

## 17. számú előterjesztés

Egyszerű többség – határozati javaslatok  
Minősített többség – rendeletmódosítás

# ELŐTERJESZTÉS

## Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. február 28-i rendes ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanok telekalakítása és értékesítése, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott: -**

**Készítő részéről ellenőrizte:**

dr. Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A 2018. december 1. napjával módosult Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) lehetővé teszi a korábban felmerült ingatlanvásárlási ügyek megtárgyalását, illetve a testület által már tárgyalt (belvárosi iskola melletti parkoló kialakítása, Zöldfa utcai garázsépítés) telekalakítások végrehajtását.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) értelmében megtörtént az értékesíteni kívánt ingatlanok forgalmi értékének megrendelése. Az ingatlanok vételárához képest a telekalakítások költsége aránytalanul magas, ezért javaslom, hogy a vázrajzkészítés költsége kerüljön elengedésre, valamint a vételár kifizetésére két részletben kerülhessen sor azokban az esetekben, ahol a telekalakítások magántulajdonokat érintenek.

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

Ahhoz, hogy az I. pontban részletezett ingatlanok, ingatlanrészek értékesíthetővé váljanak, a képviselő-testületnek döntenie kell az önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalomképesé történő besorolásáról is.

### **I. Telekalakítások, értékesítések**

#### **1. A Kosztolányi utcában található, közútként nyilvántartott, de közfunkcióval már nem rendelkező ingatlan**

A Kosztolányi utca 33. alatti, dombóvári 3163/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai 2017-ben azzal a kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan mellett található – a lakóházuk udvarához kerítéssel „hozzácsatolt” - 3163/14 hrsz.-ú, közútként besorolt, de közcélú már nem szolgáló ingatlant szeretnék megvásárolni. 2018. december 31-ig a 264/2017. (V. 25.) számú Kt. határozat alapján az önkormányzat az érintett területet bérbeadta a kérelmezőknek.

Mivel közutat értékesíteni nem lehet, ezért első lépésként a közlekedési hatóság hozzájárulása került beszerzésre. A határozat alapján a művelési ág beépítetlen területre történő megváltoztatása folyamatban van.

#### A 3163/14 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: jelenleg kivett közút, az új beépítetlen terület
- Területe: 102 m<sup>2</sup>
- Ingatlan besorolása: forgalomképtelen
- Értékbecslés szerinti értéke: 2.555,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz 260.610,- Ft

#### Telekalakítással kapcsolatos költségek:

- Földmérés díja (vázrajzkészítés): 60.000,- Ft + áfa

- Telekalakítás díja: 27.000,- Ft
- Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési díj: 2 x 6.600,- Ft
- Ütgyi hatósági eljárás díj: 43.800,- Ft



Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlan versenyeztetés nélküli értékesítéséhez, amelynek a vagyonrendelet módosítása (az érintett terület forgalomképesé minősítése) is feltétele.

### **I. Határozati javaslat** **a Kosztolányi utcában található dombóvári 3163/14 hrsz.-ú ingatlan** **értékesítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Kosztolányi utcában található és a tulajdonában lévő, dombóvári 3163/14 hrsz. alatt felvett, 102 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítéséhez a Vadászi és Társa Kft. által készített 15/2018 számú vázrajz szerinti telekalakítással a Kosztolányi utca 33. alatti, dombóvári 3163/13 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak az alábbi feltételekkel:

- a. A vételár 2.555,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel.
- b. A vételár megfizetésére két egyenlő részletben kerülhet sor. Az első részlet a szerződés aláírását követő 30 napon belül, a második 2019. december 31-ig esedékes.

- c. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötési és a földmérés díjának kivételével – a vevő vállalja.
- d. Az értékesítésre abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a 3163/14 hrsz.-ú ingatlan:
  - forgalomképesse válik és
  - a művelési ág változása megtörténik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2019. április 30. – szerződés megkötésére

