

Új napirendi pont
42. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2012. március 29-i rendes ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

Előterjesztő: Tóth Zoltán, Városgazdálkodási Bizottság

Készítette: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Gábor Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2012. évi költségvetésben 160 millió Ft-ot irányzott elő a Képviselő-testület vagyoneértékesítésből eredő bevételként. Ennek realizálása érdekében minél előbb meg kell tenni a szükséges intézkedéseket.

Jelenleg az alábbi bevételi tételekkel lehet számolni:

- Sikerrel járt a Dombóvári Ipari Parkban a gluténmentes termékeket gyártó cég szomszédságában található (kaposszekcsői 509 hrsz-ú) ingatlan ½ tulajdoni részének értékesítési pályázata, melyet a másik tulajdonossal, Kaposszekcső Község Önkormányzatával közösen bonyolított le az önkormányzat. A vevő átutalta a teljes vételárat, a Dombóvárra eső összeg 1.480.000,-Ft.
- A tavalyi évben értékesítésre meghirdetett ingatlanok közül a Baross u. 10. alatti társasházra is érkezett pályázat és vételi ajánlat a kikiáltási áron (2.900.000,-Ft). A társasház megszüntetése elhúzódott, a vevő késői adatszolgáltatás miatt egyelőre a szerződéskötésnél tart az ügy.
- A dombóvári 0143 hrsz-ú, 6 ha 6129 m² területű „kivett vasút” és „erdő” művelési ágú ingatlan adásvételére a Dalmand Zrt.-vel előszerződés jött létre. A vételár 8.180.000,-Ft, melynek felét a cég előlegként kifizette, a végleges szerződés megkötése és így a fennmaradó összeg kifizetése 2012-ben várható, miután a helyi építési szabályzat módosítása hatályba lépett. Jogi személy termőföldet, így erdő művelési ágú földrészletet sem vásárolhat, ezért szükséges az erdő művelési ág megszüntetése, amihez a HÉSZ módosítása a feltétel.
- Folyamatban van jelentős számú bérlakás értékesítése, a legértékesebb ingatlan a Máriaalak.

2011-ben az ERMIBAU Kft. összesen 22.210.000,-Ft-ért vásárolta meg az Árpád utcai 59. és 61. szám alatti ingatlanokat, a vételárból 18.723.000,-Ft került kifizetésre, a fennmaradó összeg tekintetében vételár csökkentési igénnyel lépett fel. Ezt az önkormányzat nem fogadta el, a cég ennek ellenére nem tett eleget fizetési kötelezettségének. Az önkormányzat peres eljárást kezdeményezett, az első tárgyalási nap április 12.

Nem járt sikerrel

- a volt zsinagógát magában foglaló ingatlan,
- a harkányi üdülő ½ tulajdonrészének,
- a zeneiskolának használt ingatlan,
- valamint a vasútállomással szemben található, a Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő üres telek (1954 hrsz.-ú beépítetlen terület) pályáztatása.

Szóba jöhet még az alábbi ingatlanok elidegenítése:

- a volt gimnáziumi kollégiumot magában foglaló ingatlan (1290 hrsz.),
- a kórház melletti többhektáros terület (2878/10 hrsz.),

- a korábban nővérszállóként használt ingatlan (2895/1 hrsz),
- a Konda-patak völgyében található, 29 építési telek kialakítására alkalmas ingatlan (4644 hrsz.).

Szándéknyilatkozat érkezett a dombóvári 0392 hrsz-ú, természetben a szőlőhegyi Nyergesi-horgásztó mellett található víztároló megvásárlására, ezzel szintén foglalkozott már előterjesztés, döntés viszont nem született az ügyben. Mivel az ingatlan egy része útként van nyilvántartva, amíg ez megszüntetésre nem kerül, addig az ingatlan nem sorolható át forgalomképes vagyongcsoportba (út a törvény erejénél fogva forgalomképtelen).

