

17. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2015. október 26-i rendes ülésére**

Tárgy: A Kis-Konda-patak völgyében található önkormányzati tulajdonú építési telkek értékesítése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselőtestület a 153/2012.(IV.26.) sz. határozatával döntött a Kis-Konda-patak völgyében található 29 db beépítetlen terület (4644/1-29 hrsz.) és a 4644/30 hrsz.-ú között megnevezésű ingatlanok együttes értékesítéséről és egyben elrendelte ez utóbbi ingatlan forgalomképesé váló nyilvánítása érdekében szükséges intézkedések megtételét.

A 4644/30 hrsz.-ú közút elnevezésű ingatlan művelési ágának átvezetése közforgalom elől elzárt magánúttá a Földhivatal 32607/2/2012.06.08. számú határozatával megtörtént. (Beépítetlen területté a kialakított építési telkek miatt nem lehetett átsoroltatni, szükséges a telkek megközelítéséhez út. Beépítetlen terület akkor lehetne, ha a 30 ingatlan összevonásra kerülne, de ez költséggel járna.)

A kialakított építési telkek és az út az önkormányzat forgalomképes (üzleti) vagyonába tartoznak. Az építési telkek és a magánút együttes értékesítésére 2012-ben és 2013-ban került sor nyilvános és árveréssel egybekötött pályáztatására, de ezek nem hoztak eredményt még érdeklődési szinten sem.

Ingatlanok adatai:

- Az ingatlanok Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II.20.) önkormányzati rendelete szerint az Lke-5 övezetben található: kertes lakóövezet, oldalhatáron álló „villa-szerű” beépítésben, amely legfeljebb kétlakásos, a 6,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- A 62112 azonosítószámú régészeti lelőhely érinti a 4644/1-29 hrsz. ingatlanokat.

- Közműellátottság:

A telkek közművekkel való ellátottsága jelenleg nem megoldott. Valamennyi közmű rendelkezésre áll a Köztársaság utcában. 2009. évben a Tűzoltó utca és Szélső utca közművekkel történő ellátásáról tervek készültek, a megvalósításukra viszont nem került sor. Valamennyi közmű kiépítéséhez tervezési és engedélyezési eljárás szükséges.

A megközelítést, valamint a belső közlekedést szolgáló közúti és járdahálózat kiépítése ugyancsak szükséges.

Elektromos energia: hálózati, közüzemi 220/380 V, önálló transzformátor telepítésével és vezetékhalózat kiépítésével megoldható.

Vízvezeték: a Köztársaság utcai közüzemi hálózatra lehet csatlakozni, innen új vezetékhalózat kiépítése szükséges.

Szennyvízvezeték: gerinccel és részben gravitációval, részben pedig átemelő szivattyúval megoldható, szintén a Köztársaság utcára.

Földgáz: a Köztársaság utcai gázgerinc vezetékről történő lecsatlakozással és új vezetékhalózat kiépítésével megoldható.

- Az értékesítésre kijelölt ingatlanok együttes nagysága: 2 ha 2778 m².

A 28 db telekből 15-ön szerepel az E.ON vezetékjoga. Előzetes tájékozódás alapján a vezetékek kiváltása légvezetékekkel kb. 8 millió Ft-ba, míg földkábellel kb. 10-12 millió Ft-ba kerülne. (Kiváltás esetén a m² árak a vezetékjoggal érintett ingatlanok esetében magasabbak lennének.)

Tárgyalásokat folytattam az E.ON vezetékek kiváltásával kapcsolatban a szolgáltatóval. A megbeszélésen felmerült annak a lehetősége, hogy a szolgáltató saját költségén, saját hatáskörben kiváltja a telkek felett ívelő vezetékeket. Az áramszolgáltató cég ennek a lehetőségéről a későbbiekben tájékoztatja az önkormányzatot.

A telkek nyugati irányban a Kis-Konda-patak felé lejtnek. Mivel a szép fekvésű telkek egyben történő értékesítése eddig nem hozott eredményt, de az építési területek egyesével történő eladása sem megoldás (közműkiépítés nagyon megrágítaná), ezért a 28 telek tömbökénti eladását javasolt elindítani.

