

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2014. január 30-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat 2014. évi vagyongazdálkodási terve

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Önkormányzati Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Humán Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

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

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Letenyi Róbert jegyző

*Az előterjesztés megegyezik a 2013. december 19-i rendes ülés napirendjén szereplő, azonos tárgyú előterjesztéssel.*

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírja az önkormányzatoknak, hogy a vagyongazdálkodásuk Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kötelesek készíteni. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet értelmében a hosszú távú terv a munkaprogram része, a rövidebb távú pedig az éves vagyongazdálkodási terv. A középtávú terv éves időtartamra szóló érvényessége mögött a jelenlegi munkaprogramban megfogalmazott célkitűzés áll. Az önkormányzat munkaprogramja a Gazdasági és Vagyongazdálkodási Program fejezetben foglalkozik a vagyonkezelési ágazattal. Ez irányozza elő a hosszú távú vagyonstratégia kidolgozását, és annak végrehajtására – a következő évi feladatok meghatározása érdekében – éves vagyongazdálkodási terv elfogadását.

Az éves vagyongazdálkodási terv feladata, hogy a jövő évre vonatkozóan meghatározza a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedéseket, megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit annak érdekében, hogy a vagyongazdálkodás tervszerűen, átláthatóan és az önkormányzati törekvésekkel összhangban történjen. A terv kiegészíti a jelen ülésen tárgyalandó költségvetési koncepciót, részletesen kifejti a vagyont érintő aspektusokat.

Jelenleg nincs olyan jogszabály, mely a vagyongazdálkodási terv kötelező tartalmi vagy formai követelményeit előírta volna. A 2014. évre vonatkozó terv jelentősen támaszkodik az elmúlt évi tervre, az idei évben bekövetkezett jogszabályi és vagyoni változásokat emeli ki.

### **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat 2014. évi vagyongazdálkodási tervét a melléklet szerint elfogadja.

Szabó Loránd  
polgármester

## **Dombóvár Város Önkormányzatának 2014. évi vagyongazdálkodási terve**

### **I. A vagyongazdálkodás jogi alapjait érintő változások**

A 2013-as év kevesebb jogszabályi változást hozott az előző évekhez képest, inkább a már hatályban lévő jogi normák korrekciója történt meg, ugyanakkor elfogadásra került az új Polgári Törvénykönyv, amelynek hatályba lépésére a jövő évben kerül sor. Az idei évi vagyongazdálkodási tevékenység nem kis része viszont az elmúlt esztendő(k)ben született jogszabályok végrehajtásához kötődött (köznevelési feladatok átadása, eljárás kialakítása, víziközmű-szolgáltatásról szóló törvénynek való megfelelés stb).

A vagyongazdálkodás jogi kereteit meghatározó magasabb szintű jogforrások közül továbbra is az alábbiak bírnak jelentősebb relevanciával:

- Magyarország Alaptörvénye,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény,
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény és végrehajtási rendeletei,
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, 2014. március 16-tól a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény,
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
- egyes vagyontípushoz (társasági részesedések, termőföld, erdő, vizek, utak, közcélú vízi létesítmények, temetők, lakások, hulladéklerakók, távhőellátást biztosító vagyontárgyak, víziközművek, közvilágítási berendezések stb.) kapcsolódó speciális törvények és végrehajtási rendeletek.

Az önkormányzati vagyongazdálkodásnak tehát változatlanul szerteágazó normakörnyezetben kell működnie.

Az új Ptk. jelentős mértékben a korábbi magánjogi kódexre épül, ugyanakkor új rendelkezéseket és jogintézményeket is magával hoz, illetve változtat a régi szabályozáson, ami az önkormányzatra is ró kötelezettségeket (pl.: önkormányzati gazdasági társaságok társasági szerződéseinek módosítása).

Az idei évben megalkotott új törvények közül kiemelt érdemel még a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, amely a termőföld tulajdonának megszerzése, valamint a földhasználat kapcsán számos változást hoz, így az önkormányzati tulajdonú termőföldek hasznosítására is kihatással lesz.

Az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelettel 2014. január 1-től megújul az államháztartás számvitele, a változások az önkormányzati pénzügyi és gazdálkodási feladatok ellátása során is jelentkezni fog.

A helyi jogszabályi keretek változásait illetően az alábbiakat indokolt megemlíteni:

- Az idei évben fogadta el a testület a reklámok, reklámberendezések és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról, valamint a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásról szóló önkormányzati rendeleteket. A városkép megőrzésének, javításának és egységességének érdekében mindenképpen fennáll ezen rendeletek létjogosultsága.
- A város jelképeiről, a közterületek fellobogózásáról szóló helyi norma megújult, mind a zászló, mind a címer leírása pontosításra került.
- Hosszú idő után sikerült pontot tenni a helyi településrendezési eszközök régóta tervezett felülvizsgálatára, a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosítása 2013. november 1-től hatályos.
- A fentiekén kívül főként a helyi vagyongazdálkodás jogi kereteit képező önkormányzati rendeletek szükségszerű változtatása történt meg, több esetben magasabb szintű jogszabály végrehajtásához kapcsolódóan. Forgalmképesség szempontjából is csak kisebb módosítás történt az egyes vagyoncsoportok között (lovaspálya üzleti vagyona sorolása).

## **II. A vagyongazdálkodás szervezeti kereteinek változásai**

A vagyongazdálkodási feladatok ellátásához szükséges szervezeti keretek, személyi és tárgyi feltételek továbbra is rendelkezésre állnak.

Dombóvár Város Polgármesteri Hivatala és a szakcsi székhelyű körjegyzőség jogutódjaként 2013-ban létrejött a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal. Az állami feladatátvállalás miatt szükségessé vált szervezeti átalakítás megtörtént, a Hivatal a megmaradt feladatait az előzőekhez képest kevesebb munkatárssal látja el. Sajnos bérfelzárkózás hiányában érződik a magasabb fizetést kínáló állami és környékbeli önkormányzati szervek elszívó hatása, a tapasztalt munkatársak pótlása nem egyszerű feladat.

A Hivatalon kívül az ingatlanok legfőbb kezelői lényegében az önkormányzati intézmények és az önkormányzati gazdasági társaságok. 2013-ban több közszolgáltatásban szolgáltató-váltás történt, amely a kapcsolódó önkormányzati vagyon működtetőjének megváltozását is jelenti:

- 2013. január 1-től a köztemetők üzemeltetését a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. látja el.

- 2013. október 1-től a dombóvári víziközművek üzemeltetője a DRV Zrt., a feladatot a Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft.-től vette át.
- A közvilágítási berendezések aktív elemeinek üzemeltetését, karbantartását is új cég végzi (a korábbinál kedvezőbb áron), mégpedig a győri székhelyű VILL-KOR Hungária Villamosipari Kft.
- A jövő év elején lejár a parkfenntartási, gyalogos és kerékpáros közlekedőfelületek tisztítási, valamint hóeltakarítási és síkosságmentesítési feladatokra szóló konzorciumi szerződés, a szolgáltatás megoldása iránt már megtörténtek az intézkedések és az előzetes döntések.

A szociális és gyermekvédelmi feladatok ellátása július 1-től jogi személyiségű társulások útján történik, Dombóvár Város Önkormányzata a szükséges vagyoni eszközöket változatlanul biztosítja.

