

Előterjesztés a Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottság részére

Tárgy: A vásártéren található „autószozi” tulajdonjog helyzete

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Szekszárd, belterület 3787 hrsz. alatt bejegyzett, vásártér megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található az „autószozi” épülete, mely nincs feltüntetve a térképen és a telekkönyvi nyilvántartásban sem szerepel. Az épületet 1990-ben építették, az építési engedély jogosultja Bódi Gábor Tolna, Bajcsy Zs. u. 95. szám alatti lakos. Bódi Gábor először egyéni vállalkozóként, majd az AGORA' 90 Kft. tulajdonosaként üzemeltette a vásárteret, egészen 2007. december 31-ig, amikor a Közgyűlés nem hosszabbította meg a szerződést és a vásártér üzemeltetését átadta a Vagyonkezelő Kft.-nek. A felépítmény ingatlan, valamint a szükséges közművek kiépítéséhez az önkormányzat anyagi hozzájárulást nem biztosított. Az épület tulajdonjogi helyzete 1990. óta rendezetlen, bár Bódi Gábor elmondása szerint már többször kérte az önkormányzatot, hogy tisztázzák ezt a kérdést.

Az Önkormányzat tervei között szerepel - és bizonyos földmunkák már el is kezdődtek - a vásárteret is érintően egy sportcélú beruházás megvalósítása. A beruházás keretében kialakításra kerülő atlétika pálya területe érinti az „autószozi” épületet is, melyben Bódi Gábor - elmondása szerint - életvitelszerűen tartózkodik (*megjegyzem, hogy az építési engedély gépház épületre került kiállításra és nem lakóházra*). A Városüzemeltetési és - Fejlesztési Igazgatóság tárgyalásokat kezdett Bódi Gáborral az épület „megváltásáról”.

A tárgyalások folyamán az Igazgatóság megrendelte az ingatlan „forgalmi” értékbecslését is. Az épület értékének meghatározására az értékbecslést végző Kreátor Kft. kétféle módszert alkalmazott: újraelőállítási érték és nettó pótlási (helyettesítési) érték. Az újraelőállítási érték azt mutatja, hogy egy épület, építmény a jelenlegi építési költségnormák szerint mennyiért építhető fel. A helyettesítési érték számításánál figyelembe vette az értékbecslő, hogy használt eszközökről van szó, ezért az építés óta eltelt idő, fizikai elhasználódás, erkölcsi kopás, gazdasági és környezeti avulás számbavételének megfelelő százalékos értékcsökkenést alkalmazott. Az ingatlan jellegére tekintettel a bérleti díjakkal elért tiszta jövedelem tőkésítése alapján történő vagyonbecslés módszerét is alkalmazta a Kreátor Kft. a piaci érték ellenőrzésére. Fent részletezett módszerek segítségével az értékbecslési szakvélemény az „autószozi” épület értékét 6.800.000.- Ft-ban állapította meg, mely érték per-, teher- és igénymentes, **forgalomképes**, használatba vehető ingatlanra vonatkozik és általános forgalmi adót nem tartalmaz. Hangsúlyozni szeretném, hogy a felépítmény ingatlan nincs feltüntetve a térképen, az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, így jelenleg az csak az Önkormányzat, mint telektulajdonos számára forgalomképes. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos Önkormányzat a telekingatlant is érintő sportcélú beruházást kíván végrehajtani, az épület a továbbiakban nem képes ellátni azt a funkcióját, aminek következtében még értékkel bírhat. A vagyonértékelés kitért a Bódi Gábor által kiépített közműcsatlakozásokra is (elektromos energia légkábelen 100 m hosszan a szomszédos sportpálya oszlopáról, 160 m vízvezeték az Aranytó utcáról bekötve, 220 m szennyvíz vezeték az Aranytó utcai gerincre rákötve). A vagyonértékelés a közművezetékek létesítésének beruházási költségét - mai áron számolva - 1,8 - 2 millió Ft-ban állapította meg.

A vagyonerőtelés ismeretében az Igazgatóság írásbeli ajánlatot tett Bódi Gábor részére, melyben 1.000.000 Ft összeget kínált az „autósmozi” épületének megváltása címen. Az ajánlott összeg megállapításakor az Igazgatóság figyelembe vette azt a körülményt is, hogy az AGORA '90 Kft-nek 5.829.600.- Ft lejárt bérleti díj tartozása halmozódott fel az Önkormányzattal szemben, a vásártér üzemeltetésével összefüggésben, melyet többszöri felszólításra sem fizetett be.

Bódi Gábor az ajánlatra válaszul, az elszámolás alapjául az alábbi összegeket jelölte meg:

Felépítmény értéke:	7.400.000.- Ft + ÁFA;
Közművek kiépítése:	4.860.000.- Ft + ÁFA
Összesen:	12.260.000.- Ft + ÁFA

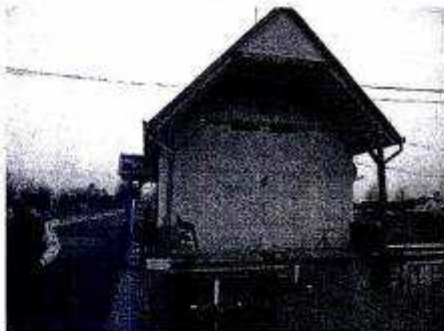
Az AGORA '90 Kft-vel szemben esetlegesen fennálló követelésnek ezen összegbe való elszámolására nem lát lehetőséget. Kifejtette továbbá, hogy elsődlegesen a pénzübeli elszámolást szorgalmazza, azonban nem zárkózik el attól, hogy más vagyontárgynak, ingatlanak a tulajdonába adásával kompenzálja őt az Önkormányzat.

A tárgyalások ezen a ponton megakadtak.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására.

Szekszárd, 2009. február 20.

Szeleczki József
igazgatóság-vezető



A szekszárdi 3787 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévi
„autószozi” épület jellemző fotói 2008. 12. 04.