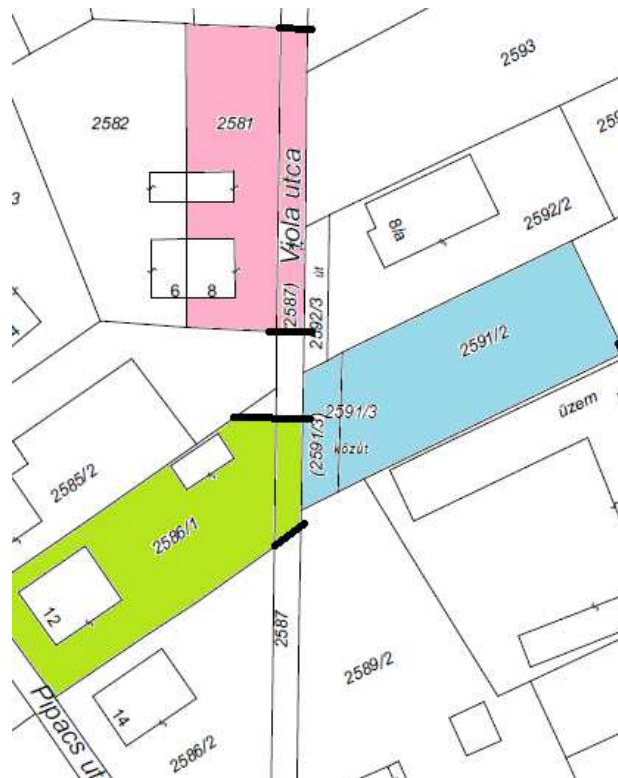
**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

## 2. A Viola utca északi részéhez tartozó, közútként ténylegesen nem használt ingatlanok

A dombóvári 2581 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai még 2017-ben kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan mellett található – és a valóságban az udvaruk részét képező, kerítéssel lehatárolt – dombóvári 2587 hrsz.-ú közterület (Viola utca) általuk használt részét szeretnék megvásárolni.

A helyszíni szemle során kiderült, hogy a Viola utcának ezt – a közforgalom által nem használt - részét az ott lakók lekerítették és udvarként, kertként használják, illetve ezzel szemben is hasonló a helyzet. Ezt az alábbi térkép szemlélteti:



A közterület déli részének rendezésére (itt is magántulajdonosok használják a területet) egy újabb HÉSZ-módosítás után kerülhet sor (ez a fenti térképen nem látszik!).

A 2591/3 hrsz.-ú, 85 m<sup>2</sup> nagyságú kivett közút nem a Viola utca része, így szükséges a közlekedési hatóság hozzájárulásának beszerzése. Ebben az esetben a vételáron felül a közút megszüntetésének üti hatósági eljárási díja (43.800,- Ft) is terheli a vevőt.

A 2587 és a 2591/3 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos adatok:

- Az ingatlanok besorolása: forgalomképtelen
- 2581 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai által megvásárolni kívánt terület nagysága: 191 m<sup>2</sup>
- 2591/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai által megvásárolni kívánt terület nagysága: 85 m<sup>2</sup>
- 2586/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai által megvásárolni kívánt terület nagysága: 57 m<sup>2</sup> (az önkormányzati 2563/2 hrsz.-ú Pipacs utcához csatolandó rész figyelembevételével)
- Értékbecslés szerinti érték: 2.555,- Ft/m<sup>2</sup>, a vételár összesen: 850.815,- Ft

Telekalakítással kapcsolatos költségek:

- Földmérés díja (vázrajzkészítés): 2587 hrsz.: 120.000,- Ft + áfa  
2591/3 hrsz.: 40.000,- Ft + áfa
- Telekalakítás díja: 2 x 27.000,- Ft
- Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési díj: 2 x (2 x 6.600,- Ft)
- Üti hatósági eljárási díj: 43.800,- Ft

A földmérő felmérése alapján a 2586/1 hrsz.-ú lakóház kerítése nem a HÉSZ szerinti telekhatáron áll, ezért a tulajdonosok kérik a drótkerítés önkormányzat általi áthelyezését. Ez feltétele az ingatlanvásárlásnak. Javaslom a kérés elfogadását annak érdekében, hogy a Viola utca ezen részének ingatlan-nyilvántartási rendezése a valóságnak megfelelően megtörténhessen.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlan versenyeztetés nélküli értékesítéséhez, amelynek a vagyonrendelet módosítása (az érintett terület forgalomképesé minősítése) is feltétele.