### **III. A 2013. évi vagyongazdálkodási tevékenység összefoglalása**

#### **A. Az állami feladatátadáshoz kapcsolódó vagyoni változások**

##### **a) A Dombóvári Szent Lukács Egészségügyi Nonprofit Kft. és a feladatellátáshoz kapcsolódó ingatlanok átadása**

A települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény alapján a Dombóvári Szent Lukács Egészségügyi Nonprofit Kft. által használt, a Magyar Állam tulajdonába és a GYEMSZI tulajdonosi joggyakorlásába kerülő ingatlanok köre már az elmúlt évben is ismert volt. Mind az átvételkor információközlés során, mind pedig az azt követő egyeztetésen jeleztük az önkormányzati igényeket (a kórházi parkolót is magában foglaló közterület megosztása, az ügyeleti helyiségek használatának biztosítása, a bölcsőde megközelíthetősége a nővérszállón keresztül szolgálmi joggal). Ezeket teljesen figyelmen kívül hagyva a GYEMSZI az átadásról szóló jegyzőkönyv alapján, törvényi rendelkezésre alapozva jogutódlás jogcímen megpróbálta bejegyeztetni a saját vagyongazdálkodási jogát és a Magyar Állam tulajdonjogát a kórházra, az előtte lévő parkolóra, a nővérszállóra, valamint az ideggondozóra (a tüdőszűrő épületrésze nem is került soha önkormányzati tulajdonba, itt a nyilvántartásban nem volt szükség átvezetésre). A tulajdonjog és a vagyongazdálkodási jog bejegyzését első fokon jóváhagyta a földhivatal, ez ellen – nem mellékesen a kórháznak nyújtott kölcsön visszatérítésének elutasításával is összefüggésben – fellebbezést nyújtottam be. Remélhetőleg lesz lehetőség az önkormányzati igények érvényesítésére, és az állami tulajdonjog bejegyzése mellett az Önkormányzat érdekei sem sérülnek.

##### **b) A Dombóvári Járási Hivatal kialakításához szükséges vagyon használatának átadása**

A testület döntése alapján 2013. január 1-jével a Tolna Megyei Kormányhivatal, illetve a Dombóvári Járási Hivatal ingyenes használatába kerültek az államigazgatási feladatokhoz igénybe vett ingóságok és egyéb javak, valamint a 7200 Dombóvár, Szent István tér 1. alatti (dombóvári 1061/5 hrsz.-ú) ingatlan - a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. részére haszonkölcsönbe adott helyiségek kivételével. Az eredeti elképzelések szerint itt maradt volna az anyakönyvi iroda és az anyakönyvi események helyszíne, de be kellett látni, hogy a közös használatot indokoltabb feladni, ez egyébként a Kormányhivatal szándéka is. Így nincs szükség üzemeltetési díj fizetésére, és megelőzhetők a konfliktusok. A Szent István tér 1. alatti ingatlan használatba adásáról szóló megállapodás módosítása, valamint az ingatlan üzemeltetéséről szóló végleges megállapodás megkötése folyamatban van.

A Dombóvári Járási Hivatal január 1-től Dombóvár Város Polgármesteri Hivatalának személyi és tárgyi bázisán kezdte meg működését, a megállapodás szerinti használati jog biztosított.

A járási hivatal kialakítása maga után vonta, hogy a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatalt máshol kellett elhelyezni. Az új Városháza a Szabadság u. 18. alatti volt Móra F. Általános Iskola lett, az átköltöztetés igen komoly anyagi és szervezési feladatot rótt az Önkormányzatra, de a július 15-i kiköltözési határidőt sikerült tartani. A Városüzemeltetési Iroda marad a Bezerédj u. 14. alatt, a Hivatal többi dolgozóinak elhelyezése a Városházán történik meg, várhatóan az év végével lezárul ez a folyamat. A felszabaduló irodákba január 1-től az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet költözhet.

### **c) A köznevelési feladatok átadásához kapcsoló vagyonhasználat**

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74. § (1) bekezdése alapján 2013. január 1-jétől az állam gondoskodik - az óvodai nevelés, a nemzetiséghez tartozók óvodai nevelése, a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése kivételével - a köznevelési alapfeladatok ellátásáról. A Kormány a Klebelsberg Intézményfenntartó Központtól szóló 202/2012. (VII.27.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése c) pontjában az állami köznevelési közfeladat ellátásában fenntartóként részt vevő szerveként, az állami fenntartású köznevelési intézmények fenntartói jogai és kötelezettségei gyakorlására 2013. január 1-jei hatállyal a KLIK-et jelölte ki.

2012. decemberben megtörtént az átadás-átvételi megállapodás megkötése, ebben a KLIK ingyenes vagyonkezelésébe, használatába kerülő ingó és ingatlan vagyonelemek köre is rögzítésre került arra is figyelemmel, hogy a működtetést is az állami intézményfenntartó látja el. Volt néhány kérdőjel a vagyonkezelésbe kerülő ingatlanok kapcsán (pl.: Junior tanterem), a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ vagyonkezelésébe kerülő ingatlanok köre végül is a következőképp alakult:

- Arany János tér 21. szám alatti, 229 helyrajzi számú ingatlan,
- Hunyadi tér 23. szám alatti, 1294/9 helyrajzi számú ingatlan,
- Szabadság u. 27. szám alatti 88 helyrajzi számú ingatlan,
- Fő u. 42-44. szám alatti, 3206 helyrajzi számú ingatlan,
- Bajcsy-Zsilinszky u. 2. szám alatti, 1289 helyrajzi számú ingatlan,
- Népköztársaság útja 21. szám alatti, 967/2 helyrajzi számú ingatlan a Bezerédj u. 53. szám alatti 974 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű parkolóval együtt,
- Bezerédj u. 2/b. szám alatti, 1296 helyrajzi számú ingatlan.

Az ingatlanokban található konyhák az önkormányzat rendelkezésére állnak az étkeztetéshez kapcsolódóan, a költségmegosztási feltételek tisztázottak.

A vagyonátadás érintette a Kinizsi u. 37. alatti ingatlant is, ahol még a Többcélú Kistérségi Társulás által fenntartott Reménység Napközi Otthon és Fejlesztő Iskola látott el köznevelési feladatot. A köznevelési feladatokat a Társulás átadta az állami intézményfenntartónak, a feladatellátás a PRESIDIMUM Közhasznú Egyesület által fogyatékos személyek nappali ellátása céljára használt helyiségekben történik, közösen az Egyesülettel. A köznevelési feladatellátás az ingatlan kis részére terjed ki, így a teljes ingatlan vagyonkezelésbe adása nem jöhetett szóba, az érintett helyiségekre használati jogot biztosító megállapodás jött létre.

Az I. utca 65. alatti Junior tantermet a szakképzési feladatok ellátásához a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-nek adta át az Önkormányzat.

Az ingóságok (pl.: gépjárművek) tulajdonjogának rendezése még igényel munkát a jövő évben is.

## **B. Az önkormányzati vagyon gyarapodása**

### **a) Állami ingatlanok ingyenes tulajdonba vételének kezdeményezése**

- A jelenleg még a MÁV Zrt. tulajdonában levő, de a vasúttársaság feladatellátásához nélkülözhető dombóvári ingatlanok helyzetének rendezése, térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának ügye hamarosan célegyenesbe ér, megtérülni látszik az ebbe fektetett munka és energia. A kezdeményezésemre elindult pozitív fejlemények következtében Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 177/2013. (V.13.) számú határozatával tette meg a Magyar Államvasutak Zrt. tulajdonában lévő egyes ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülése iránti igényének bejelentését a Magyar Állam felé az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján.

Az igényelt ingatlanok között szerepel a Földvár utcában található DVMSE sporttelep és a volt MÁV étkezdé, illetve az 1838, az 1856, a 2927 és a 2934 hrsz.-ú közterület, valamint 2960 hrsz.-ú saját használatú út. A vagyonátadási folyamat jelenleg az utolsó szakaszához érkezett, a térítésmentes átvételhez már csak a Kormány döntése szükséges. Az MNV Zrt. megküldte a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium részére a tulajdonba adni javasolt ingatlanok listáját, mely alapján a vagyongazdálkodási szakterület készíti el az előterjesztést a Kormány részére. Ugyancsak megtörtént az Emberi Erőforrások Minisztériumának Sportért és Ifjúságért Felelős Államtitkársága részéről az előzetes hozzájárulás beszerzése a sporttelep önkormányzati tulajdonba adásához.



- Az egyes állami és önkormányzati ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény módosításáról szóló 2013. évi CXVIII. törvény alapján a Képviselőtestület döntött arról, hogy a településüzemeltetési közfeladatok ellátásához ingyenesen tulajdonba kíván venni a Magyar Államtól egy, a túskei városrészben található közterületet és kilenc mászlonyi saját használatú utat. A térítésmentes tulajdonba adásra vonatkozó megállapodás aláírás alatt.

