

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2010. december 16-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Volt Május 1. Művelődési Ház tulajdonba adása

Iktatószám: 3587 - 7 / 2010.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági, Településfejlesztési Bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 33. francia bekezdés

Meghívót és a határozatot kapja:

Mátyás Imre plébános, Komló-Belvárosi Plébániahivatal (Templom tér 3.)

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a Római Katolikus Egyházközség kérelmére 1992-ben térítésmentesen az egyház tulajdonába adta a 935/2 hrsz-ú volt Május 1. Művelődési Ház 469/1564 részét, valamint a 935/1 hrsz-ú udvart.

Az egyházközség eredeti kérelme, az „árkádokra” nem terjedt ki, mégis tulajdonba kapták a 932 és 934 hrsz-ú árkádot is, mivel építészeti szempontból és a használatot illetően is szerves egységet képez a templommal és udvarral.

2000-ben a képviselő-testület további 342/1564 részt ajándékozott a volt Május 1. Művelődési Házból a Római Katolikus Egyház részére.

A Komló-belvárosi Plébániahivatal 2009 márciusában kérte, hogy az önkormányzat a volt Május 1. művelődési ház teljes földszinti részét – ahol akkor még a Védőnői Szolgálat és a Családsegítő Szolgálat működött – adja a Plébániahivatal **tulajdonába**.

A képviselő-testület a 60/2009. (V. 28.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tulajdonba adás helyett a Római Katolikus Egyház (Komló, Templom tér 3.) ingyenes **használatába adja** az ingatlanrészét.

Mátyás Imre Plébános Úr továbbra is a **tulajdonba adást** kérte, mivel a 10 éve működő katolikus Óvoda bővítéséhez szükséges külföldi támogatást csak tulajdonosként tudják megpályázni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 20/2007. (X. 18.) sz. rendelet 18. § (1) bekezdése lehetőség biztosít az önkormányzati vagyon ingyenes átruházására egyházak részére.

25/2010. (II. 25.) sz. határozatával a képviselő-testület a Templom tér 4. szám alatti, komlói 935/2 hrsz-ú, 1439 m² nagyságú ingatlanból a Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező 591/1564 részt (390 m² a földszinten, 200 m² az alagsorban) – a 20/2007. (X. 18.) sz. vagyonrendelet 18. §. (1) bekezdésben biztosított jogánál fogva – ingyenes tulajdonba adásáról döntött a Római Katolikus Egyház Komló-Belvárosi Plébániahivatal (Komló, Templom tér 3.) részére.

A határozat emellett előszerződés megkötését határozta el és felkérte a városüzemeltetési és ügyrendi bizottságot, hogy határozza meg az előszerződés feltételrendszerét.

A két bizottság az alábbi feltételeket javasolta meghatározásra azzal, hogy a teljesítés határideje a szerződés aláírásától számított 1 év legyen:

- I. – II. világháborús emlékmű falfelületének felújítása,
- árkádsor életveszélyes állapotának megszüntetése, felújítása,
- az újonnan épített felépítmény bevakolása, az épület jellegének megfelelő színezése,
- a templom órájának üzemképessé tétele.

Fenti feltételrendszerek ismeretében a Plébánia elállt a tulajdonszerzés lehetőségétől.

Mátyás Imre plébános 2010. novemberben ismét kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, melyben az alábbiakat kérte:

1. A **volt Május 1. Művelődés Ház** önkormányzati tulajdonú részét (591/1564 rész: 390 m² a földszinten, 200 m² az alagsorban) az egyházközség **tulajdonába** kéri.
2. A templomtorony melletti **930 hrsz-ú út (autóbejáró)** tulajdonjogát szintén az egyházközség **tulajdonába** kéri.
3. Az **árkád sor egy-egy részét** (a templom melletti 932 hrsz-ú és a templom és német-klub közötti 934 hrsz-ú részt) az Egyházközség tulajdonából **viszra kívánják adni** az önkormányzat tulajdonába.