A kialakításra javasolt tömbök:

I. tömb: 6 telekkel

Hrsz	Ingyatlan nagysága m ²	E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati ZRt. vezetékjoga m ² -re
4644/13	692	37
4644/14	675	168
4644/15	771	nincs
4644/17	754	
4644/18	648	
4644/19	666	254
Össz. terület	4.206	

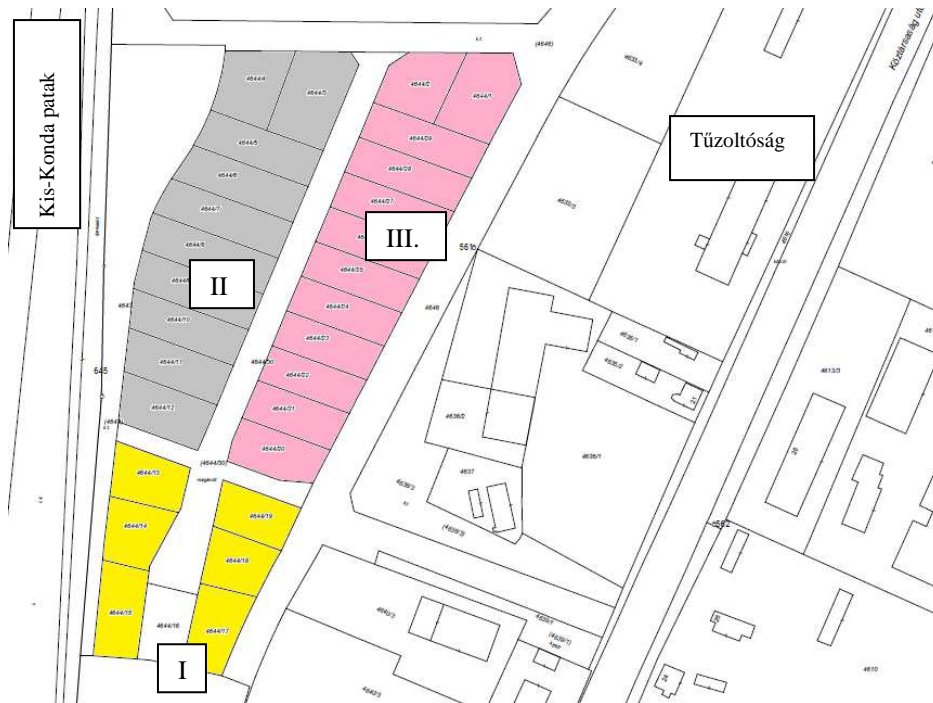
II. tömb: 10 telekkel

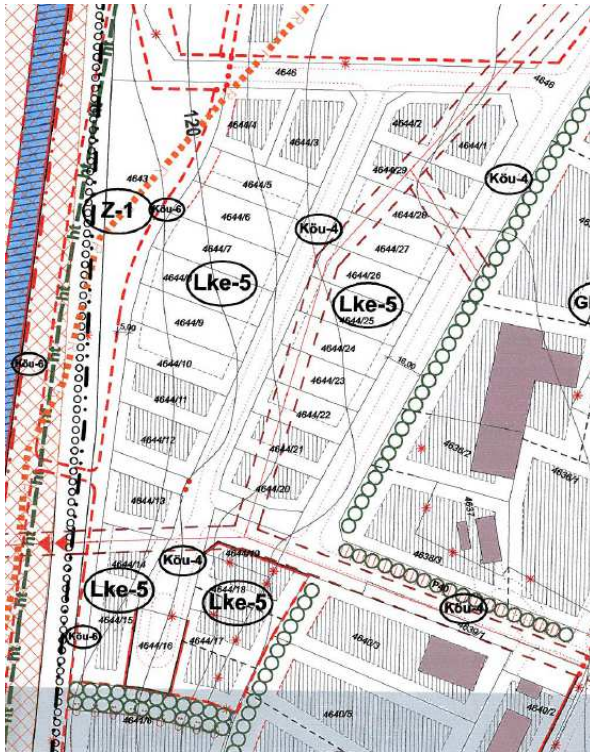
Hrsz	Ingyatlan nagysága m ²	E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati ZRt. vezetékjoga m ² -re
4644/3	1057	nincs
4644/4	821	
4644/5	844	
4644/6	880	
4644/7	925	
4644/8	922	
4644/9	882	
4644/10	818	
4644/11	804	
4644/12	820	
Össz. terület	8.773	