#### **b) Egyéb ellenérték nélküli vagyoni növekmények**

- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény rendelkezései alapján a 2013. január 1-től törvény erejénél fogva a Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. részéről átadásra került a tulajdonát képező víziközmű a tulajdonjoghoz kötődő jogokkal és kötelezettségekkel együttesen.
- A törvény értelmében a Dombóvári Térségi Szennyvízkezelési Önkormányzati Társulás részéről átadásra is került az uniós forrásból és lakossági hozzájárulásból megvalósított szennyvízberuházás.
- 2012-ben az ingatlan-nyilvántartást átvizsgálva több olyan magántulajdonban lévő út, közterület vált ismertté, melynek önkormányzati tulajdonba adása az utak évekkel/évtizedekkel ezelőtti kialakításakor nem történt meg. A tavalyi évben elkezdett kapcsolatfelvétel eredményeként az idei évben a magántulajdonosok ajándékozási szerződéssel az alábbi ingatlanokat adták át az Önkormányzatnak: Eötvös utcai 3122/3 hrsz.-ú közterület és 3121/6 hrsz.-ú saját használatú út.

#### **c) Ingatlanvásárlás**

- A Gunaras melletti területeken fennálló elővásárlási jog gyakorlására 2013-ban egy esetben került sor, a 0302/9 hrsz.-ú árok, rét megnevezésű ingatlan 994/120592 tulajdoni hányadának megvásárlása 149.100,-Ft kiadással járt.
- A Teleki u. 75. alatti ingatlan érintve volt az idén beadott, de támogatást nem nyert bérlakásépítési pályázatban. A 2866/C/8 hrsz.-ú ingatlanban jelenleg az Önkormányzatnak 525/896 tulajdoni hányada van, aminek egy részéhez 2005-ben öröklés, másik részéhez 2010-ben adásvétel, 2013 októberében pedig árverésen kívüli árverési vétel útján jutott. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint egy 39 m<sup>2</sup>-es társasházi lakás, mely a valóságban lebontásra került. Jelenleg az önkormányzaton kívül további 5 magántulajdonosa van az ingatlannak, akik mind öröklés útján jutottak a tulajdonrészükhöz. Az esetleges további pályázatok miatt érdemes lenne a teljes tulajdoni hányad megszerzése.

### **C. A saját döntésen alapuló vagyonértékesítési, -hasznosítási tevékenység**

A 2013. évi költségvetésben 32 984 eFt-ot irányzott elő a Képviselő-testület vagyonértékesítésből eredő bevételként, melyet az idei évben sem sikerült realizálni.

#### **Az idei évben az alábbi ingatlanok, illetve ingatlanban lévő tulajdonrészek értékesítésének előkészítése történt meg:**

- Harkány, Üdülés u. 23.

A Képviselő-testület a 349/2011. (IX. 8.) számú határozatával döntött a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatt található, 1246/2 hrsz.-ú „hétvégi ház, udvar” megnevezésű, 405 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan ½ tulajdoni hányadának értékesítéséről. A kiírt pályázat sikertelenül zárult, a kikiáltási ár 3,2 millió Ft volt. Az ingatlan másik tulajdonosa Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata, melynek elővásárlási joga áll fenn.

A Képviselő-testület a 120/2012. (III. 29.) számú határozatával ismételt döntést hozott a tulajdonrész értékesítéséről, az ingatlan ½ tulajdoni hányada 1.900.000,- Ft vételár ellenében lett felajánlva megvételre Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának. A vételi ajánlattal nem élt a szekszárdi önkormányzat, az ingatlan tulajdonrészének megvásárlására 1 millió Ft-os ajánlatot tett. A 2013 márciusában és októberében kiírt pályázati felhívás nem járt sikerrel annak ellenére, hogy a 2013-as új értékbecslés szerint az ingatlanrész vételára 1.700.000 Ft-ra csökkent.

- Zsinagóga

A Deák Ferenc u. 12. sz. alatti, a volt zsinagóga épületét is magában foglaló 201 hrsz.-ú ingatlan hasznosításával kapcsolatos tárgyalások ez idáig nem hoztak eredményt, az újabb ajánlatot a testület az áprilisi ülésén is elutasította. 2011 novemberében a 27 mFt-os nyilvántartási értéken történő sikertelen pályázati felhívást követően, 2012. októberben és 2013. januárban az értékbecslésen alapuló 13,6 mFt-os induló licitárral újabb felhívás kiírására került sor, eredmény nélkül. A legutolsó, idén novemberben elindított versenyeztetési eljárás szintén nem járt sikerrel.

- Volt zeneiskola

A Szabadság u. 14. szám alatti 7/1 hrsz.-ú iskola megnevezésű ingatlan értékesítésére 2012. júliusban, majd 2012. októberben 45 mFt induló értéken lett pályázati felhívás kiírva. Mindkét eljárás eredménytelenül zárult. Időközben megtörtént az ingatlant terhelő banki jelzálogjog törlése.

A 2013-as új értékbecslés szerint a becsült forgalmi érték 52,6 mFt. Az októberben közzétett pályázati felhívásra nem volt jelentkező.

- Termál u. 5.

A fenti címen található 5337/133 hrsz.-ú, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező hétvégi ház és udvar megnevezésű ingatlan használatba adása tárgyában létrejött megállapodás 2012. szeptember 30-ával megszűnt. A Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft.-t a megállapodás alapján elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom törlése megtörtént. Az értékesítésre pályázati felhívás került kiírásra, mely nem járt sikerrel.

- Hunyadi téri üzlethelyiség

A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint a Dombóvár, Hunyadi tér 22/B. alatti, dombóvári 763/19/A/10 hrsz.-ú üzlethelyiséget és a hozzátartozó társasházi közös tulajdonrészt értékesítésre jelölte ki, az ingatlan bérlőjének elővásárlási jogot biztosított, és számára felajánlotta megvételre 4.340.000,- Ft-os vételáron. A bérlő élt ezzel és júniusban megszerezte az ingatlan tulajdonjogát.

- Baross u. 10.

A dombóvári 169 hrsz.-ú társasházi ingatlan értékesítésére először 2011 őszén kiírt pályázati felhívás eredményeként 2012. áprilisban adásvételi szerződés megkötésére került sor - tulajdonjog fenntartással. A vevő a vételárat a megadott határidőig nem rendezte, ezért az Önkormányzat élt az elállás jogával. Az ingatlanra 2012-ben további egy, illetve 2013-ban két alkalommal újabb pályázati felhívás került kiírásra, mely eredménytelenül zárult.

- Építési telkek

A Döry Hugó utcában lévő két építési telekre 2012. áprilisban érkezett vételi szándéknyilatkozat még 2012. októberben visszavonásra került. A tavalyi évben a Kapos soron található egyik beépítetlen terület értékesítésére az építési telkek megállapított árának 50%-án került sor. 2013-ban értékesítésre lett kijelölve a Dankó P. utcában található önkormányzati tulajdonú építési telek is.

Dombóvár Város Önkormányzatának Városgazdálkodási Bizottsága a 267/2012. (XI. 27.) határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Búzavirág utcában található dombóvári 2815 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről. A beépítetlen terület adásvételi szerződésére és a

tulajdonjog változására idén év elején került sor. A vételár 281.500 Ft volt.

A Konda-patak völgyében található dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú „beépítetlen terület” megnevezésű, különböző nagyságú ingatlanok, építési telkek, valamint a telkek megközelítéséhez szükséges 4644/30 hrsz.-ú, 3898 m<sup>2</sup> területű „közforgalom elől elzárt magánút” együttes értékesítése érdekében 2012 októberében és 2013 januárjában egyfordulós, nyilvános és árveréssel egybekötött pályázati felhívás lett kiírva. A pályázatokra nem volt érdeklődő. A helyi építési szabályzat módosításának hatálybalépésével az értékesítés folytatásához szükséges a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzése, majd az értékbecslés aktualizálása. A módosítás érinti a magánutat és 4 építési parcellát (4641/16-19 hrsz.).

A Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítésére 2012. áprilisban kiírt pályázati felhívás eredménytelenül zárult. Az ingatlan beépíthetőségét korlátozó előírások miatt kérdéses, hogy a közeljövőben eladható-e a telek, ráadásul a módosított HÉSZ további telekalakítást ír elő az ingatlanon.