## **II. Határozati javaslat**

### **a Viola utcához kapcsolódó, magáncélra használt ingatlanok értékesítéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Viola utcában található és a tulajdonában lévő, dombóvári 2587 hrsz. alatt felvett ingatlan telekalakításához a Vadászi és Társa Kft. által készített 28/2019 számú vázrajz szerint, valamint az érintett szomszédos ingatlanrészeknek a 2581 és 2586/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa(i) részére történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

- a) A vételár 2.555,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel.
  - b) A vételár megfizetésére két egyenlő részletben kerülhet sor. Az első részlet a szerződés aláírását követő 30 napon belül, a második 2019. december 31-ig esedékes.
  - c) A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötési és a földmérés díjának kivételével – a vevő vállalja.
  - d) Az értékesítésre abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a 2587 hrsz.-ú ingatlan forgalomképesé válik.
  - e) Az önkormányzat vállalja a 2586/1 hrsz.-ú lakóház drótkerítésének áthelyezését az új telekhatárra.
2. A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a Viola utcában található és a tulajdonában lévő, dombóvári 2591/3 hrsz. alatt felvett, 85 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan telekalakításához a Vadászi és Társa Kft. által készített vázrajz szerint, és telekalakítással a 2591/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa(i) részére történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:
- a) A vételár 2.555,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel.
  - b) A vételár megfizetésére két egyenlő részletben kerülhet sor. Az első részlet a szerződés aláírását követő 30 napon belül, a második 2019. december 31-ig esedékes.
  - c) A telekalakítással, az ügyi hatósági eljárással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötési és a földmérés díjának kivételével – a vevő vállalja.
  - d) Az értékesítésre abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a 2591/3 hrsz.-ú ingatlan
    - forgalomképesé válik és
    - a művelési ág változása megtörténik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződések tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2019. május 31. – szerződések megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

### **3. Az Arany János téri, dombóvári 66 hrsz.-ú közterület túlépítéssel érintett része**

A Képviselő-testület a 452/2016. (XI. 24.) számú határozatával döntött az önkormányzat, mint a dombóvári 66 hrsz.-ú közterület tulajdonosa és a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai, mint alperesek között a Dombóvári Járásbíróság előtt folyamatban lévő perrel kapcsolatban az alperesek által kezdeményezett peren kívüli egyezségi ajánlatáról. Alperesek a közterületre építették a kerítésüket és sajátként használták azt. A felek nem tudtak megegyezni, ezért a per folytatódott, amit az

önkormányzat, mint felperes elveszített, mivel a bíróság úgy ítélte meg, hogy alperesek nem valósítottak meg rosszhiszemű túlépítést.

A HÉSZ-módosítást követően a magántulajdonosok nyilatkoztak arról, hogy vállalják az általuk használt közterületi ingatlanrész megvásárlását és a telekalakítással járó költségeket.

A 66 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: közterület
- Értékesítendő terület: 56 m<sup>2</sup>
- Ingatlan besorolása: forgalomképtelen
- Értékbecslés szerinti értéke: 3.290,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz 184.240,- Ft

Telekalakítással kapcsolatos költségek:

- Földmérés díja (vázrajzkészítés): 80.000,- Ft + áfa
- Telekalakítás díja: 27.000,- Ft
- Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési díj: 2 x 6.600,- Ft

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett ingatlan versenyeztetés nélküli értékesítéséhez.

**III. Határozati javaslat**  
**az Arany János téri, dombóvári 66 hrsz.-ú ingatlan jóhiszemű túlépítéssel**  
**érintett részének 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 dombóvári 66 hrsz. alatt felvett, közterület megnevezésű ingatlan telekalakításához a Vadászi és Társa Kft. által készített vázrajz szerint, és a jóhiszemű túlépítéssel érintett részének a Szabadság utca 3. alatti, dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa(i) részére történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

- a) A vételár 3.290,- Ft/m<sup>2</sup>, melyet áfa nem terhel.
- b) A vételár megfizetésére két egyenlő részletben kerülhet sor. Első részlet a szerződés aláírását követő 30 napon belül, második részlet 2019. december 31-ig esedékes.
- c) A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket – a szerződéskötéssel és a földmérés díjának kivételével – a vevők vállalják.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződések tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2019. április 30. – szerződés megkötésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

## **II. A vagyonrendelet módosítása**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletével döntött az önkormányzat vagyonának és a vagyongazdálkodásának szabályozásáról. A HÉSZ-módosítást követően az fenti értékesítésekhez kapcsolódóan szükséges a vagyonrendelet módosítása.

Az alábbi meglévő, értékesítésre kijelölt ingatlanokat kell forgalomképesé minősíteni:

1. Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút
2. Viola utca melletti 2591/3 hrsz.-ú közút

Az alábbi újonnan kialakuló ingatlanon forgalomképes, viszont:

1. Zöldfa utcai garázsépítésre szánt 586/32 hrsz.-ú beépítetlen terület (az értékesítés feltételeit a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozza meg a képviselő-testület által átruházott hatáskörben).