III. tömb: 12 telekkel

Hrsz	Ingyatlan	E.ON Dél-dunántúli Áram--
------	-----------	---------------------------

	nagysága m ²	hálózati ZRt. vezetékjoga m ² -re
4644/1	936	124
4644/2	766	129
4644/20	733	131
4644/21	701	116
4644/22	674	108
4644/23	696	108
6444/24	718	108
4644/25	740	108
4644/26	762	233
4644/27	784	115
4644/28	806	216
4644/29	827	229
Össz. terület	9.143	





A Helyi Építési Szabályzat szerint a 4644/16 és /19 hrsz.-ú ingatlanokat érinti a kötelező szabályozási vonal. Az előbbiből út lenne, míg a /19-es beépítetlen terület nagysága változna.

Értékesítést befolyásoló tényezők:

1. A 4644/30 hrsz.-ú, közforgalom elől elzárt magánutat sikeres értékesítés esetén vissza kell minősíteni közúttá. Ha csupán egy tömb eladása realizálódik, akkor is szükséges a telkeket megközelítő út biztosítása.
2. Ha az ingatlanokat közművesítettség nélkül értékesítjük, akkor a telkek értéke alacsony, de a vevőre a vételáron felül aránytalanul nagy költség hárul (pl. csak az I. tömb megvásárlása esetén) a közművek kiépítése miatt.
3. Ha az önkormányzat vállalja a közművek kiépítését, akkor az időben - a tervezési és kivitelezési folyamat miatt – elhúzódik, és az önkormányzatnak kell megelőlegezni a költségeket.

Biztosítandó út problematikája:

A telekalakításról szóló (85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdése szerinti alapkövetelmény, miszerint a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.

Megoldás:

1. Az útterületet olyan állapotra kell feljavítani, hogy gépjármű-közlekedésre alkalmas legyen. A Közutak tervezési szabályzata 4.7.2.1. pontja szerint egy 3,00 m széles közlekedőfelület és 1,5-1,5 m kétoldali, kitérésre alkalmas terület biztosítása (azaz egy 6 m-es, tolólapal letolt felület ezt kielégíti), de a helyi közúthoz való csatlakozás előtt ajánlott egy 30 cm vastagságú, M56-os tömörített zúzalékterítés, hogy a sarat ne hordják fel a közútra. Ezt a területet - ilyen területrendezés mellett - viszont mindenki csak saját

felelősségére használhatja közlekedésre, mivel ez egyelőre csak helyi közút céljára fenntartott terület (jelenleg csak egy ingatlan-nyilvántartási kategória, itt még nincs út), nincs mögötte közlekedésépítési engedéllyel kialakított út – ennek tényéről az érintetteket bizonyíthatóan tájékoztatni kell.

Ezen fenti munkák még nem jelentenek földút kialakítást sem, azaz nem engedélykötelesek.

A 4644/30 hrsz.-ú út hossza (HÉSZ-módosítás figyelembevételével) kb. 360 m. Az „út” kialakításának becsült költsége 5,5 millió Ft.