A Juhász Gy. utcában található két, szennyvíz-csatlakozási lehetőséggel ellátott telek értékesítésre való kijelölése nem történt meg, mivel az ingatlanok közvetlen útról való megközelítése nem biztosított.

- Önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítése

Az önkormányzat 71 önkormányzati tulajdonú lakást kívánt volna értékesíteni, ez az idei évben 39 lakáscélú bérleményre korlátozódott (többek között a Mária-lak értékesítését is elvetette a képviselő-testület). Eddig tizenhét bérlakás esetében került sor adásvételi szerződés megkötésére (ebből 2 esetben nem történt még meg a pénzügyi teljesítés). A 17 bérlakás értékesítésből eddig befolyt vételár 4,2 mFt. Összesen még húsz bérlakás maradt az értékesítésre kijelölt körben, jelen állás szerint kettő bérlakás esetében várható további értékesítés.

A Képviselő-testület a márciusi ülésére halasztotta döntését a piaci bérlakások esetleges értékesítéséről.

- Folyamatban lévő ingatlanértékesítések

- A Tolnatej Zrt. 2007-ben a Dombóvári Városi Bíróságon elbirtoklás megállapítása iránti kereseti kérelmet nyújtott be Dombóvár Város Önkormányzata ellen. A Zrt. annak megállapítását kérte, hogy a tulajdonában lévő Tó u. 17. sz. (5334/220 hrsz.) alatti nyaralóépület mögött

található, az általa az 1980-as évek vége óta használt, de az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanból 128 m<sup>2</sup>-es terület elbirtokolt.

A per lezárása érdekében a Tolnatej Zrt. elállt a keresettől és elfogadta az érintett ingatlanrész megvásárlását a 2010. évi értékbecslés szerint 422.400.- Ft-os vételáron, valamint vállalta az ezzel járó költségek kifizetését is. A Zrt. elindította a telekalakítási eljárást, amit a Dombóvári Körzeti Földhivatal 2011. júliusban elutasított a helyi építési szabályzat rendelkezései miatt. A novemberben hatályba lépett módosítás már lehetővé teszi a telekhatár-rendezeit, az új értékbecslés szerinti forgalmi értéken az értékesítési eljárás folytatódhat, a ZRt fenntartja a vásárlási szándékát.

- A dombóvári 0143 hrsz.-ú, 6 ha 6129 m<sup>2</sup> területű „kivett vasút” és „erdő” művelési ágú ingatlan adásvételére a Dalmand ZRt.-vel előszerződés jött létre még 2011. nyarán. A vételár 8.180.000,- Ft, melynek felét a cég előlegként kifizette, a végleges szerződés megkötése, és így a fennmaradó összeg kifizetése 2014. év elejére várható. Jogi személy termőföldet, így erdő művelési ágú földrészletet sem vásárolhat, ezért volt szükség az erdő művelési ágból való kivonásra, melynek költségeit a cég viselte a területen lévő fák kitermelésével együtt.
- Az új Városháza kialakításával kapcsolatban szükségessé vált az ingatlan körüli parkolóhelyek bővítése. További parkolóhelyek a szomszédos ingatlanhoz (Napsugár Áruházhoz) tartozó területen létesíthetők. A tulajdonos Dombó-Coop Zrt. vezetőjével történt egyeztetést követően a ZRt. részéről felmerült a buszpályaudvar mögötti kialakított parkolóból egy közel azonos területű ingatlanrész cserével történő megszerzése. A testület jóváhagyta a szükséges előkészítő intézkedések megtételét, a decemberi ülésen pont került az ügy végére.
- Lovaspálya egy részének megvásárlása iránti érdeklődés

A július 4-i rendkívüli ülésen foglalkozott a képviselő-testület a lovaspálya (dombóvári 2980/1 hrsz.-ú sportpálya) egy része értékesítésének ügyével. A szomszédos ingatlan tulajdonosának érdeklődése nem volt új keletű, ezzel függ össze, hogy a lovaspályát a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás ipari övezetbe sorolja (Gip-4). A képviselő-testület az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó javaslatot elutasította. A fő vitapontot lényegében az jelentette, hogy az önkormányzat érdekét a teljes terület értékesítése szolgálná, mivel a megmaradó terület megközelítése út híján nem lenne biztosított. A HÉSZ november 1-től út kialakításával számol a szóban forgó és a Viessmann Technika Dombóvár Kft. tulajdonában álló ingatlanok szélén, a meglévő közúthoz csatlakozva. Az érdeklődő időközben elállt a vételi szándékától.

## D. Egyéb vagyongazdálkodási cselekmények, mozzanatok

### a) Ingatlanhasznosítások

- Mezőgazdasági haszonbérletbe adható területek

A mezőgazdasági művelésre alkalmas nagyobb területek hosszabb időre szóló haszonbérlet formájában vannak hasznosítva, ezek a tüskei és a nyergesi horgásztavak kivételével mind szántó, ill. gyp művelésű ágban lévő területek. 2011 szeptemberében a Gunaras melletti (4583 hrsz-ú) szántó művelésű águ, 6 ha nagyságú terület haszonbérleti szerződését az önkormányzat felmondta, a területet a közfoglalkoztatási mintaprojekt keretében a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. hasznosítja. A novemberi ülésen a szerződés 2014. december 31-ig meghosszabbításra került.

A Kapos folyó és a Gólyavár közötti 0347 hrsz.-ú terület haszonbérletére irányuló pályázat 2013-ben sikerrel zárult. A rétként, kaszálóként való hasznosítására a haszonbérleti szerződés 2017. év végéig kötött meg.

A volt MOL-bázis mellett található – addig jogcím nélkül használt – 4571/3 hrsz.-ú szántó hasznosítására márciusban került kiírásra pályázati felhívás. A felhívás eredménnyel zárult, a haszonbérletet elnyert mezőgazdasági vállalkozóval 2017. október 31-ig szóló szerződés került aláírásra.

A Szállásréti-tó haszonbérleti szerződése 2012. november 1-jével járt le, az ingatlan hasznosítására kiírt pályázat eredménnyel zárult. Az előző haszonbérlettel szemben változás, hogy a terület gondozásáért a haszonbérlet nem jogosult vizontszámolni az önkormányzatnak. A havi 10 eFt-os induló haszonbérleti díjjal szemben a győztes pályázó az induló nettó licitár duplájáért nyerte el a szerződéskötési lehetőséget. A szerződést a felek 2013 januárjában szignálták.

Kisebb, belterületi területeket az önkormányzat kiskertekre („munkáskertekre”) felosztva hasznosít haszonbérleti szerződéssel. Ezek a város különböző pontjain helyezkednek el. Az eltérő lejáratú szerződések miatt a Városgazdálkodási Bizottság a 219/2011. (VI. 29.) számú határozatával döntött arról, hogy a szerződések egységesen 2013. december 31-ig kerüljenek meghosszabbításra. A Városgazdálkodási Bizottság döntésének megfelelően a szerződések újabb 3 éves időtartamra köthetőek meg. A 103/2011. (IV. 6.) számú határozatával a bizottság a „munkáskert” besorolású ingatlanok haszonbérleti díját 5 Ft/m<sup>2</sup>/év-re emelte (1997-től 2 Ft/m<sup>2</sup>/év volt a díj). A hasznosításból származó bevételek elenyészőek, de ezek az ingatlanok kis területűek, az önkormányzat nem tudná másra használni azokat, így viszont legalább a fenntartási költségek nem az

önkormányzatot terhelik. A vagyonrendelet módosításával két további kisebb terület bevonására is sor kerülhet.

- Ingyenes, kedvezményes használatba adások

A cégre bízott közfeladatok ellátásához a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-nek adta át az Önkormányzat az I. utca 65. alatti Junior tantermet, valamint a szőlőhegyi közösségi házat. Ezzel a dombóvári könyvtárat is tehermentesíteni tudtuk. Az NKft. kedvezményesen kapta meg az egyik régóta üres, nem lakáscélú helyiséget a városi temető gondnoksága céljára. A novemberi testületi döntés alapján továbbra is a cég rendelkezésére áll 2014. március 31-ig a Szabadság u. 8. alatti ingatlan utca felőli része, a gunarasi 6 hektáros szántó pedig december 31-ig. Az NKft. a Kinizsi u. 37. alatti ingatlan üzemeltetője, tevékenységéhez további helyiségeket kapott a főépületben (a korábbi gyámhivatali irodákat).

A Kinizsi u. 37-ben lévő irodák, helyiségek használóiiban az idei évben további változások is történtek. Egy helyiséget használt a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat, amely 2013 augusztusában megszűnt, így a helyiség felszabadult. Ezt és a szomszédos irodákat a „Kapaszkodó” Szociális és Gyermekjóléti Alapszolgáltató Központ kapta meg, a szervezet az emeletről költözött le. A helyén felszabaduló irodák egy részébe a megyei pedagógiai szakszolgálat dombóvári tagintézménye költözött. A testület az U-alakú épületrészben a Boxklubot és a Vincze Ju-Jutsu Egyesületet mentesítette az üzemeltetési hozzájárulás megfizetése alól.

A Dombóvári Önkéntes Polgári Természetőr Egyesület újabb 5 évre kapta meg a Természetőr Bázis használati jogát.

A Városszépítő és Városvédő Egyesület még egy évig biztosan használhatja a Helytörténeti Gyűjtemény mögötti, régebben lakás céljára használt helyiségeket.

A régi zeneiskolát, a Szabadság u. 14. alatti ingatlant a Hivatal használatába adta a Képviselő-testület, a jövő évben várhatóan üres helyiségek bérbeadására is sor kerül.

A DVMSE sporttelepet a dombóvári sportszervezetek az idei évben is térítésmentesen használhatták, egyéb szervezetek, így a nevelési-oktatási intézményeknek is hozzá kell járulni az üzemeltetéshez. Egy másik előterjesztés foglalkozik a 2014. évi használati viszonyokkal és költségekkel.

b) Ingatlanfelajánlások

Az önkormányzathoz folyamatosan érkeznek ingatlan-felajánlások (2013-ban 4 esetben), mely mögött szinte kivétel nélkül a tulajdonosok nehéz pénzügyi helyzete húzódik meg. A kilátástalan helyzetben lévő családok felajánlják a sokszor jelzálogjoggal vagy már végrehajtási joggal terhelt ingatlanjaikat. Adott esetben cserébe bérlakást kérnek, vagy a saját ingatlanjukat szeretnék visszabérelni. Az elmúlt időszakban 2 felajánlás is érkezett az Ifjúság utcai ingatlanok tulajdonosaitól, az önkormányzattól kapott szociális lakásépítési kölcsöntartozása fejében (ahol a végrehajtás már elindult) értékegyeztetésen alapuló cserét kértek az önkormányzattól. Az önkormányzat helyzete továbbra sem teszi lehetővé, hogy ezekkel a felajánlásokkal foglalkozzon.

Ez a helyzet a kényszerértékesítések miatti elővásárlási jog gyakorlásával összefüggésben is. A lakástörvény értelmében a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése során elővásárlási jog illeti meg. A jog akkor gyakorolható, ha a tulajdonos kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának, vagy a zálogkötelezettnek a végrehajtási törvényben és az önkormányzat bérbeadásról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja. A vonatkozó önkormányzati rendelet értelmében a bérbeadás csak határozott időre lehetséges, így határozatlan idejű bérbeadásra nem lehet kötelezettséget vállalni.

c) Osztatlan közös tulajdonban lévő termőföldterületek kimérése

A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény rendelkezései alapján az Önkormányzat résztulajdonosként még 2012-ben kezdeményezte az alábbi, osztatlan közös tulajdonú ingatlanok megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg: 0302/9 hrsz.-ú gyepléves, árok, 0322/90 hrsz.-ú legelő és a 0300/4 hrsz.-ú szántó, saját használatú út, rét, árok. A földhivatali eljárás hosszadalmas, erre és az új földtörvényre is tekintettel az Agrár-Béta Kft. kezdeményezte a 0302/9 hrsz.-ú gyepléves és a 0300/4 hrsz.-ú területek soron kívüli és saját költségen megvalósuló kimérését, melyhez az Önkormányzat is csatlakozott. A földhivatal a megosztási irányról már döntött, hamarosan a további cselekményekre is sor fog kerülni (egyezség, ill. sorsolás).

d) Nemzeti Eszközkezelő program

Az Otthonvédelmi Akcióterv keretein belül létrehozott Nemzeti Eszközkezelő feladata egy olyan program működtetése, amely a jelzáloghitel-törlesztés miatt súlyosan eladósodott, a gazdasági válság miatt kiszolgáltatott helyzetbe került családok lakhatását hosszú távon biztosítani képes. Az Eszközkezelő a hiteladósok ingatlanát az állam javára



megvásárolja, egyben biztosítja a bérlet lehetőségét. Ennek eredményeképp a korábbi hiteladós – mint bérlő – továbbra is az otthonában maradhat. Bérlőként az Eszközkezelőtől határozatlan időtartamra bérlő az ingatlant, melynek használatáért havi bérleti díjat fizet.

A Nemzeti Eszközkezelő programja azoknak a hiteladósoknak nyújt segítséget, akik teljesítik a törvényi feltételeket. A NET programhoz csatlakozást mind a deviza, mind a forint alapú jelzálogkölcsön-szerződéssel rendelkező hiteladósok kezdeményezhetik, függetlenül attól, hogy a kölcsön lakásvásárlásra irányul vagy éppen szabad felhasználású. A díjmentes ügyintézés helyszíne minden esetben a hitelező bankfiókja. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az ingatlant csak abban az esetben vásárolja meg, ha a hitelező az adásvételhez hozzájárult.

A Magyar Állam nevében a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. minden olyan ingatlant megvásárol, amelynek eladásához a hitelező pénzügyi intézmények hozzájárultak.

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény 7/A. § szerint:

„(1) A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő összes, a Nemzeti Eszközkezelő által az állam nevében megvásárolt lakóingatlant átveszi.

(2) Ha a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem veszi át a lakóingatlanokat, a lakóingatlanok (1) bekezdés szerinti tulajdonba adását más települési önkormányzat is kérheti, ha a saját közigazgatási területén él az átvétel lehetőségével.

(3) A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.”

A lakásbérleti szerződés feltételei:

- határozatlan időtartamú, a bérleti díj havonta esedékes,
- a lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a lakástörvény szabályait kell alkalmazni egy-két eltéréssel,
- a lakbér mértéke a következő: a bérleti szerződés megkötésének évében a jelzáloghitel szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 1,5%-ának 1/12 része, mely évente az infláció mértékével emelkedik.

Októberi adat szerint a Nemzeti Eszközelo ZRt. a Magyar Állam nevében eddig 7 dombóvári ingatlant vásárolt meg, egy esetben a műszaki szemrevételezésen a Hivatal munkatársai is részt vehettek.

e) Önkormányzati kölcsönök, kintlevőségek

Az idei évben nagyobb figyelmet fordítottunk az Önkormányzat felé fennálló tartozások kiegyenlítésének elérésére. Több esetben peres eljárás indult, a Gunaras Zrt.-nek nyújtott kölcsönrel kapcsolatos perben immáron jogerősen is pernyertes az Önkormányzat. Jelenleg folyamatban lévő peres eljárás van a kórházi kölcsönrel, a Kapos ITK Kht. kezességvállalásával és elmaradt társulási hozzájárulásokkal kapcsolatban is, de nem ért véget a Döbrököz község tartozásaival kapcsolatos eljárás, még mindig perben állunk a Navystar Kft.-vel és a KVG Zrt.-vel, valamint az Árpád u. 2-6. szám alatti társasház megsüllyedése következtében indult per is húzódik még.