1. A Deák Ferenc u. 12. sz. alatti (201 hrsz-ú), volt zsinagóga épületét is magában foglaló ingatlanra nem volt érdeklődés a tavalyi pályáztatáskor, az induló licitárát 27 millió Ft-ban határozta meg a testület, más cél hiányában értékesíthető. A 2010. decemberi értébecslés szerint a forgalmi érték: 22,6 millió Ft, folyamatban van új értébecslés készítése. A Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társaság bérbevételi szándékkal jelentkezett: 35 évre szóló, évi 1,-Ft jelképes díjjal járó bérleti szerződés ellenében az épületet helyreállítaná, a helyreállított épületben pedig a zsidó-keresztény kultúrkörhöz kapcsolódó kulturális rendezvényeket szervezne. A testületnek állást kellene foglalni, hogy induljanak-e meg tárgyalások a civil szervezettel. Egy hasonló szándékot a testület egyszer már elutasított (ISOTEQ GROUP Kft.).
2. A Harkányban található (1246/2 hrsz.) egyik üdülőben lévő ½-ed tulajdoni hányad megtartása mellett kevés érv szól. A 2011. novemberben 3,2 millió Ft induló licitáron meghirdetett pályáztatás nem vezetett eredményre, állapota miatt nem indokolt az önkormányzati tulajdon megtartása. A tulajdonostárs szekszárdi önkormányzat jelezte, hogy 1 millió Ft-ért az önkormányzati tulajdonrészt megvásárolná, ezzel az idei évben már több előterjesztés is foglalkozott, melyet a testület nem tárgyalt meg, ugyanakkor a szekszárdi önkormányzat várja a választ. Az aktualizált forgalmi érték: 3 millió Ft.
3. Az Új K.O.R. pályázatban tett vállalás alapján az önkormányzatnak meg kell kísérelni a Szabadság utcai volt zeneiskolai ingatlan értékesítését (7/1 hrsz). Az eladásból származó bevételt az önkormányzati oktatási intézményekre kell fordítani. Forgalmi értéke és a kikiáltási ára a 2011. júliusi értébecslés alapján 47,5 millió Ft. A 2012. februári aktualizált forgalmi érték 45 millió Ft. Probléma, hogy még mindig jelzálogjog terheli.
4. A vasútállomással szemben található, a Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő üres telek (1954 hrsz-ú ingatlan) 2009. márciusban került peres úton újra az önkormányzat tulajdonába a korábban előírt beépítési kötelezettség nem teljesítése miatt. 2009-ben nem sikerült az értékesítés, a 2011. decemberben kiírt pályázati felhívás is sikertelen volt 4.976.400,-Ft kikiáltási áron. A februári aktualizált (ingatlanforgalmi recessziót figyelembe vevő) forgalmi érték 4,5 millió Ft, az ingatlan 5.850.000,-Ft könyv szerinti értéken van nyilvántartva. Egy dombóvári vállalkozás szándéknyilatkozatot nyújtott be az ingatlanra 3.500.000,-Ft-ért. A területen gépjármű javítással való szolgáltatást szeretne végezni, ami 2-3 főnek is munkahelyet teremthet. A fejlesztést uniós pénzből

tervezi megvalósítani, azonban ebből a közművesítés nem finanszírozható, ezért nem tud 4,5 millió Ft-ot fordítani a megvásárlásra.

5. Az Apáczai Oktatási Központ kollégiumának felújítása után a város középfokú oktatási intézményeiben tanulók kollégiumi elhelyezése a többi kollégiumban megoldott, így a gimnáziumi kollégium szabaddá vált (1290 hrsz.-i számú ingatlan). Forgalmi értéke egy 2003. májusi értékbecslés szerint 126 millió Ft. Új értékbecslés készíttetése folyamatban van, azonban az értékesítés érdekében szükség lenne az ingatlant terhelő jelzálogjog törlésére.
6. Az egyik legértékesebb telek a 2878/10 hrsz-ú ingatlan a kórház mellett. 2008-ban 233.865.000,-Ft-ra értékelte a felkért szakértő. Hátránya, hogy nem közművesített. Új értékbecslés készíttetése folyamatban van.
7. A nővérszálló (2895/1 hrsz.) esetében a kórházi üzemeltetésből való kivonása miatt más hasznosítási cél hiányában az eladás lehet az egyetlen alternatíva. Az ingatlan hátránya a kórházzal közös közüzemi ellátórendszer. Értékbecslés készíttetése folyamatban van.
8. A Konda-patak völgyében található, 29 építési telek kialakítására alkalmas ingatlan (4644 hrsz.) szintén eladásra érdemes, kérdés, hogy egyben vagy külön-külön. Értékbecslés készíttetése folyamatban.

Egy cég vételi szándékot jelentett be a volt zeneiskola és a nővérszálló tekintetében.