A 2. pontban szereplő 930 hrsz-ú, 180 m² nagyságú út tulajdonjogát azért kívánja az egyház megszerezni, hogy azon egy kerítés építésével megakadályozzák a templomudvarba történő bejárást. A közút az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozik, mely törvény erejénél fogva forgalomképtelen, így nem elidegeníthető. (Megjegyzendő, hogy a közterületről közelíthető meg a térképen nem ábrázolható, szintén önkormányzati tulajdonú 152 m² nagyságú pince, melyet évek óta bérbeadás útján hasznosít az önkormányzat. Az út tulajdonjogának átruházása esetén a pince megközelíthetősége nem lenne biztosított.) Lehetőség van arra, hogy az önkormányzat az út tulajdonjogát megtartva hozzájáruljon a kerítés készítéséhez, azzal a feltétellel, hogy a pince bérlője részére a bejutást biztosítani kell.

A 3. pontban szereplő árkád sor átvétele ügyében tárgyalásokat folytattunk az egyház képviselőjével. A teljes árkád sor önkormányzati tulajdonba vétele nem lehetséges, mert egy-egy része a templomhoz, illetve az óvodaudvarhoz tartozik. Az átvétellel kapcsolatos tárgyalások során felmerült, hogy várható az egyházak tulajdonában lévő ingatlanok felújítására vonatkozó pályázat kiírása, ezért az árkád sor tulajdon átruházását a pályázat kiírásáig felfüggesztjük.

A Művelődési Ház tulajdonba adása esetén az egyháznak és a Német Kisebbségi Önkormányzatnak (akinek 162/1564 része van az ingatlanban) külön szerződést kell kötni az osztatlan közös tulajdonban lévő épület további felhasználásáról. Mátyás Imre tájékoztatása szerint erről már megegyeztek Ábel Jánossal, a Német Kisebbségi Önkormányzat vezetőjével.

Az ingatlanforgalmi értébecslő a Művelődési Ház önkormányzati tulajdonú részét a 2010-ben készült értébecslésben (2. sz. melléklet) a könyv szerinti értékkel megegyezően 23.162.406,- Ft-ra becsülte.

A Szent Kinga Caritas Alapítvány kuratóriumi elnöke kérte az önkormányzatot, hogy az épület egyházi tulajdonba adásáig járuljon hozzá a földszinti helyiségek térítésmentes használatára, ahol az adományok raktározását kívánják megoldani.

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/1993. (XII. 23.) Ökr. sz. rendelet 27. § (2) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy az önkormányzat pályázati eljárás lefolytatá-

sa nélkül adjon használatba helyiséget non profit szervezetek részére közszolgálati feladataik ellátása érdekében.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlanok tulajdonba illetve használatba adásáról, illetve tulajdonba vételéről.

Az előterjesztést a Gazdasági, Településfejlesztési Bizottság a 2010. december 14-i ülésén tárgyalja, javaslatukat a bizottság elnöke szóban terjeszti a tisztelt testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági, Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Római Katolikus Egyház Komlóbeltvárosi Plébániahivatal kérelmét és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület 60/2009. (V. 28.) sz. határozata 1. pontját visszavonja.
2. A képviselő-testület a Templom tér 4. szám alatti, komlói **935/2 hrsz-ú**, 1439 m² nagyságú ingatlanból a Komló Város Önkormányzata tulajdonát képező **591/1564 részt (390 m² a földszinten, 200 m² az alagsorban)** – a 20/2007. (X. 18.) sz. vagyonrendelet 18. §. (1) bekezdésben biztosított jogánál fogva – **ingyenesen a Római Katolikus Egyház Komlóbeltvárosi Plébániahivatal (Komló, Templom tér 3.) tulajdonába** adja.

Az ajándékba adott ingatlanrész forgalmi értéke: 23.162.406,- Ft.

Az épületrész tulajdonba adásának feltétele:

- A tulajdonba adást követően a Plébániának és a Német Kisebbségi Önkormányzatnak megállapodást kell kötnie az osztatlan közös tulajdonban lévő épület további használatáról.
- Az új tulajdonos oktatási és karitatív célra használhatja az épületet.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az adományozási szerződés elkészítéséről, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

3. A képviselő-testület az 2. pontban szereplő szerződés elkészítéséig az ingatlant a Szent Kinga Caritas Alapítvány (Komló, Templom tér 3.) ingyenes használatába adja azzal, hogy a rezsiköltségek a használót terhelik.