2. Az Önkormányzat megépíti a szilárd burkolatú utat – közlekedésbiztonsági szempontból célszerű -, mely költségeinek egy részét - (hasonlóan az újdombóvári utcanyitásoknál alkalmazottakhoz - az úthasználókra át lehetne hárítani.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) számú rendelet szerint ingatlan értékesítésére versenyeztetéssel kerülhet sor. Az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi *értékbecslés alapján* történhet. A pécsi székhelyű Petrónus Kft. készítette a három tömb értékbecslését. E szerint a tömbök értéke:

I. tömb: 1.500,- Ft/m² (összesen: 6.309 ezer Ft)

II. tömb: 2.000,- Ft/m² (összesen: 17.546 ezer Ft)

III. tömb: 1.000,- Ft/m² (összesen: 9.143 ezer Ft)

Amennyiben a 28 db telek és az út együttes eladása valósulna meg, akkor azok 1.200,- Ft/m² telekárral számított együttes értéke: 27.333.600,- Ft. Együttes eladás esetén a telkek értékét befolyásoló tényező, hogy az út kialakítását nem az önkormányzatnak kell elvégeznie.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A rendelkezést kell alkalmazni a törvényben, illetve az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén. (5 millió Ft feletti érték)

A nemzeti vagyontörvény szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a törvényben meghatározott szerv útján a szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Javaslom a pályázatot olyan feltételekkel kiírni, hogy az egyes tömbök külön-külön kerülhessenek értékesítésre, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a pályázat nyertese nem veszi meg mindhárom tömböt, akkor a meg nem vásárolt területekre elővásárlási jogot kapjon 2 évre.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat

A Kis-Konda-patak völgyében található építési telkek értékesítési feltételeiről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 163/2013. (IV. 25.) Kt. határozat 1. f) pontját az alábbiak szerint módosítja:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az alábbi feltételekkel árveréssel egybekötött nyilvános pályázat útján értékesíti a dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú beépítetlen területeket:

1. Az alábbi beépítetlen területekre külön-külön is lehet pályázatot benyújtani:
 - I. tömb: 4644/13-14-15 és 4644/17-18-19 hrsz.-ú beépítetlen területek 1.500 Ft/m² induló nettó licitáron. Az adásvételi szerződés feltétele a Helyi Építési Szabályzat szerinti szabályozási vonal kialakítása.
 - II. tömb: 4644/3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 hrsz.-ú beépítetlen területek 2.000 Ft/m² induló nettó licitáron
 - III. tömb: 4644/1-2 és 4644/20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 hrsz.-ú beépítetlen területek 1.000 Ft/m² induló nettó licitáron.
2. A pályázat elbírálásánál elsőbbséget élvez az a pályázó, aki a 4644/1-30 hrsz.-ú ingatlanokat egyben kívánja megvásárolni. Az ingatlanok együttes értékesítése esetén azok vételára nettó 1.200,- Ft/m².
3. Amennyiben mindhárom tömböt nem ugyanaz a vevő veszi meg, az önkormányzat vállalja a dombóvári 4644/30 hrsz.-ú közforgalom elöl elzárt magánút közötti történő átsorolását.
4. Amennyiben a nyertes pályázó nem veszi meg mindhárom értékesítésre kijelölt tömböt, és azokra nincs más érvényes pályázat, abban az esetben az önkormányzat az értékesítésre nem kerülő tömbökre 2 évre szóló elővásárlási jogot biztosít.
5. Az önkormányzat az ingatlanok közművesítését nem vállalja, azok kiépítése a vevő feladata. Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.-t illető vezetékJogok kiváltását ugyancsak a vevőnek kell vállalni, amennyiben azt a szolgáltató saját hatáskörben és költségen nem oldja meg.
6. Az önkormányzat vállalja a dombóvári 4644/30 hrsz.-ú közforgalom elöl elzárt magánút minimális feltételekkel történő gépjármű-közlekedésre alkalmassá tételét, azzal a feltétellel, hogy annak költségét a vevő és az önkormányzat 50-50 %-ban vállalja.
7. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés

tartalmának jóváhagyására és megkötésére, majd az ajánlat megküldésére az illetékes szervnek a Magyar Államot megillető elővásárlási jog miatt.

Határidő: 2015. november 30. – pályázat kiírására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester