PG/1. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
2016. december 14-i rendes ülésére

Tárgy: Juhász Gy. utcai építési telkek eladási árának felülvizsgálata

Előterjesztő: Talapka Rudolf bizottsági elnök

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: -

Tanácskozási joggal meghívott:

Készítő részéről ellenőrizte:
dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Bizottság!

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.(III. 4.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés e) pontja szerint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt átruházott hatáskörben az építési telkek árának meghatározásáról és inflációkövető felülvizsgálatáról. Az építési telkek körét a képviselő-testület állapítja meg.

Az önkormányzat tulajdonában álló Juhász Gy. utcában található dombóvári 2882 (750 m^2-es) és 2883 hrsz.-ú (940 m^2-es) beépítetlen területek árát a Bizottság a 251/2016. (VIII. 31.) számú határozatával 3.000,- Ft/m^2-ben határozta meg. A meghatározott m^2 ár nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

Az ingatlanok értékbecslését a Czinege és Társa Bt. készítette el. E szerint az építési telkek forgalmi értéke nettó 2.000,- Ft/m^2. (bruttó: 2.540,- Ft/m^2). A Bizottság által megállapított ár kialakításánál figyelembe lett véve, hogy:

- A Dőry H. utcai építési telkek eladási árát a bizottság a bruttó 1.500,- Ft/m^2-ben határozta meg. Ezen telkek árát nagymértékben csökkenti azok városszéli elhelyezkedése.
- Az építési telkek előtt, a Kórház utca mellett az önkormányzat idén egy Kft.-nek nettó 2.500,- Ft-os áron értékesített 7499 m^2-es területet. Az értékbecsült árat ebben az esetben az eladott terület nagysága csökkentette. Minél nagyobb a terület, annál nehezebb az értékesíthetőség, így a fajlagos eladási ár csökken.
- Értéknövelő tényezőként lett figyelembe véve az ingatlan frekventált helyen történő elhelyezkedése, valamint az, hogy a szomszédos, közel azonos telket a tulajdonos bruttó 5.200,- Ft-os áron kínálja.

A kisebbik építési telek megvásárlására igény érkezett, de a szerződés előkészítésekor felmerült, hogy annak ellenére, hogy a szennyvízcsatlakozás telken belül elérhető, a **vízvezeték-hálózat nincs kiépítve.** Mivel az építési telkek szomszédságában lévő egyetlen lakóház vízellátása 3/4 colos vezetékkel lett kiépítve, ezért erre más már nem tud rákötni.

Az ivóvíz ellátás megoldása érdekében megkerestük Nagy Sándor szakértőt, aki az alábbi tájékoztatást adta: *„Juhász Gyula utca ellátatlan szakaszának vízellátása érdekében a bicikli utat keresztezve a Köztársaság utcai ivóvíz gerincvezetékről lehetne lecsatlakozni. A tervek, valamint a tervezett Juhász Gyula utcai gerincvezeték becsült költsége 1 millió Ft. Az így megépült gerincvezeték 3 telket láthatna el vízzel (2 önkormányzati + 1 magántulajdon). Esetleg négyet, ha kötelezzük a Juhász Gy. u. 6. szám alatti tulajdonosokat az új vezetékre történő csatlakozásra.*

Megoldások:

1. *Az önkormányzat, mint közműellátási kötelezett kiépíti a gerincvezetéket.*
2. *Mindenki saját ellátású vezetéket épít ki a Köztársaság utcai vezetékről.”*

A városi közműtérképen az érintett területen nincs feltüntetve a Juhász Gy. u. 6. szám alatti lakóház vízvezetékének nyomvonala és a szolgáltató sem tudott erre vonatkozó

információt szolgáltatni, ezért a lakóház tulajdonosait nyilatkoztattuk, hogy hol megy az általuk kiépített vezeték.

Mivel a víziközmű törvény alapján az önkormányzat az ellátási kötelezett, de a közmű kiépítése az önkormányzatra nagy terhet róna, ezért az építési telekre vételi ajánlatot tevővel egyeztetésre került sor. A megbeszélés célja az volt, hogy az építési telek vételárának csökkentése fejében a vevő vállalja-e az ingatlan közműkiépítését.

A vevő úgy nyilatkozott, hogy megvásárolná mind a kettő építési telket, amennyiben a Bizottság támogatja az általa megajánlott vételárat.

	Bizottság által meg-határozott nettó vételár		Vevő által ajánlott nettó vételár	
	Ft/m^2	Ft	Ft/m^2	Ft
2882 hrsz. (750 m^2)	3.000	2.250.000	2.200	1.650.000
2883 hrsz. (940 m^2)	3.000	2.820.000	2.300	2.162.000
Összesen		5.070.000		3.812.000
Bruttó vételár		6.438.900		4.841.240

A vételi ajánlatot tevő első körben csak a kisebbik telket vette volna meg. Ekkor a telek vízellátásának kiépítése többe kerülne, mint a jelenlegi és a megajánlott ár különbözete. Két telekkel számolva – bár a megajánlott ár 250.000,- Ft-tal kevesebb bevételt jelent – a közműkiépítés becsült költségére, és a nagyobb telek bizonytalan idejű értékesítésére, továbbá az értékbecslés szerinti vételárhoz viszonyított magasabb megajánlott vételárra tekintettet javasolt az ajánlat elfogadása.

A fentiek alapján az alábbi javaslat megtárgyalására teszek indítványt.

Határozati javaslat
a Juhász Gyula utcai építési telkek árának meghatározásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályiról szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés e) pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva az önkormányzat tulajdonában álló Juhász Gyula utcában található, dombóvári 2882 hrsz.-ú építési telek értékesítési árát nettó 2.200,- Ft/m^2-ben, a dombóvári 2883 hrsz.-ú építési telek értékesítési árát nettó 2.300,- Ft/m^2-ben határozza meg 2017. június 30-ig, azzal a kitétellel, hogy vevőnek kell a telkek vízellátásának kiépítését vállalnia.
   A m^2-árak nem tartalmazzák az általános forgalmi adót.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a 251/2016.(VIII.31.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: 2016. december 20. – honlapon történő közzétételre
Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Talapka Rudolf
bizottsági elnök