

**Új napirendi pont**  
**43. számú előterjesztés**

Egyszerű többség  
Zárt ülésen javasolt tárgyalni

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

**Tárgy:** Kaposszekcsői ingatlan tulajdonrészének értékesítése

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda  
Jegyző

**Tárgyalta:** Bizottsági tárgyalás nélkül javasolt napirendre venni.

**Tanácskozási joggal meghívott:** Trupp Győző ügyvezető, KRI-SA Kft.

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

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
Dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A dombóvári székhelyű KRI-SA Fémszerkezet Gyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telekalakítási eljárást indított 2015. év februárjában a dombóvári földhivatalnál az ipari park területén lévő kaposszekcsői 532, 535, 550/14 és 550/15 hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezésére és összevonására. A telekalakítási eljárás célja a Kft. építési területének bővítése volt.

Az érintett ingatlanok közül a **kaposszekcsői 532 hrsz-ú, vízmű** megnevezésű, 774 m<sup>2</sup>- nagyságú ingatlan **1/2 tulajdonrésze** Dombóvár Város Önkormányzatáé.

Az ingatlan jellemzői:

- könyv szerinti bruttó értéke: 774.000,- Ft.
- forgalomképes vagyon
- Az ingatlan 1/2-e a Kaposszekcső Község Önkormányzata tulajdonát képezi.
- Az ingatlanon használaton kívüli vízműből megmaradt kút elemek vannak

A telekalakítással érintett ingatlanok adásvételére Kaposszekcső Község Önkormányzata adásvételi előszerződést kötött a Kft.-vel 2013. december 20-án. A szerződés szerint a **kaposszekcsői önkormányzat eladta a dombóvári önkormányzat 1/2 tulajdonrészét is**. Az eladó a teljes vételárat az előszerződés alapján kiszámlázta a vevő részére, aki azt átutalással kiegyenlítette. A vételár megállapításához **nem készült értébecslés**, mivel a kaposszekcsői önkormányzat rendelete azt nem írja elő. A 800,- Ft/m<sup>2</sup>-es vételár meghatározására úgy került sor, hogy az akkori ipari parkban kialakult 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>-es vételárat csökkentették, figyelembe véve a terület jellegét.

*A 2013. december 20-án kelt Kaposszekcső Község Önkormányzata valamint a KRI-SA Fémszerkezet Gyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejött adásvételi előszerződés az előterjesztés mellékletét képezi.*

A dombóvári önkormányzatot megillető vételár az 532 hrsz-ú ingatlanból a kaposszekcsői önkormányzat által megállapított vételár szerint 309.600,- Ft + ÁFA.

Tényként kell leszögezni, hogy jelen jogügylet során Kaposszekcső Község Önkormányzata a Dombóvár Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan megállapította az ingatlan vételárát, „*eladta az ingatlanunkat*” elfogadta érte a vételárat és a jogügylet lezárása után fordultak hozzánk, hiszen a tulajdonjog Földhivatal általi átvezetéséhez kell az Önkormányzatunk hozzájárulása.

Természetesen a szerződést kötő feleknél érdeklődtünk, hogy hogyan állhatott elő ez a helyzet. Trupp Győző előadta, hogy az adásvételi előszerződés megkötésekor szóban megegyezett Kaposszekcső Község Önkormányzatának polgármesterével Csapó Gyulánéval, hogy a polgármester asszony feladatát képezi az adásvétel lebonyolítása során Dombóvár Város Önkormányzatával való egyeztetés. Megállapítható, hogy az ingatlan értékesítést előkészítő tárgyalás sorozat elmaradt.

Dombóvár Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 27.§ (4) bekezdése szerint **értékbecslés nélkül lehet** az ellenértéket megállapítani, amennyiben a vagyon tulajdonjogának átruházása, a vagyon használatba adása vagy hasznosítása a (6) bekezdés szerint versenyeztetés nélkül vagy a (2) bekezdés szerint ingyenesen történik.

Ingatlan vagy annak egy része és a 3. § 8. pontja szerint 1 millió Ft piaci értéket meghaladó ingó vagyontárgy visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása – az e §-ban meghatározott kivételekkel – versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a jelen §-ban meghatározott kivételekkel.

