

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. május 26-i rendes ülésére

Tárgy: Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti önkormányzati tulajdonú, közterületként nyilvántartott terület (2161/1 hrsz.) rendezése

Előterjesztő: Tigelmann Péter alpolgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti 2161/1 hrsz.-ú - közterület megnevezésű - 1762 m² nagyságú ingatlan.

A közterület szabálytalan alakja azért alakult ki, mert innen történt a valamikori téglagyár földdel való ellátása. A terület jelen állapotában fákkal, bokrokkal, cserjékkel borított. A Kazinczy sor terepszintjéről indulva 2-3 méter mély szakadék található.

Az ingatlant az önkormányzat az elmúlt években nem gondozta. A Kazinczy sor 3. és 9. szám alatti lakóházak mögötti területen nagymennyiségű szemét halmozódott fel.

Mivel a területet az önkormányzat nem hasznosítja, ezért felmerült annak az értékesítése a lakóházak tulajdonosai felé. Az értékesítést két dolog indokolja:

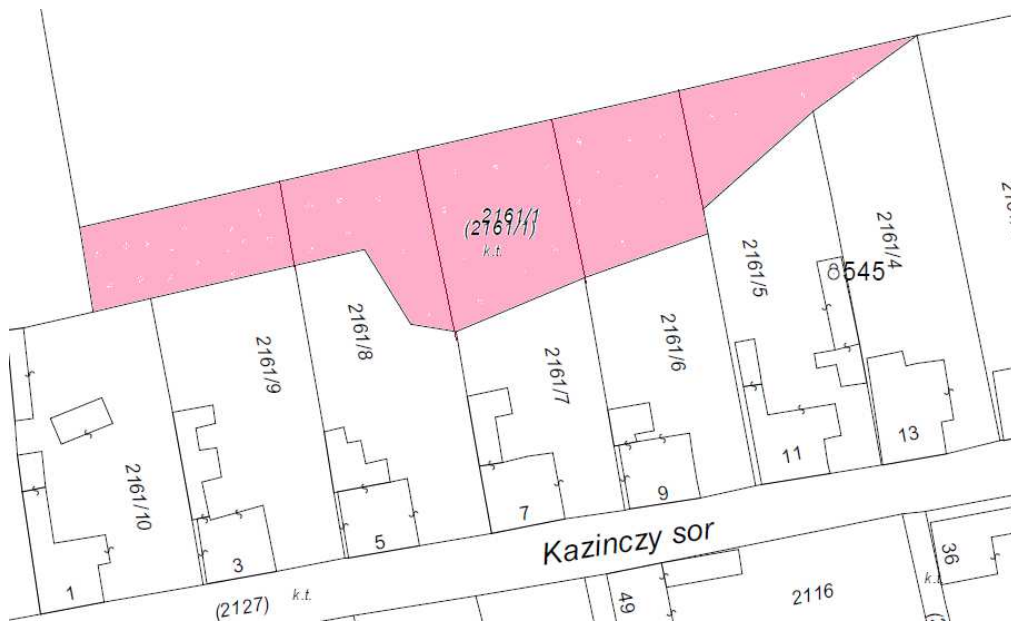
1. Az önkormányzat mentesülne a terület gondozása alól,
2. a szomszédos ingatlantulajdonosok növelhetik a területüket, így az ingatlanok beépíthetősége nőhet.

Megtörtént a közterülettel határos lakóházak tulajdonosaival a kapcsolatfelvétel, felmérésre került, hogy az ingatlan eladása esetén az ott lakók élnének-e a vétel lehetőségével. Első körben az érintett hét lakóház tulajdonosai közül a Kazinczy sor 3., 9., 11. és 13. szám alatti tulajdonosok azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a lehetőséggel.

Mivel az önkormányzati ingatlant csak a Kölcsey utca felől lehet megközelíteni közterületről, ezért az ingatlan eladására csak akkor kerülhet sor, ha a teljes ingatlan eladásra kerül, vagy a maradék ingatlanrész megközelítése biztosított.