Az Árpád u. 59. és 61. szám alatti ingatlanokat az ERMIBAU Kft. összesen 22.210.000,-Ft-ért vásárolta meg, a vételárból 18.723.000,-Ft került kifizetésre, a fennmaradó összeg tekintetében a Kft. vételár mérséklési igényrel lépett fel. Mivel ezt az önkormányzat nem fogadta el és a tárgyalások sem vezettek eredményre, az Önkormányzat a 3.487eFt-os vételárhátralék beszedésére peres eljárást indított, mely a mai napig folyamatban van. Már több tárgyalás volt az ügyben, a bíróság dokumentumokat szerzett be, tanúkat hallgatott meg, szakértőt rendelt ki. Az alperes továbbra is fenntartja az igényét, érvei változatlanok (az ingatlanokat tanbázis létesítésére vásárolta, állítása szerint az Árpád u. 61. szám alatti ingatlanon a talaj szennyezett volt, ami miatt talajcsere volt szükséges, valamint az ingatlant - a bérlők kiköltözését követően - az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló állapothoz képest leromlott állapotban vette át), előkészítő irataira minden alkalommal reagált ügyvédünk, cáfolva a Kft. állításait. A Bíróság szakértőként egy budapesti személyt, Berzi Pétert jelölte ki, aki szakvéleményét elkészítette, jórészt nekünk kedvező, különösen a talajcsere kapcsán. Elsőfokú ítélet jövőre várható.

A Hamulyák Közalapítványnak nyújtott kölcsönöket a civil szervezet vagyontárgyak átadásával rendezte. A Dombóvári Projektmenedzsment NKft. tagi kölcsönéről az Önkormányzat kénytelen volt lemondani a cég végelszámolása miatt. Az ÚJ K.O.R. pályázathoz kapcsolódó követeléseket a kivitelezővel sikerült rendezni.

f) Egyéb vagyonnal kapcsolatos ügyek

- Sajnos nem sikerült megfelelő elhelyezést találni a dombóvári önkormányzati termelői piacnak, bár a testület többször is foglalkozott az üggyel.
- A vagyonrendelet módosításával az önkormányzati építési telkek immár beépítési kötelezettség nélkül értékesíthetők, ugyanakkor a korábbi kötelezettségek még élnek. Az idei évben újabb két év haladékot kaptak a tulajdonosok. Továbbértékesítés esetén probléma, hogy az Önkormányzat milyen feltételeket kössön ki az új vevőnek, aki vállalja a beépítést. A vagyonrendelet módosítása megpróbálja kezelni ezt a problémát.

- Orvosi rendelőkkel kapcsolatos szerződések, felújítások

2012. január 1-jétől lépett hatályba az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény módosítása, mely előírta a feladatellátási szerződésre vonatkozó – a törvényben taxatív felsorolt – követelményeket.

Az önkormányzat és a házi orvosok (mindazon házi orvosok, házi gyermekorvosok és fogorvosok, akik területi ellátási kötelezettséggel nyújtanak egészségügyi alapellátást) között létrejött szerződéseknek 2013. január 1-jétől kell megfelelni a törvényi előírásoknak. A szerződések felülvizsgálata, a szerződési feltételek (az ingyenesen használatba adott ingatlanok esetében az ingyenes használat folytatható) és az ingatlanok üzemeltetési feladatainak meghatározása megtörtént. Az új feladatellátási szerződések megkötése folyamatban van.

Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek esetén az alapfeladat ellátásán kívüli időre szóló bérbeadói jogok gyakorlása polgármesteri hatáskör. Jelenleg az Arany J. téri, a Hóvirág utcai és a III. utcai orvosi rendelők esetében van érvényes bérleti szerződés.

Az idei évben sor került az önkormányzati tulajdonú orvosi rendelők használat, alapfeladat-ellátást végzők felkeresésére és felmérésre került, hogy az orvosok milyen célra és milyen rendszerességgel használják a helyiségeket. A jövő évben sort kell keríteni az alapfeladat-ellátáson túli esetekben is a bérleti szerződések megkötésére (üzemorvosi feladatok, magánrendelés). Ez a bevétel is hozzájárulhat a rendelők felújításához.

- Önkormányzati vagyont érintő további problémák:

A Szabadság u. 4. alatti, dombóvári 47 hrsz.-ú irodaház a Somogy Megyei TIT 41/100, Majláth László 39/100, Dombóvár Város Önkormányzata 15/100 és a Magyar Vöröskereszt 5/100 arányú közös tulajdonában van. Megtörtént az ingatlanrész vételre történő felajánlása a társtulajdonosoknak, de sem a Roma Közhasznú Alapítvány, sem a többi tulajdonostárs nem élt a lehetőséggel.

A Hunyadi téri csomóponthoz kapcsolódó háromoldalú megállapodást az egyeztetéseket követően az Önkormányzat 2012. februárban aláírta és továbbította az MNV Zrt. részére. A nemzeti vagyonról szóló törvény miatt az ingatlanok forgalomképtelenek, így még telekhatár-rendezzéssel sem lehetséges területváltás. A szerződéskötés ezért megakadt, az ügy megoldása jelentős kiadással járna, melyet teljesen az Önkormányzatnak kellene vállalnia.

Dombóvár város területén a társasházi vagy szövetkezeti lakásokban 4 helyen található önkormányzati tulajdonban lévő hőközpont. (Népköztársaság u. 5., 34., 38. és Dombó P. u. 9.) A hőközpontok szolgáltatói, vagy felhasználói szerződés alapján vannak üzemeltetve. A társasházak az önkormányzati tulajdon használatát után nem fizetnek díjat, sőt egy esetben az önkormányzati tulajdonra a társasház közös költséget is kiszabott. Októberben megtörtént a hőközpontok helyszíni szemléje a DALKIA képviselőivel közösen. A hőközpontok éveken ezelőtti gépészeti felújítása során a DALKIA által már nem igényelt területrészek átadásra kerültek a társasházak részére annak ellenére, hogy a helyiségek tulajdonosa az önkormányzat. Két esetben a társasház raktárnak használja az átvett helyiségeket. A jövő év feladata lesz a használat pontosítása, illetve szerződésbe való foglalása.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében a testület novemberben meghozta a szükséges döntéseket.

Szintén a novemberi ülésen került elhatározásra, hogy az önkormányzati tulajdonú erdők, illetve nem erdőként nyilvántartott fás, vagy részben fával is borított területek kerüljenek bevonásra a szociális célú tűzifa támogatás biztosítása érdekében. A testület a pótlásról is rendelkezett. Szerencsés lenne komplex erdőgazdálkodási tervet kidolgozni.

A volt Korona szálló kapcsán az idei év már jogerős építésügyi kötelezéseket hozott, nem odázható az azonnali beavatkozás. Állami szervek felé kezdeményezésekkel fordultunk annak érdekében, hogy megtörténhessen az ingatlan átalakítása (a homlokzat fennmaradásával egy szabadtéri közösségi tér létrehozása), ehhez a műemléki hatóság jóváhagyása és állami forrás szükségeltetik.

A bölcsőde környéki parkolási gondokra talán sikerült megoldást találni, a Szivárvány Óvoda esetében szintén előrébb kellene lépni.

- Ingóságokkal kapcsolatos főbb mozzanatok

A testület már jó ideje elidegenítésre jelölte ki a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal tulajdonában álló Ford Mondeo típusú gépjárművet, sajnos nem akadt rá vevő.

A parkoló-automaták helyzete sajátos: még él az értékesítésükről rendelkező határozat, ettől függetlenül egy más célú, adománygyűjtő célra való felhasználásról is van döntés, ugyanakkor indokoltabb lenne elbontani azokat. Remélhetőleg a jövő évben sikerül megtalálni a végleges megoldást.

Az önkormányzat tavaly bevételhez jutott azáltal, hogy hozzájárult a szigeterdei Kossuth-szoborcsoportról való mintavételhez. A másolat a budapesti Kossuth-téren kerül felállításra a tér 1944 előtti képzőművészeti arculatának visszaállítása kapcsán. Közbeszerzési eljárás eredményeképpen a Reneszánsz Zrt. 511 millió forintos ajánlatával nyerte el a mintavételezést, a másolatkészítés folyamányaként a szobrok állapotjavítására is sor kerül. A jövő év feladatai között szerepel, hogy a szobrokat nyilvántartásba kell venni, ugyanis jelenleg nincs kimutatva önkormányzati vagyonként.