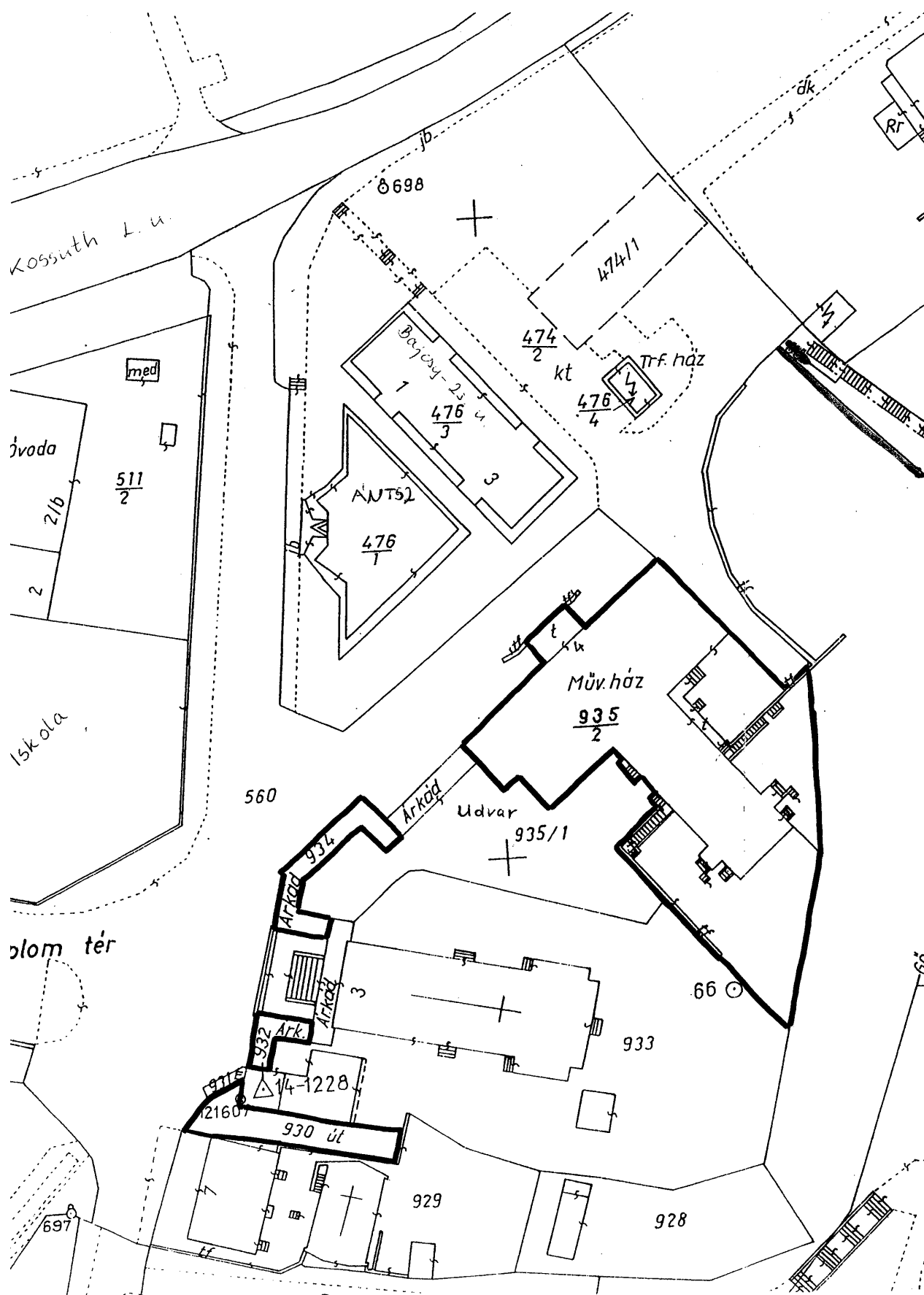
Utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a használati szerződés elkészítéséről, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

4. A képviselő-testület hozzájárul, hogy a Római Katolikus Egyház Komló-belvárosi Plébániahivatal a 930 hrsz-ú, 180 m² nagyságú „közút” megnevezésű ingatlanon kerítést építsen, azzal a feltétellel, hogy az önkormányzat és az útról nyíló pince mindenkori bérlője részére a bejutást biztosítani kell.