(6) A képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre a nemzeti vagyonról szóló és egyéb törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el az (5) bekezdésben meghatározott értéket, az alábbi esetekben:

a) ingatlan elidegenítése, használatba adása és hasznosítás esetén, amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi értéke nem éri el az 1 millió Ft-ot,

h) **telekhatár-rendezés**, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén,

A reális vételár megállapítása érdekében összehasonlító adatként előadom, hogy Dombóvár Város Önkormányzata és Kaposszekcső Község Önkormányzata 2012-ben adta el az 1/2 - 1/2 tulajdonukban lévő – ugyancsak az ipari park területén található - kivett épület, udvar megnevezésű, 509 hrsz-ú, 2762 m<sup>2</sup> területű ingatlant. A vételár ebben az esetben bruttó 1.072,- Ft/m<sup>2</sup> volt, melyet ÁFA nem terhelt.

Álláspontom szerint Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének ebben a helyzetben az ingatlan értékének a megállapításakor a 2012-es ingatlanértékesítés négyzetméter árát kell figyelembe venni. A közpénzekkel való felelős gazdálkodás és a helyi vállalkozásfejlesztés, mint követendő cél is megvalósul az 1.072,- Ft/m<sup>2</sup> összegű vételár kikötésekor.

Az Önkormányzat nem mehet el szó nélkül ezen gyakorlat mellett, amivel most szembesült. Nem tisztünk értékelni más önkormányzatok ingatlanértékesítésre vonatkozó tevékenységét, de megjegyezendő, hogy a törvények és a jogszabályok ilyen laza módon történő figyelembe vétele Dombóvárra nem jellemző. Az ilyen és ehhez hasonló gyakorlatnak köszönhető az is, hogy a Dombóvári Ipari Park Kht. „csőd közeli” helyzetbe került. Az elmúlt években közel sem töltötte be a tőle elvárható funkcióit. A lehetőségeivel pedig közel sem él.

*Az előterjesztés mellékletét képezi Kaposszekcső Község Önkormányzata, Dombóvár Város Önkormányzata, mint eladók, valamint KRI-SA Fémszerkezetgyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevők közötti adásvételi szerződés tervezet. Az adásvételi szerződés egyértelműen rögzíti, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget a vevő viseli. Az*

Önkormányzatunk a telekalakításhoz és az ügyvédi munkadíjakkal kapcsolatos költségekhez nem járul hozzá.

Megjegyezendő, mint eljárási szabály, hogy a Dombóvár Város Önkormányzata nevében a Hivatal a telekértékesítéssel kapcsolatos számlát a KRI-SA Kft. részére bocsátja ki ÁFA-val növelt értékben. A vételárat pedig a KRI-SA Kft. és a Kaposszekcső Község Önkormányzata fogja a részünkre átutalni.

Kérem Képviselőtársaimat, támogassák a határozati javaslat elfogadását!

### ***Határozati javaslat I.***

#### ***A kaposszekcsői 532 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdonjogának értékesítéséről***

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a tulajdonában lévő kaposszekcsői 532 hrsz. alatt felvett, vízmű megnevezésű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értékesítéséhez a KRI-SA Fémszerkezetgyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság részére az alábbi feltételekkel:
  - a. A vételár nettó 1.072 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA
  - b. A telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos költségeket a vevő vállalja.

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

***Határidő:*** 2015. július 30. – adásvételi szerződés megkötése

***Felelős:*** Polgármester

***Végrehajtásért felelős:*** Városüzemeltetési Iroda

### ***Határozati javaslat II.***

#### ***Kaposszekcső Község Önkormányzata által folytatott joggyakorlatról***

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete rosszállását fejezi ki a kaposszekcsői 532 helyrajzi számú ingatlanértékesítéssel kapcsolatban, a Kaposszekcső Község Önkormányzata által folytatott gyakorlattal szemben.

A Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja Kaposszekcső Község Önkormányzata figyelmét, hogy a jövőben nagyobb figyelemmel és körültekintéssel járjon el a Dombóvárt is érintő jogügyleteknél.