Állami támogatás révén sikerült fejleszteni a Művelődési Ház bútorzatát. Hosszú idő óta végre sikerült előrelépni a térfigyelőrendszer kiépítésében, jövőre beindulhat a működés. A városüzemeltetési tevékenységet ágapító berendezés beszerzésével sikerült fejleszteni. Az év elején a Többcélú Társulástól megvásároltuk a MAZDA terepjárót és a gunarasi TOURINFORM irodának helyet adó pavilont.

g) Beruházások, fejlesztések, eszközbeszerzések, fenntartás, bontás

Épületbontások:

A Szent Gellért utca tervezett megnyitása érdekében az önkormányzat adásvétellel vegyes csere útján vette meg Nagy Mária Erikától a Petőfi Sándor utca 7. számú ingatlant. A cserébe adott Petőfi Sándor utca 9. számú ingatlanon felül az önkormányzat 7 millió Ft megfizetését vállalta. Az épület bontása a szomszédos, már korábban önkormányzati tulajdonba került ingatlannal együtt 2013-ban megtörtént.

Az Erzsébet u. 64. alatti, évek óta használaton kívüli ingatlan bontására az építésügyi hatósági kötelezés miatt (életveszélyessé nyilvánítás) került sor.

A bérlakások értékesítésre való kijelölésével kapcsolatban került előtérbe az Arany J. tér 12. alatt található, 3 bérlakást magában foglaló lakóház műszaki állapota. A már többször említett HÉSZ módosítás a korábban az ingatlant átszelő tervezett utat áttette a telekhatárra amiatt, hogy a város legöregebb lakóházaként nyilvántartott ingatlan bontására ne kelljen sort keríteni. Jelenleg folyamatban van az épület műszaki állapotának felmérése és annak

megállapítása, hogy gazdaságosan érdemes-e felújítani és megmenteni az épületet.

Sajnálatos módon az értékesítésre kijelölt ingatlanok között is szerepel romos állapotú ingatlan. (Baross u. 10.) Félő, hogy amennyiben az önkormányzat azt nem tudja értékesíteni, akkor az idő múlásával az ingatlan állapota olyan mértékben romlik tovább, hogy nem lesz elkerülhető az állagmegóvás miatti ráfordítás.

**Ingatlanfejlesztések:**

A költségvetési rendelet tartalmazza az idei évre tervezett beruházási, fejlesztési és egyéb felhalmozási célú kiadásokat. A vagyon gyarapítása az idei évben is főleg állami, uniós támogatásnak volt köszönhető (pl.: TÁMOP laborpályázat). A legnagyobb fejlesztések önkormányzati társulásokhoz kapcsolódtak, ide sorolható a szennyvízhálózat-építés és az Erzsébet utcai hulladéklerakó rekultivációja. A beruházások lezajlottak. Saját erőből indította el az Önkormányzat két nagyobb bérlakástömb (Tanácsköztársaság tér, Fecskeház) felújítását.

Nem járt sikerrel a perakaci bérlakás-építési pályázat, valamint a Szivárvány Óvoda energetikai fejlesztésére beadott támogatási igény. A dombóvári távhőszolgáltató uniós forrás bevonásával kívánta volna felújítani a hálózatot, a testülettől viszont nem kapott ehhez hozzájárulást. A testület elvetette a Szabadság u. 18. alatti Városháza energetikai tanulmányának elkészítését is.

#### h) Önkormányzati cégek helyzete

2013 gyökeres változást hozott a Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. életében, októbertől szinte egy teljesen másik cégről beszélhetünk, az eddigi melléktevékenységek (uszoda fenntartása, kintlevőségek behajtása) lényegében főfeladattá váltak a víziközmű üzemeltetési tevékenység elvesztésével. Szerencsére időben elkezdtünk gondolkodni azon, hogy mit kezdjünk a gazdasági társasággal, a jövő év mindenképpen vízváltó lesz. A jövő évben jár le a nem közművel elvezetett folyékony hulladék szállításával kapcsolatos közszolgáltatási szerződés, a Kft.-t indokolt megbízni továbbra is a feladattal.

Megtörtént a Dombóvári Művelődési Ház NKft. átvilágítása, a testület nem hozott érdemi intézkedéseket a céggel kapcsolatban. Az idei évben kisebb támogatást biztosított az Önkormányzat a cégnek, a jövő évi támogatás nyújtása során az átvilágító cég ajánlásait indokolt figyelembe venni, vagyongazdálkodási szempontból különösen az ingatlanüzemeltetésre vonatkozót.

Hulladékgazdálkodási szempontból aktív volt a 2013-as év, ez az ÖKO-DOMBÓ NKft. helyzetére is kihatással volt, a jövő évben derül ki, hogy az állami intézkedések miatt kell-e kompenzálni a céget.

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. szerteágazó tevékenységét végez, némileg talán erőn felül is. Likviditásának megőrzéséhez hitelekre van szükség, ezekhez a jövőben nehezebb lesz az Önkormányzatnak kezességet nyújtania.

#### **IV. 2014. évi vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok, irányelvek**

##### **A. A 2014. évi vagyongazdálkodási tevékenység alapelvei**

A tavalyi tervben megfogalmazott alapvetések érvényessége nem változott, az a jövő évre szóló keretek alapjául tud szolgálni. A 4 éves munkaprogram vagyongazdálkodási ágazatának felülvizsgálata során is ezekre tekintettel került kiegészítésre a munkaprogram.

A vagyongazdálkodást is érintette az Állami Számvevőszék 2012-es vizsgálata, a jelentést az idei évben tudta tárgyalni a testület, október 10-én pedig elfogadta a jelentésben kért reorganizációs tervet is. Ebben a vagyongazdálkodást érintő főbb elvárások a következők:

- Javasolt a funkció nélküli ingatlanok értékesítése, a vagyongazdálkodás során fő szempontként javasolt, hogy a kötelező feladatokat szolgáló vagyont tartsa meg az önkormányzat, melyeken a takarékos üzemeltetéshez szükséges fejlesztéseket hajtsa végre.
- A bérlemények esetében indokolt a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.-vel meglévő szerződések felülvizsgálata. A bérleti díjak inflációkövető emeléséről gondoskodni kell, illetve ösztönözni az Nkft.-t, hogy a kihasználatlan ingatlanokat hasznosítsa, a hátralékokat behajtsa.
- Az önkormányzati vagyon használata esetén legalább az amortizációs költségeket meg kell téríteni.
- A vagyonértékesítésből származó bevételt a felhalmozási jellegű kötelezettségek rendezésére kell fordítani, működési célú bevételeket nem helyettesíthet.

##### **B. A 2014. évi főbb vagyongazdálkodási feladatok**

a) 2014-ben az értékesítés lehetőségét továbbra is érdemes fenntartani az alábbi ingatlanok esetében:

- Amennyiben nem sikerül a volt zeneiskolai épület idei eladása, az értékesítést a jövő évben is meg kell kísérelni, erre az "Új K.O.R. Új Kaposmenti Oktatási Rendszer" pályázatban tett vállalás is kötelezi az Önkormányzatot. Az eladásból származó bevételt az önkormányzati oktatási intézményekre kell fordítani. Forgalmi értéke és a kikiáltási ára a 2013-as értékebecslés alapján 52,6 millió Ft.
- A Deák Ferenc u. 12. sz. alatti (201 hrsz.-ú), volt zsinagóga épületét is magában foglaló ingatlanra is újra meg kellene kísérelni az értékesítést.