Komló, 2010. december 1.

Polics József
polgármester



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a **komlói 935/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, 1439 m² területű „*kivett művelődési ház és udvar*” megjelölésű ingatlan az 591/1564 tulajdoni hányadának egyszerűsített ingatlanforgalmi értékbecslését készítjük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése, tulajdonjog átadása.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok, valamint nyilvántartott könyvszerinti érték alapján.

Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 935/2**

Megjelölés: **kivett művelődési ház és udvar**

Területe: **1439 m²**

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: **tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan, Komló város belterületi városrészén a Templom téren található, a tér egyik meghatározó épülete. Az épület 1939. évben épült, korának megfelelő szerkezetű. Az épület több funkcióváltáson esett át (pl.: mozi, művelődési ház... stb.). Jelenleg Komló Város Önkormányzat társ tulajdonosai az ingatlanban nagyobb részben a Komlói Katolikus Egyház, kisebb részben a Német Kisebbségi Önkormányzat.

Komló Város Önkormányzata által használt földszinti 389,33 m² alapterületen különböző szociális intézmények találhatók. A 290 m² alapterületen található alagsori helyiségeket jelenleg nem használják. A földszinten kialakított és jelenleg funkcionáló szociális intézmények telepítésekor 2000. évben az épületben különböző belső átalakítási munkálatokat végeztek (új válaszfalak kialakítása, belső nyílászárók elhelyezése, új aljzatburkolat kialakítása, elektromos szerelvények cseréje).

A megváltozott funkcióra Pécs Megye Jogú Város Jegyzője a 09-1416/2001/3. szám alatt adott ki használatbavételi engedélyt.

Az ingatlan jelenlegi műszaki állapotának megállapítása részben helyszíni szemrevételezés, részben a megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentációk alapján került sor.

Összehasonlító adatok:

Komló, Kossuth L. u. 103.
 Megjelölése: orvosi rendelő
 Vételár: 35.000,-Ft/m²
 Értékesítés éve: 2008.

Komló Piramisházban lévő klubhelyiség
 Alapterülete: 94 m²
 Vételár: 53.904,-Ft/m²
 Értékesítés: 2010.

Hasonló jellegű és funkciójú ingatlanra vonatkozó szabadpiaci forgalomban kialakult piaci érték (összehasonlító adat) nem áll rendelkezésre.

Az ingatlan tekintetében értéknövelő tényező:

- az ingatlan központi fekvése
- jó megközelítési lehetőség
- jó parkolási lehetőség
- az ingatlan többcélú hasznosíthatósága
- szociális intézmények jó belső műszaki állapota

Értécsökkentő tényező:

- a felépítmény viszonylagos nagy alapterülete
- a felépítmény teljes külső felújítást igényel
- tetőfelújítás szükségessége
- az ingatlanon található lépcsőszerkezetek felújítási igénye
- a szabadpiaci forgalomban található fizetőképes kereslet hiánya

Forgalmi érték meghatározása:

Az összehasonlító adatok részben eligazodást adnak az ingatlanforgalomról, ez alapján 35.000,-Ft/m² fajlagos négyzetméterár határozható meg.

Komló Város Önkormányzatának nyilvántartása szerint, az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanhányad könyvszerinti bruttó értéke: 23.162.406,-Ft. Az összehasonlító adatok alapján számított érték és a könyvszerinti bruttó érték kis eltéréssel azonos, ezért az ingatlanhányad jelenlegi forgalmi értékét a könyvszerinti bruttó érték alapján **23.162.406,-Ft-ra** (azaz: Huszonhárommillió-Egyszázhatvankettőezer-négyszázhat forintra) becsüljük.

Komló, 2010. március 22.

ADVOCATUS Bt.