***Határidő:*** 2015. július 30. – határozat közléséért

***Felelős:*** Polgármester

***Végrehajtásért felelős:*** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester

## ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS,

mely létrejött **Kaposszekcső Község Önkormányzata** (7361 Kaposszekcső, Táncsics M. u. 30, stat. számjel: 15415754-7510-321-17), képviseli Csapó Gyuláné polgármester, mint eladó, valamint a **KRI-SA Fémszerkezetgyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 17-09-004693, statisztikai számjel: 13005139-2511-113-17, 7200 Dombóvár, Teleki u. 1.) képviseli Trupp Győző ügyvezető, mint vevő között az alábbiak szerint:

1. A felek – a kaposszekcsői 550/14 hrsz-ú ingatlan zöldterületi besorolásának iparterületre történő megváltoztatása, valamint az 550/15 hrsz-ú út ingatlan megosztását követően – haladéktalanul adásvételi szerződést kötnek a következő főbb tartalommal:

„1. Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó összesen 4.797 m<sup>2</sup> területét az alábbi ingatlanokból:

- a.) a kaposszekcsői 550/14 hrsz-ú ingatlanból 3801 m<sup>2</sup> területet
- b.) a kaposszekcsői 550/15 hrsz-ú ingatlanból 222 m<sup>2</sup> területet
- c.) a kaposszekcsői 532 hrsz-ú vízmű ingatlant 774 m<sup>2</sup> területtel és a vízműből megmaradt használaton kívüli kút elemekkel.

2. Vételár: 800 Ft+ ÁFA/m<sup>2</sup>, azaz **3.837.600.- Ft + ÁFA, összesen: 4.873.752.- Ft** azaz Négyemillió-nyolcszázhetvenháromezer-hétszázötvenkettő forint.”

2. Az eladó a teljes vételárat a jelen szerződés alapján kiszámlázza a vevő részére, aki azt átutalással kiegyenlíti.

A fentiekben nem érintett kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadók.

A jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Dombóvár, 2013. december 20.

  
Csapó Gyuláné polgármester  
Kaposszekcsői Önkormányzat  
eladó

**KRI-SA KFT.**  
7200 Dombóvár, Teleki u. 1.  
Adószám: 13005139-2-17  
1.  
  
Trupp Győző ügyvezető  
KRI-SA Kft.  
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: 2013. december 20.

DR. KUTAS PÉTER ÜGYVED  
KUTAS ÜGYVEDI IRODA  
7200 Dombóvár, Szt. Gellért utca 2/A.  
T/F: 74/565-230, 30/9563-949  
Adószám: 11292366-2-17  
Rokk-tör. 1040/1996. 1080/2003



# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött a **Kaposszekcső Község Önkormányzata** (7361 Kaposszekcső, Táncsics M. u. 30, statisztikai számjel: 15415754-7510-321-17), képviseli Csapó Gyuláné polgármester, **Dombóvár Város Önkormányzata** (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18., statisztikai számjel: 15733555-8411-321-17), képviseli Szabó Loránd polgármester, mint eladók, valamint a **KRI-SA Fémszerkezetgyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 17-09-004693, statisztikai számjel: 13005139-2511-113-17, 7200 Dombóvár, Teleki u. 1.) képviseli Trupp Győző ügyvezető, mint vevő között az alábbiak szerint:

1. Az eladók eladják, a vevő megveszi az eladók összesen 4.797 m<sup>2</sup> területét a Vadászi és Társai Földmérő Kft. által 4/2015. szám alatt készített a Dombóvári Járási Földhivatal által 800 007-7/2015.sz. jogerős határozattal engedélyezett változási vázrajz alapján az eladók tulajdonában álló, a kaposszekcsői 550/14 hrsz-ú ingatlanból 3801 m<sup>2</sup> területet, a kaposszekcsői 550/15 hrsz-ú ingatlanból 222 m<sup>2</sup> területet, a kaposszekcsői 532 hrsz-ú vízmű ingatlant 774 m<sup>2</sup> területtel és a vízműből megmaradt használaton kívüli kút elemekkel a vevő által ismert állapotban, mely az említett változási vázrajz és határozat szerint egyesítésre kerül a vevő tulajdonát képező kaposszekcsői 535 hrsz-ú ingatlannal. A változást követően a kaposszekcsői 535 hrsz-ú, kivett acélszerkezet gyártó és festőcsarnok, 2 ha 0905 m<sup>2</sup> területtel, a kaposszekcsői 550/14 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, 2215 m<sup>2</sup> területtel, a kaposszekcsői 550/15 hrsz-ú, kivett közterület 0032 m<sup>2</sup> területtel kerül nyilvántartásra, változatlan tulajdoni állással, az 532 hrsz-ú ingatlan megszűnik.

