az önkormányzatnak nem áll rendelkezésére elkülönített anyagi fedezet, az épület jelen állapotában nem használható. Az 1 millió Ft-os ajánlatot azonban nem tartom elfogadhatónak.

IV. Közterületi ingatlan elnevezése

A Képviselő-testület az elmúlt évben a 47/2011. (II. 14.) számú határozatával döntött egyes belvárosi közterületek elnevezéséről dr. Sáfár László utcának. A Dombóvári Körzeti Földhivatal jelezte, hogy az egyik közterület helyrajzi száma kimaradt a döntésből. Javaslom a határozat korrigálását.

V. Bérleti szerződés kötése a Dombóvári Kutyas Egyesülettel

A 97/2012. (III. 29.) számú határozatában hozott döntést a testület arról, hogy a dombóvári 0328/1 hrsz.-ú, a gyepmesteri telepet is magában foglaló, 13.223 m² területű ingatlanból a gyepmesteri telep által elfoglalt területen kívüli 10.723 m²-t a Dombóvári Kutyas Egyesületnek (7200 Dombóvár, Kosztolányi u. 5., képviseli: Gyenei Ferenc elnök) adja haszonbérletbe 2014. december 31-ig terjedő időtartamra 90.000-Ft/év, évente az inflációval emelkedő bérleti díj ellenében egy hónapos felmondási idővel. Az önkormányzat ügyvédje javasolta, hogy indokoltabb lenne bérleti szerződés megkötése haszonbérlet helyett, mivel kimondott hasznosítás nem valósul meg. Javaslom a határozat módosítását ennek megfelelően.

VI. A zsinagóga és a szomszédos imaház hasznosítása

A Képviselő-testület a 120/2012.(III.29.) számú határozatával döntött a Deák Ferenc u. 12. szám alatt található, 201 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű, - az 1885-ben épült historizáló stílusú zsinagóga épületét magában foglaló - 1478 m² nagyságú ingatlan hasznosításával kapcsolatos tárgyalás megkezdéséről a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társasággal.

A tárgyalások lefolytatására és annak eredményének a Képviselő-testület elő terjesztésére a határidő május 31-én lejár. Az ingatlan értékesítéséhez, illetve hasznosításához szükséges értékbecslés május végéig elkészül, ezután az eredmény ismeretében folytatható a tárgyalás. Mindezek miatt szükséges a határidő módosítása, valamint az alábbiak szerint esetlegesen a tárgyalások kibővítése.

A Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége (MAZSIHISZ) és Dombóvár Város Önkormányzata 2007. február 22-én 30 évre szóló használati megállapodást (mellékelve) kötött a MAZSIHISZ tulajdonát képező, Dombóvár, Deák Ferenc u. 11. szám alatti, dombóvári 202 hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra (imaházra). Az Önkormányzat javára szóló használati jog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került. Ez az ingatlan szomszédos a zsinagógát is magában foglaló területtel.

A használati megállapodás 3.) pontja szerint a használatba adás azon szándék ismeretében történt, hogy a szomszédos volt zsinagóga tulajdonjogának megszerzése után, azt kulturális centrummá alakítja az önkormányzat. Mivel a zsinagógát az önkormányzat értékesíteni kívánja, így az a cél, amely miatt az imaházat használatba vette, meghiúsult. Az önkormányzat szűkös pénzügyi lehetőségei miatt nincs esély arra, hogy egyáltalán az ingatlan állagmegóvásáról gondoskodni tudjon, illetve a megállapodás 5. pontja szerinti emlékszobát megfelelő állapotban kialakítsa. Az érdekmúlásra tekintettel javasolt a használati jog visszaadása. Várjuk a MAZSIHISZ nyilatkozatát arról, hogy beleegyeznek-e a használati megállapodás közös megegyezéssel való megszüntetésébe. Amennyiben nem, akkor érdemes a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társasággal folytatott tárgyalásokat az imaházra is kiterjeszteni, hogy ez a szervezet vegye át – amennyiben ebbe a MAZSIHISZ beleegyezik – a használat jogát és az azzal járó kötelezettségeket. Továbbá a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társaság javaslatára indítványozom ide áthelyeztetni a dombóvár belterület 213 hrsz.-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanon elhelyezett emléksziklát, az áthelyezés költségeit a civil szervezet vállalja.

VII. A nővérszálló értékesítésének felfüggesztése

A 153/2012.(IV.26.) Kt. határozat számos ingatlant kijelölt értékesítés céljából. A határozat szerint a korábban nővérszállóként használt ingatlan is az értékesítendő vagyonelemek között szerepel.