Fentiek miatt az ingatlantulajdonosokkal ismételt egyeztetésre került sor, melynek eredménye a következő lett:

1. A Kazinczy sor 1. szám alatti ingatlan tulajdonosai megvették a saját ingatlanjuk mögötti és a szomszédos (Kazinczy sor 3.) ingatlan mögött részt.
2. A Kazinczy sor 5., 7. és 9. szám alatti ingatlantulajdonosok megvették a saját ingatlanjuk mögötti részt.
3. A Kazinczy sor 11. szám alatti ingatlan tulajdonosai megvették a saját ingatlanjuk mögötti és a szomszédos (Kazinczy sor 13.) ingatlan mögött részt.



2161/1 hrsz.-ú ingatlan főbb jellemzői:

- Megnevezése: közterület
- Területe: 1.762 m²
- HÉSZ besorolása: Z-1: zöldövezet
- Ingatlan bejegyzései: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga
561 m²-re (magasfeszültségű légekábel)
- Kazinczy sor 5. szám alatti ingatlantulajdonos, Lehőcz László és az önkormányzat között a lakóingatlan mögötti 399 m²-es területre 2016.12.31-ig „kiskertes” haszonbérleti szerződése van érvényben.

Az értékesítés felmérésekor az ingatlantulajdonosok jelezték, hogy a végső döntést a vételár és egyéb költségek ismeretében hozzák meg. Az értékesítésre az önkormányzat vagyonrendelete alapján – az ingatlan forgalomképesé tetele után - telekalakítással kerülhet sor. (Telekalakítás esetén nincs szükség pályáztatásra.) A telekalakítás elindításához szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása, ezért az értékesítés folyamata időben hosszadalmas.

Az értékbecslést a Czinege és Társa Bt. készíti. Tájékoztatása szerint a teljes ingatlan forgalmi értéke 530 ezer Ft, fajlagos értéke 300,- Ft/m². Az előterjesztés készítésének időpontjában a teljes elkészült értékbecslés még nem áll rendelkezésre.

Ingatlanonkénti átlag vételár 106.000,- Ft + ÁFA, mivel HÉSZ-módosítás után építési teleknek fog minősülni.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban felmerülő költségek:

1. Földmérés: 120.000,- Ft + ÁFA
2. Telekalakítás: 70.000,- Ft
3. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés: 6.600,- Ft/ ingatlan, összesen: 33.000,-Ft
4. Értékbecslés díja: 20.000,- FT + ÁFA
5. HÉSZ-módosítás: várható költség 200-300 ezer Ft

Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatban ügyvédi költség nem merül fel, mivel azt a Hivatal aljegyzője, mint jogtanácsos készíti el.

Mivel a HÉSZ-módosítás jelentős kiadással jár, ezért javaslom, hogy azt az önkormányzat vállalja. Az egyéb költségek felosztása az 5 ingatlan között a vételáron felül plusz 56.160,- Ft többletkiadást jelent ingatlanonként a vevők részére.

Kérem a Képviselő-testület támogatását, a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Kazinczy sor páratlan oldali házak mögötti önkormányzati tulajdonú,
közterületként nyilvántartott terület (2161/1 hrsz.) rendezéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elviekben támogatja a tulajdonában álló dombóvári 2161/1 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan értékesítését az értékbecslés szerint megállapított forgalmi értéken az alábbi feltételekkel:

1. Az Önkormányzat, mint eladó vállalja az ingatlan értékesítéséhez szükséges HÉSZ-módosítással kapcsolatban felmerülő költségeket.
2. A Vevők vállalják az adásvétellel kapcsolatos egyéb költségeket (telekalakítás, földkimérés, értékbecslés díja, ingatlan-nyilvántartási díj).
3. Az ingatlanrészek vételárának kifizetésére vevő igény esetén 3 éves részletfizetési kedvezményt vehet igénybe.
4. Az értékesítésre az önkormányzat vagyonrendelete alapján – az ingatlan forgalomképesse tétele után - telekalakítással kerülhet sor, amihez szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a következőkre:

- az elkészült értékbecslés alapján folytasson tárgyalásokat az érintett ingatlantulajdonosokkal az ingatlanértékesítés feltételeiről,
- a szükséges jognyilatkozat megtételére és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2016. június 30. – ingatlantulajdonosok tájékoztatása az értékesítés feltételeiről

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Tigelmann Péter
alpolgármester