2. Vételár: 800 Ft+ ÁFA/m<sup>2</sup>, azaz **3.837.600.- Ft + ÁFA, összesen: 4.873.752.- Ft** azaz Négymillió-nyolcszázhetvenháromezer-hétszázötvenkettő forint, melynek hiánytalan átvételét az eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A vételárból Dombóvár Város Önkormányzatát (774 m<sup>2</sup> /2= 387 m<sup>2</sup> x 800.- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>) 309.600.-Ft + 83.592.- Ft ÁFA illeti, Kaposszekcső Község 3.528.000.- Ft + 952.560.- Ft ÁFA illeti. A vevő által kiegyenlített vételárból Kaposszekcső Önkormányzata Dombóvár Város Önkormányzatának a jelzett összeget megfizeti.

3. A vevő a szerződés aláírásakor **lép birtokba**, ettől kezdve viseli az ingatlan-területrész terheit és húzza hasznát.

4. Az ingatlan teher-, per- és igénymentességéért az eladók szavatosságot vállalnak, beleértve a köz- és közüzemi tartozásoktól mentességet is. A 176/2008. (VI:30.) Korm. sz. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

5. Az eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **a vevő tulajdonjoga az 1. pontban meghatározott ingatlan-területrészekre 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba**

**bejegyzésre kerüljön, vétel jogcímén,** a kaposszekcsői 535 hrsz-ú, kivett acélszerkezet gyártó és festőcsarnok, 2 ha 0905 m<sup>2</sup> területtel, az E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/a.) javára 88 m<sup>2</sup> bejegyzett vezetékjog és az

E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/a.) javára 329 m<sup>2</sup> bejegyzett vezetékjog terhekkal kerüljön visszajegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a kaposszekcsői 550/14 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, 2215 m<sup>2</sup> területtel, az E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/a.) javára 87 m<sup>2</sup> bejegyzett vezetékjog teherrel kerüljön visszajegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a kaposszekcsői 550/15 hrsz-ú, kivett közterület, 0032 m<sup>2</sup> területtel kerüljön visszajegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

6. Az eladók kijelentik, hogy magyarországi önkormányzatok, a vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartott gazdasági társaság, tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincsen.

7. A jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget a vevő viseli, a felek egyúttal meghatalmazzák dr. Kutas Péter ügyvédet, hogy a jelen ügylettel kapcsolatos földhivatali eljárásban - beleértve a NAV adatlap kitöltését és aláírását is - jogi képviselőként eljárjon.

8. A felek adózási és illetékfizetési kötelezettségükkel kapcsolatos tájékoztatást megkapták, melyet a jelen szerződés aláírásával elismernek. A vevő a hatóság által megállapítandó illetékalap után 4% illetéket köteles fizetni.

A fentiekben nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv előírásai az irányadók.

A jelen szerződést a felek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Kaposszekcső, 2015.július

Dombóvár, 2015. július

Dombóvár, 2015. július

Csapó Gyuláné polgármester  
Kaposszekcsői Önkormányzat  
eladó

Szabó Loránd polgármester  
Dombóvár Város Önkormányzata  
eladó

Trupp Győző ügyvezető  
KRI-SA Kft.  
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: 2015. július