- A Harkányban található önkormányzati üdülőben lévő ½-ed tulajdoni hányad megtartása mellett kevés érv szól. Értékesítését újra meg kell kísérelni.
  - Természetesen az építési telkek minél előbbi eladását is meg kell említeni, de ezek értékesítése nagymértékben függ a külső gazdasági környezettől, az építési kedv növekedésétől. A területek eladását segíti a vagyონrendeletnek az a módosítása, amely eltörölte a beépítési kötelezettséget és az annak biztosítékául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését. A Konda-patak völgyében található, 29 építési telek kialakítására alkalmas ingatlansoportnak (4644 hrsz.) a módosított helyi építési szabályzat szerinti telekalakítását el kell végeztetni, a versenyeztetési felhívás kiírására csak ezt követően kerülhet sor.
  - A Munkás tér 1. alatti, dombóvári 2980/1 hrsz.-ú „sportpálya” megnevezésű ingatlan (lovaspálya) a forgalomképes vagyónba tartozik, közfeladat nem kötődik hozzá, így elvileg értékesítésre kijelölhető.
  - Amennyiben az állam a teljes önkormányzati adósságot átvállalja, a volt gimnáziumi kollégiumot terhelő jelzálogjog is törlésre kerülhet. Felvetődött az ingatlan egy részének átalakítása tornateremmé, amennyiben ez nem tud konkretizálódni, abban az esetben az értékesítés is ismét szóba jöhet.
  - Folytatni kell a bérlakás-értékesítési programot, sajnos a kijelölt lakások közül csak néhány esetben várható eladás. A piaci lakások közül is van érdeklődő néhányra, ennek tárgyalására márciusban tér vissza a testület.
- b)** Már többször említésre került a Helyi Építési Szabályzat november 1-jével hatályba lépő módosítása. A módosítás több esetben befolyásolja az értékesítésre kijelölt ingatlanok sorsát. Fontos lenne az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a HÉSZ ingatlanonkénti áttekintése, hogy az esetleges besorolások, az előírt szabályozási vonalak változása milyen további feladatokat generál, illetve mennyiben befolyásolja az önkormányzati célok megvalósulását.
- c)** Folyamatosan vizsgálni kell a bérlakásállomány növelésének lehetőségét, elsősorban pályázati úton, illetve a Nemzeti Eszközkezelő Program keretében ingyenes tulajdonba vétellel.
- d)** A meglévő lakásállomány műszaki állapotának megőrzésére, javítására jövőre is áldozni kell, hosszú távon mindenképpen az az elérendő cél, hogy csak legalább komfortos bérlakásaink legyenek. Az ingatlanok közül elsősorban a kötelező feladatok ellátását szolgáló, illetve az értékesítésre ki nem jelölt bérlakások állagának, értékének megőrzésére kell forrást biztosítani. A testület már elhatározta két szociális otthon akadálymentesítésének megvalósítását a további működés érdekében. A parkolócsere megvalósulása esetén a Városháza mögötti parkoló kialakításáról is gondoskodni kell. A Városháza környékének rendbetételét a jövő évben is folytatni kell, a Szabadság u. 14. és

a helytörténeti gyűjtemény épületével együtt egy új városi közösségi tér kialakítása valósulhat meg. A további fejlesztési elképzeléseket a költségvetési koncepcióban felvetettek szerint kell abszolválni.

- e) Külön kiemelendő a Szabadság u. 8. alatti épületegyüttes szociális feladatellátásba történő esetleges bevonása, sajnálatosan a gyermekvédelmi funkció (Biztos Kezdet Gyerekház) kárára.
- f) Kiemelt feladat a jövőbeni fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges vagyongazdálkodási előkészületek megtétele (pl.: a Gólyavár melletti ház megszerzése).
- g) Le kell zárni a 2012-ben elindított ingyenes tulajdonba vételeket (DVMSE sporttelep), továbbá rendezni kell a kórház átadásához kapcsolódó tulajdoni viszonyokat.
- h) A vagyonrendelet alapján ingatlanvagyonot vagy annak egy részét, továbbá az 500.000,-Ft piaci értéket meghaladó ingó vagyontárgyakat csak 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján lehet elidegeníteni, bérbe, használatba adni vagy a hasznosítás jogát átengedni. Az eddig kialakult gyakorlat szerint minden egyes értékbecslést külön rendel meg a Hivatal. Megfontolandó egy átalánydíjas szerződés megkötése, ami adott időtartamra (hó, negyedév ...) x db értékbecslésre határoz meg fix árat, az e feletti értékbecslések pedig továbbra is egyedi áron lennének megrendelve. Erre vonatkozóan beszerzési eljárást kell lefolytatni.
- i) 2011 novemberében az önkormányzat egy új biztosítási alkusz céggel szerződött határozatlan időre. 2013. júniusban felülvizsgálatra került a vagyonbiztosítási kör, amit az állami kezelésbe, illetve tulajdonba kerülő intézmények (iskolák, tűzoltósági ingatlanok), a bérlakás-értékesítések, illetve egyéb ingatlanváltozások indokoltak. A biztosítási vagyoni körből történő kivonások éves szinten közel 2 millió Ft-os megtakarítást eredményeztek. A díj várhatóan emelkedni fog, mivel a biztosítást az új víziközművekre is ki kell terjeszteni.
- j) A Gunaras melletti egyes területeken az önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn településrendezési célból. Jövőre is érdemes folytatni azt a törekvést, hogy használjuk ki az ilyen lehetőségeket, azonban a folyamatban lévő földkimérések miatt nem biztos, hogy minden esetben indokolt lesz a terület megvásárlása. Az önkormányzati tulajdonrész önálló ingatlanként való kialakítása során lehetőség szerint érvényre kell juttatni az önkormányzati érdekeket.
- k) A vagyonrendelet a pályázati felhívásoknál az önkormányzat honlapján történő megjelentetést írja elő - a benyújtási határidőt megelőzően legalább 10 nappal. Az értékesítésre kínált önkormányzati ingatlanok nagysága, jellege

több esetben indokolná a tágabb körben történő hirdetést, ebben az esetben lenne komolyabb esély. Javasolt, hogy az egyes ingatlanértékesítések esetén az is jóváhagyásra kerüljön, hogy a meghirdetésre mennyi pénz fordítható (pl.: az érték 1%-a), és milyen körben legyen a hirdetés. Nem elképzelhetetlen ingatlanközvetítő bevonása is egyes értékesítéseknél.

- l)** Fontos teendő a jövő évben lejáró és városüzemeltetéshez kapcsolódó szerződések esetében az új szolgáltatók, vállalkozók kiválasztása, vagy a jogi és egyéb feltételek fennállása esetén saját cég megbízása.
- m)** Rendbe kell tenni az önkormányzati tulajdonú hőközpontok használatát a társasházakkal egyeztetve.
- n)** A Hivatal a Fő u. 43. alatt működteti az újdombóvári ügyfélszolgálatot, az ülés egyik előterjesztése foglalkozik a használati jog meghosszabbításával, a tulajdonossal fennálló függő helyzet rendezésével.
- o)** Az uniós forrásból támogatott, folyamatban lévő fejlesztéseket, beruházásokat be kell fejezni, a működtetési, fenntartási feladatokat megoldani. A KEOP-7.1.3.0/09-2010-0025 azonosítószámú, Dombóvár és térsége ivóvízminőségjavító programja elnevezésű projektben a jövő évben fog megtörténni Szilfás és Mászlony puszták ivóvízellátásának megoldása.
- p)** A sportcélú ingatlanokkal kapcsolatban az idén ősszel elfogadott sportkonceptió elvárásai szerint kell foglalkozni a hasznosítással. A Farkas Attila Uszoda fejlesztésének kérdéseivel a decemberi ülés egyik előterjesztése foglalkozott. 2014-ben lejár a DFC pályára vonatkozó üzemeltetési szerződés, a JAM-csarnokban pedig két egyesület (Dombóvári Boxklub és Vincze Jujutsu SE) szerződése. Ha a DVMSE sportkomplexum (1890 hrsz-ú ingatlan) tulajdonba vétele megtörténnik, értelemszerűen az állami vasúttársasággal fennálló bérleti szerződés is megszűnik.
- q)** A Művelődési Ház, valamint az önkormányzati intézmények használatába adott ingatlanok üzemeltetési aspektusait át kell gondolni és pontosabban tisztázni a szervezetek feladatait.
- r)** A közműberuházások során kiépített hálózathoz sokan utólag csatlakoznak rá. Más településekhez hasonlóan megfontolandó a közműfejlesztési hozzájárulás, csatlakozási díj rendeletben való szabályozása.
- s)** A reorganizációs programban meghatározottak szerint új alapokra kell helyezni a lakások és helyiségek kezelését, beleértve új önkormányzati bérlakás rendelet kidolgozását is.