Időközben azonban hatályba lépett a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény, mely szerint 2012. május 1. hatállyal a települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeit az állami veszi át.

Az egészségügyi intézmény átvételével kapcsolatos operatív feladatok lebonyolításával megbízott intézet a GYEMSZI, akivel az előzetes tárgyalások megkezdődtek. Álláspontjuk szerint a nővérszálló is beletartozik az törvény szerinti „átvett vagyon” fogalmába, és szerintük ennek az ingatlannak is állami tulajdonba kell kerülnie. Amíg nem tisztázódik a helyzet, javasolom, hogy legyen felfüggesztve az értékesítésére irányuló folyamat.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Mikes Kelemen utcában található, dombóvári 3827 hrsz.-ú 982m² nagyságú beépítetlen területtel kapcsolatban nem él az adásvételi szerződésben az önkormányzatot javára kikötött elállási joggal, illetve nem kívánja az építési telket visszavásárolni.

Határidő: 2012. június 15. – értesítésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete versenyeztetéssel bérbé kívánja adni a Teleki utcában található dombóvári 2856 hrsz.-ú, 10.433 m² nagyságú vásártér területet a rendeltetésének megfelelő célra nettó 170.000,-Ft/év induló, évente az inflációval emelkedő bérleti díjjal 2012. július 1-től 5 évre, újabb 5 éves meghosszabbítási lehetőséggel, azzal, hogy a ha a bérlő az ingatlanon található épületet helyreállítja, annak költségét nem háríthatja át az önkormányzatra és az a bérleti díjba nem számolható be. A sikeres pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az értékbecslési díjat.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására, és a legmagasabb összegű bérleti díjat megajánló pályázóval a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2012. június 15. – meghirdetésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatti, harkányi 1246/2.

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan önkormányzatot megillető tulajdoni hányadának (a tényleges használati viszonyok szerint a 23. szám alatti üdülő és a hozzá tartozó földrészlet) 1.000.000,-Ft-on történő megvásárlásra tett ajánlatát nem fogadja el.

Határidő: 2012. június 15. – értesítésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

4. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 47/2012. (II. 14.) számú határozatának 2. pontját módosítja, miszerint a 758/2 hrsz.-ú, közterület megnevezésű ingatlan is a dr. Sáfár László utca nevet viseli.

Határidő: 2012. június 15. – a földhivatali bejelentésre

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

5. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 97/2012. (III. 29.) számú határozatát módosítja, miszerint a Dombóvári Kutyas Egyesület részére a használatot bérlet formájában biztosítja, és az Egyesülettel bérleti szerződést kell kötni, a határozat végrehajtási határidejét 2012. június 15-re módosítja.
6. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége (MAZSIHISZ) tulajdonában álló Dombóvár, Deák Ferenc u. 11. szám alatti, dombóvári 202 hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozó, az önkormányzat javára szóló használati jogot alapító használati megállapodást közös megegyezéssel meg kívánja szüntetni, és a MAZSIHISZ beleegyezése esetén felhatalmazza a polgármestert az önkormányzati használati jog közös megegyezéssel való megszüntetésére irányuló megállapodás megkötésére. Amennyiben a MAZSIHISZ nem fogadja el a használati jog közös megegyezéssel való megszüntetését, a 120/2012.(III.29.) számú határozata 1. pontja szerinti tárgyalásoknak arra is kell terjednie, hogy a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társaság átvegye a használatot az önkormányzattól. A Képviselő-testület a 120/2012.(III.29.) számú határozata 1. pontjának végrehajtási határidejét 2012. június 30-ig meghosszabbítja.
7. A Képviselő-testület, mint használó hozzájárul, hogy a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társaság a dombóvár belterület 213 hrsz.-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanon elhelyezett emléksziklát a Deák Ferenc u. 11. szám alatti, dombóvári 202 hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra áthelyezze a saját költségére, amennyiben ahhoz a tulajdonos MAZSIHISZ hozzájárul.
8. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 153/2012.(IV.26.) számú határozatával a Kórház utca 37. szám alatti, korábban nővérszállóként használt ingatlan (dombóvári 2895/1 hrsz) értékesítésének folyamatát felfüggeszti mindaddig, amíg az ingatlan tulajdonjogi helyzete nem tisztázódik a települési önkor-

mányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvényre tekintettel.