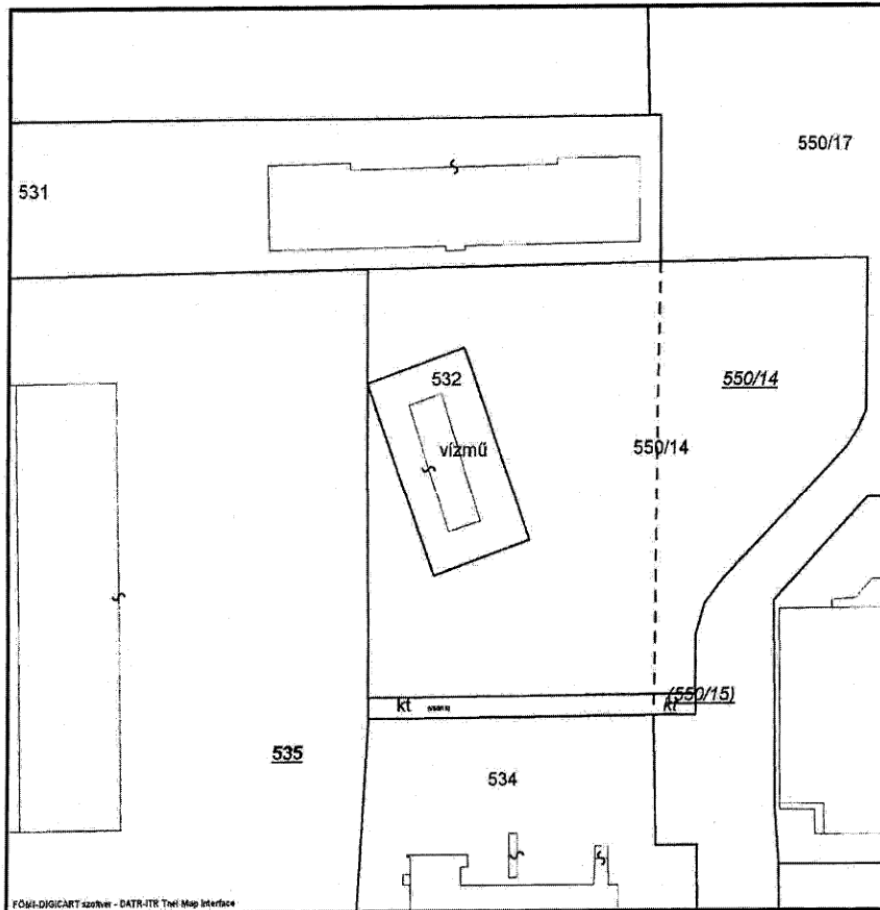
Dombóvári Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Dombóvár 7200 Dombóvár, Jókai utca 18.

### E-hiteles térképmásolat

2015.06.26 08:55:09

Helyrajzi szám: KAPOSSZEKCSŐ belterület 532  
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/310/2015  
Témaajzszám: 08068280002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



Vadászi és Társai Kft  
7200 Dombóvár Hunyadi tér 12.  
Munkaszám: 4/2015

Kaposszekcső  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/6/2015

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 532, 535, 550/14, 550/15 helyrajzi számú földrészletek  
határrendezéséről

Méretarány: 1:2000

A záradék az újrazáradékolás kezességétől  
számított egy évig hatályos.

Dombóvár, 2015. 06. 03.  
E-532/20.15  
8-16-214.120.15  
V.dlj. 532.120.15  
záradékoló

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	
	jel	műv. ága	Min. o.				jel	műv. ága	Min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
535	kivett	acélszerkezet gyártó és festőcsarnok		1.6108	-	535	kivett	acélszerkezet gyártó és festőcsarnok		2.0905	-	88nm vezeték jog E.on Dél-Dunántúli Áramháza 7626 Pécs Búza tér 8/a 329nm vezeték jog E.on Dél-Dunántúli Áramháza 7626 Pécs Búza tér 8/a
532	kivett	vízmű		0.0774	-							
550/14	kivett	beépítetlen terület		0.6016	-	550/14	kivett	beépítetlen terület		0.2215	-	87nm vezeték jog E.on Dél-Dunántúli Áramháza 7626 Pécs Búza tér 8/a
550/15	kivett	közterület		0.0254	-	550/15	kivett	közterület		0.0032	-	
Összesen:				2.3152						2.3152		

Címkoordináták	Pontszám	X	Pontkód	
1	578782.000		112130.000	5411
2	578788.000		111978.000	5411
3	578812.000		112117.000	5411
4	578820.000		112117.000	5411
5	578813.000		112034.000	5411
6	578820.000		112034.000	5411

A határozati jogerős!  
Dombóvár, 2015. 06. 03.