Az alábbi megszűnő helyűrajti számokat kell a vagyonrendeletből törölni:

1. Viola utcai 2587 hrsz.-ú közterület
2. Zöldfa utcánál található 586/31 hrsz.-ú közterület

Az alábbi új ingatlanokat kell a vagyonrendeletben a forgalomképtelen ingatlanok közé sorolni, mivel a telekalakítások miatt új helyrajzi számon lesznek nyilvántartva:

1. Viola utcai 2587/1 és 2587/2 hrsz.-ú kivett közterület
2. Zöldfa utcánál található 586/33 hrsz.-ú közterület

A vagyonrendelet szerint az ingatlan vagyontárgyak, valamint a 20 millió Ft feletti egyedi értéket meghaladó egyéb vagyontárgyak esetén a besorolásról a képviselő-testület dönt.

Jelen testületi ülésen szerepel a Tüskei horgásztavak halgazdálkodási jogának hasznobérbe adása. Mivel a tavak hasznosításának módja megváltozik, ezért szükséges a vagyonrendelet 3. számú mellékletének Mezőgazdasági hasznobérbe adható területek 2. Egyéb területek táblázatának aktualizálása, a tavak és a hozzá tartozó területek sorainak törlése.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

### **1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**



Közvetlen társadalmi hatás nem jelentkezik. Az önkormányzati kiadásokra és bevételekre kismértékű a hatása. Olyan ingatlanok, ingatlanrészek átsorolásáról van szó, amelyek a valóságban már nem rendelkeznek közfunkcióval.

**2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

**3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Az adminisztrációban bekövetkező változás csekély.

**4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az előterjesztésben részletezett ingatlanértékesítések miatt szükséges.

Fentiekre tekintettel javaslom az alábbi rendelettervezet elfogadását.

Szabó Loránd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló  
10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

- (1) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. mellékletének 1.1 táblázatának 63. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

*[1.1. Dombóvár belterületén található forgalomképtelen ingatlanok]*

”

63	586	/	33	Közterület	Zöldfa utca
----	-----	---	----	------------	-------------

”

- (2) A Rendelet 1. mellékletének 1.1 táblázata az alábbi 671-672 sorokkal egészül ki:

*[1.1. Dombóvár belterületén található forgalomképtelen ingatlanok]*

”

671	2587	/	1	Közterület	Viola utca
672	2587	/	2	Közterület	Viola utca

”

**2. §**

A Rendelet 3. mellékletének 2. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő táblázat lép:

**„2. EGYÉB TERÜLETEK**

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<i>Sorszám</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Haszonbérbe adható terület</i>	<i>Ingatlan-nyilvántartási megnevezés</i>
1	Dombóvár, 0300/7	6043 m <sup>2</sup>	szántó
2	Dombóvár, 0300/20	2 ha 6361 m <sup>2</sup>	szántó
3	Dombóvár, 0302/6	6 ha 7678 m <sup>2</sup>	szántó
4	Dombóvár, 0302/12	1 ha 4497 m <sup>2</sup>	szántó

5	<i>Dombóvár, 0302/24</i>	<i>5 ha 4375 m<sup>2</sup></i>	<i>rét, árok</i>
6	<i>Dombóvár, 0302/41</i>	<i>6150 m<sup>2</sup></i>	<i>rét és árok</i>
7	<i>Dombóvár 0347</i>	<i>3 ha 4160 m<sup>2</sup></i>	<i>gyep (rét)</i>
8	<i>Dombóvár, 4571/3</i>	<i>szántó alrészlet, 1 ha 7.219 m<sup>2</sup></i>	<i>erdő, szántó</i>
9	<i>Dombóvár, 4583</i>	<i>4 ha 9100 m<sup>2</sup></i>	<i>szántó</i>

”

### 3. §

Hatályát veszti a Rendelet 1. melléklete 1.1 táblázatának 272., 273 és 388. sora.

### 4. §

Ez a rendelet 2019. március 5. napján lép hatályba.

Szabó Loránd  
polgármester

dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

Az 1. §-hoz: A telekalakítások után létrejövő új ingatlanok besorolása miatt.

A 2. §-hoz: A telekalakítások miatt megszűnő ingatlanok törlése miatt.

A 3. §-hoz: A mezőgazdasági haszonbérbe adható területek közül kivételre kerülnek a tavak és a hozzá kapcsolódó területek új hasznosítási forma miatt.

A 4. §-hoz: A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.