Tóth Zoltán
bizottsági elnök



MAGYARORSZÁGI ZSIDÓ HITKÖZSÉGEK
SZÖVETSÉGE

ברית הקהילות היהודיות
בהונגריה

1075 Budapest, Síp u. 12.

ב"ה

5/862/2007 sz.
Válasz esetén szíveskedjék
erre a számra hivatkozni.

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége** – a továbbiakban **MAZSIHISZ** – (1075 Budapest, Síp u. 12. 5., képviseli: dr. Feldmájer Péter elnök és Zoltai Gusztáv ügyvezető igazgató), mint **tulajdonos**, másrészről **Dombóvár Város Önkormányzata** (7200 Dombóvár, Szent István tér 1., képviseli: Szabó Loránd polgármester), mint **használó** között az alábbiak szerint:

1. A MAZSIHISZ 1/1 arányú tulajdonát képezi a **dombóvári 202 hrsz-ú, 1502 m²** területű, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 7200 Dombóvár, Deák u. 11. sz. alatti családi házas ingatlan.

Az épület 1 nagy szoba, 1 folyosó (konyha), 1 tároló és 1 kis szoba helyiségekből álló kb. lakást és 1 db és kb. 8 m² alapterületű előtér és kb. 30 m² alapterületű imaterem helyiségből álló, elkülönült helyiségcsoportot foglal magába, rossz műszaki állapotban van, az épület imaterem felőli sarka megsüllyedt. A tető és az ereszcsonna néhány éve felújításra került.

2. A tulajdonos a fent nevezett ingatlan használatát 30 (harminc) évre – a használó által eszközrendő állagmegóvási, felújítási és átépítési munkákra tekintettel – ellenérték nélkül átengedi a használónak, a használat 2007. február 28. napjától 2036. december 31. napjáig terjed.

3. A használatba adás Dombóvár Város Önkormányzata azon szándékának ismeretében történik, mely szerint az 1. pontban megjelölt ingatlannal szomszédos – de a Makra Kft. Tulajdonát képező – volt zsinagóga épületét is magába foglaló ingatlan tulajdonjogát megszerezve, azt kulturális centrummá alakítsa és üzemeltesse.

4. Tulajdonos hozzájárulását adja ahhoz, hogy használó az ingatlanon – tulajdonossal egyeztetett és általa jóváhagyott – felújításokat, átépítéseket, állagmegóvási munkákat végezzen, az ingatlanon található épület statikai megerősítését saját költségén elvégezze.

5. Tulajdonos hozzájárul, hogy használó az ingatlanban saját költségén a dombóvári zsidóságot idéző emlékszobát hozzon létre, tulajdonos ehhez szaksterű segítséget nyújt, további dokumentumokat ad át használónak a levéltárából, a jelen okirat aláírásával a használó pályázati forrásteremtéséhez is hozzájárul.

6. Használó tudomásul veszi, hogy az ingatlan lakásrészét Waldhauser Béláné kizárólagos jelleggel használja, a használó Waldhauser Béláné lakáshasználatát a jelenlegi feltételek szerint haláláig biztosítja azzal, hogy oda más csak ellátása, gondozása céljából, ottlakása idejére fogadhat be, melyre nézve a tulajdonos rendelkezik Waldhauser Béláné felé.

Telefon: 413-5500, 322-6405
Telefax: 342-1790

Email: bzsttk@mazsihisz.com
drfeldmajerelnok@mazsihisz.com

DR. KUTAS PÉTER ÜGYVÉD
KUTAS ÜGYVÉDI IRODA
7200 Dombóvár, Szt. Gellért u. 2/A.
T./F. 74/566-220-402563-949
Adószám: 11242386-3-17
Borszám: 10401000-10002000

Levél cím: 1075 Budapest, 5. postafiók 333.
Honlap: www.mazsihisz.com

7. Tulajdonos a jelen okirat aláírásával feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy Dombóvár Város Önkormányzata 30 évre szóló használati joga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A fentiekben nem érintett kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVII. Tv. rendelkezései az irányadók.

A felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2007. február 22.


Dr. Feldmayer Péter
Elnök
Magyarországi Zsidó Hitközségek
Szövetsége


Zoltai Gusztáv
ügyvezető igazgató

Dombóvár, 2007. február 22.


Szabó Loránd
polgármester
Dombóvár Város
Önkormányzata
Használó



Készítettem és ellenjegyeztem: 2007. 02. 22.

DR. KUTAS PÉTER ÜGYVÉD
KUTAS ÜGYVÉDI IRODA
7200 Dombóvár, Szt. Gellért u./2/A.
T./F.: 74/565-230, 30/9563-949
Adószám: 1129/386-3-17
Bélyszám: 10401086-10802353