A bírókhatár rendezés akaratunknak  
megfelelően történt:

Dombóvár, 2015. január 14

Készítő: Szabó Péter  
Földmérő jg. száma: 30742008

Mínőségellenőrző: Szabó Péter  
Ing. rend. min. szám: 21432010

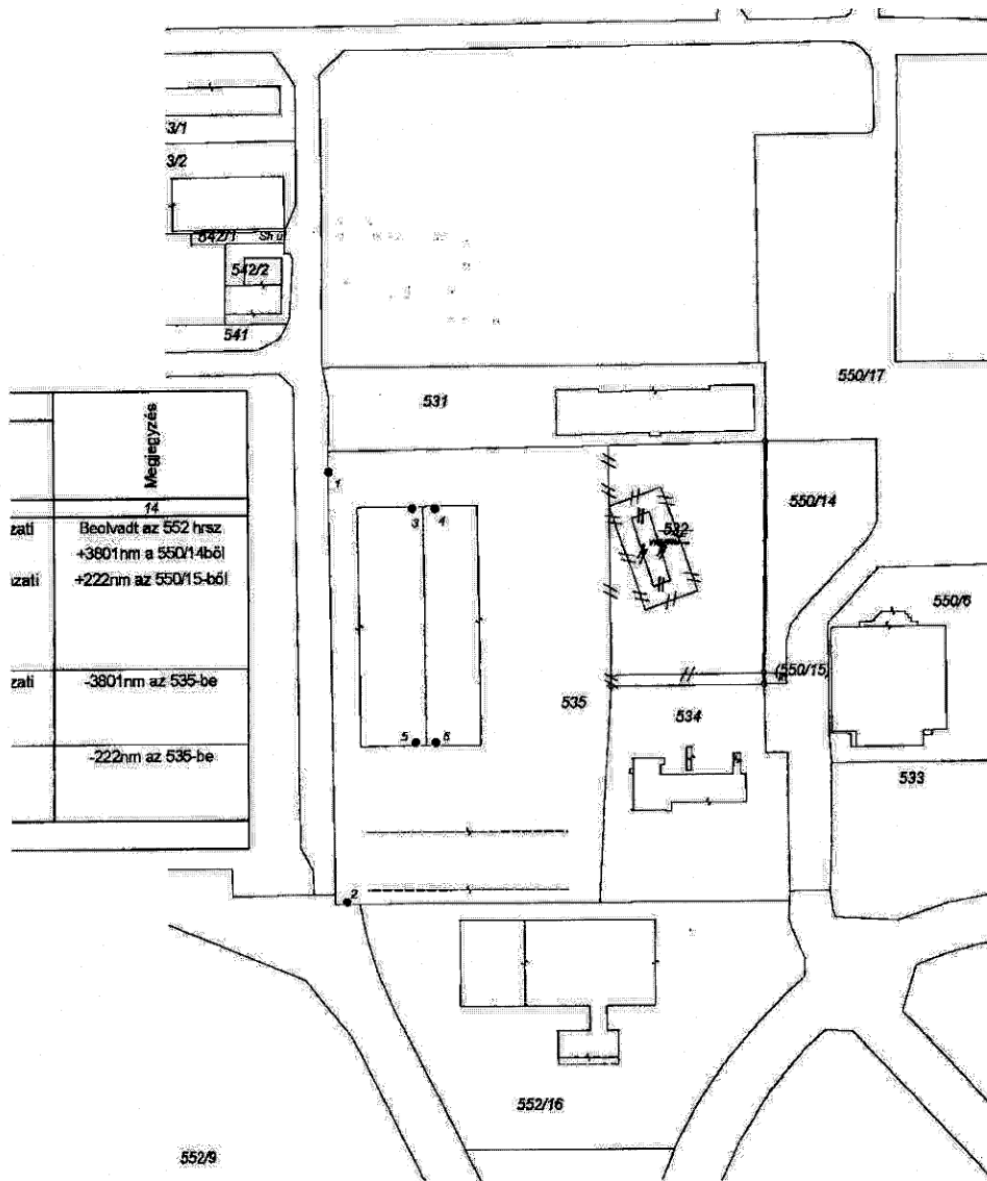
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a  
kelezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás  
előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Dombóvár, 2015. 06. 03. hó 03. nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:



Handwritten notes and a signature at the bottom of the page. The notes include "2011. 01. 05." and "KÖZTÉR/1/11". A signature is written to the right of the notes.