Az üresen maradt épületek esetében az értékesítésig gondoskodni kell az épület minimális üzemeltetéséről, az ott maradt ingóságok védelméről:

1. Az épületek élő erővel történő őrzése a legdrágább. A biztonságtechnikai cégek által közvetített biztonsági őrök órábéra 1000,-Ft körül van.
2. A mechanikai védelemre két lehetséges megoldás kínálkozik, a vezetékes és a mobil (rádiós) rendszer. Ez utóbbi előnye, hogy az épületek eladása után bárhova könnyen, veszteség nélkül áttelepíthető kábelhálózat kiépítése nélkül, és olcsóbb is. Mindkét esetben a riasztás távfelügyeletre van csatlakoztatva.
3. A mechanikai védelem mellett járőrszolgálat vagy gondnok megbízása is lehetséges.
4. Mivel az épületekben jelentős értékű berendezési tárgyak nincsenek, a megfelelő közművek minimálisra csökkentése mellett meghatározott időközönként (hetente, kéthetente) az épületek bejárásával történő ellenőrzés is megoldás.

Előzetes tájékozódás szerint a mechanikai védelem 500-600 eFt lenne épületenként. A rádiós, mobil megoldás esetén 130 eFt/épület + havi 50 eFt ügyeleti díjjal oldható meg az őrzés. Kézenfekvőnek látszik a Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. megbízása az épületek állagának nyomon követésére, őrzésére. Sajnos az Nkft. által benyújtott hosszabb időtartamú közfoglalkoztatásban a 100 fő helyett csak 60-65 fő felvétele valósulhat meg, így az ügyvezető tájékoztatása szerint a Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlanon kívül más önkormányzati ingatlan őrzését nem tudják vállalni.

Amely ingatlanál rendelkezésre áll értébecslés, ott már meghozható az értékesítésről való döntés. A Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő üres telek esetében arról kell dönteni, hogy az értébecslésnél kisebb licitátat meghatároz-e a testület. Állást kell foglalni a zsinagógára érkezett bérbevételi szándékról, illetve a harkányi üdülőben lévő résztulajdonra tett szekszárdi ajánlatról.

Javaslom felkérni a Városgazdálkodási Bizottságot, hogy vizsgálja meg, milyen vagyontárgyak jelölhetők még ki értékesítésre, és azt terjessze a testület elé.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a Bajcsy-Zsilinszky utcai és harkányi ingatlan esetében a könyv szerinti értékhez képest vagyonszűnés következhet, illetve következhet be.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Deák Ferenc u. 12. szám alatt található, 201 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű, - az 1885-ben épült historizáló stílusú zsinagóga épületét magában foglaló - 1478 m² nagyságú ingatlan hasznosításával kapcsolatban tárgyalásokat kíván folytatni a Dombóvári Magyar-Izraeli Baráti Társasággal a bérbevételi kezdeményezésére tekintettel. A Képviselő-testület felhatalmazza a Városgazdálkodási Bizottságot a tárgyalások lefolytatására és annak eredménye Képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: 2012. május 31.

Felelős: Városgazdálkodási Bizottság

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján elfogadja Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatti, harkányi 1246/2. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan önkormányzatot megillető tulajdoni hányadának (a tényleges használati viszonyok szerint a 23. szám alatti üdülő és a hozzá tartozó földrészlet) 1.000.000,-Ft-on történő megvásárlásra tett ajánlatát.

Az ingatlan korlátozottan forgalomképes jellegére tekintettel a Képviselő-testület kiköti, hogy az ingatlan csak lakás, illetve üdülő céljára szolgáló helyiség funkcióra használható, a használatnak összhangban kell lennie Harkány Város Önkormányzatának helyi településrendezési besorolásával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2012. április 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján árveréssel egybekötött nyilvános pályázat útján értékesíti a Bajcsy-Zsilinszky utcai, dombóvári 1954 hrsz-ú, 858 m² nagyságú ingatlant nettó 3.500.000,-Ft induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is, az értékbecslést is beleértve. A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 28. §-a szerint beépítési kötelezettséget ír elő.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2012. április 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

4. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testület felhatalmazza a Városgazdálkodási Bizottságot, hogy az 58/2012. (II. 23.) Kt. határozat 4. pontja végrehajtása érdekében vizsgálja meg az értékesíthető vagyontárgyak körét, és annak eredményét terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2012. április 30.

Felelős: Városgazdálkodási Bizottság

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Tóth Zoltán
bizottsági elnök