

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyont érintő jogügyletekről

I. A dél-keleti iparterület megközelítésének fejlesztése tárgyában készült tervdokumentációval kapcsolat nyilatkozattétel

Elkészült az Építési és Közlekedési Minisztérium, mint megrendelő megbízásából a PANNONWAY Építő Kft. tervezésében a „DK-i iparterület megközelítésének fejlesztésének előkészítése” tárgyú tervdokumentáció, mely a Dombóvári út, a Mező utca és a Pécsi utca bevezető szakaszának tehermentesítésével, a 610-es főút Szennyvíztelepi úttal történő összekötésével megteremtené a Kométa gyár közvetlen főúti megközelítését, illetve lehetőséget teremtene a Cukorgyár kamionos forgalmának átszervezésére, javítva a bevezető utaink közlekedésbiztonságát. Az átnézeti térkép és a tervezői megkeresés jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A tervdokumentáció alapján a 610-es főút Izzó utca kereszteződésben egy 5 ágú körforgalom létesülne. Keleti irányban létesülne egy új ipartelepi bekötőút, mely a vasúti vágányok felett húzódna egy újonnan létesült körforgalomig. A körforgalomból lehetne megközelíteni a Szennyvíztelepi utat is.

Az út mellett kerékpárút is kiépülne az Izzó utcából indulva, a 610-es főutat aluljáróval keresztezve, majd a vasúti vágányok felett a közúti híddal közös nyomvonalon érné el a 2. körforgalmat. A körforgalomból a Szennyvíztelepi úton keresztül lenne elérhető a Pécsi utca. A Szennyvíztelepi út melletti parkolók szabványosítása és bővítése. Az utak mellett pedig a csapadékvíz-elvezetés és a közvilágítás is kiépítésre kerülne.

A tervek engedélyeztetésre történő beadásához szükséges Önkormányzatunk tulajdonba, illetve üzemeltetésbe vételéről szóló szándéknyilatkozata a több mint 1 km hosszan megvalósuló kerékpárút, a kerékpáros aluljáró, a 610-es számú főút és a főúton létesülő körforgalmon kívül az összes belterületi útterület és kapcsolódó létesítmények, a 2. körforgalom és a vasúti vágányok feletti híd, és a teljes szakasz mentén kiépítésre kerülő közvilágítás (aktív és passzív elemek is), valamint a csapadékvíz-elvezetési rendszer vonatkozásában.

Javasolom a város gazdasági fejlődése szempontjából meghatározó infrastrukturális fejlesztés támogatását, és kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy hatalmazzon fel az önkormányzati tulajdonba- és üzemeltetésbe vételéről szóló szándéknyilatkozat megtételére, valamint a tervek engedélyeztetéséhez és beruházás megvalósításához szükséges mindennemű nyilatkozat megtételére.

2. Kaposvár, Egyenesi út – Diófa utca között található 10686/3 hrsz-ú ingatlan megvásárlása

A Kaposvár, Egyenesi út – Diófa utca között található a kaposvári 10686/3 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5565 m² méretű ingatlan, amely a Somogy Megyei Tudományos Ismeretterjesztő Társulat tulajdona. Megítélésünk szerint a jelenleg hasznosítatlan ingatlan a mérete, elhelyezkedése alapján értékes, városfejlesztési szempontból többmódon hasznosítható terület.

A szabályozási terv szerint település központi vegyes területfelhasználási egységbe sorolt ingatlan jelenlegi értékét az értékbecslő -a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező értékbecslés szerint - nettó 48.000.000.- Ft-ban határozta meg.

Az ingatlan tulajdonosával nettó 47.859.000.- Ft összegű vételárban sikerült megállapodni.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy Önkormányzatunk vásárolja meg a Kaposvár 10686/3 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5565 m² méretű ingatlant nettó 47.859.000.- Ft összegben azzal, hogy a legfeljebb bruttó 60.780.930,-Ft vételár fedezete az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének terhére biztosított.

3. A Kaposvár, Béke u. 27-29. szám alatti helyiség felújítása tárgyában benyújtott bérbeszámítási kérelem

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Kaposvár, Béke u. 27-29. szám alatti, 39 m² alapterületű helyiség. A helyiség bérlője 2025. június 26. napjától 2030. május 31. napjáig tartó határozott időtartamra Molnár Sarolta egyéni vállalkozó, aki a helyiségben fodrászatot üzemeltet. A bérlő a helyiség belső víz-és villamos-vezetékhalózat felújítását tervezi nettó 1.139.622,-Ft összegben, melyhez költségtervet nyújtott be. Bérlő kérelmezte a helyiség felújítási munkálatok bérleti díjba történő beszámítását.

Az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X. 03.) önkormányzati rendelet 50. § (4) bekezdése lehetőséget biztosít a rendelet 50. § (4) bekezdése a)–h) pontokban megjelölt beruházások költségének 75%-ának bérleti díjba történő beszámítására a Közgyűlés döntése alapján. Ezen rendelet alapján a bérlő által benyújtott költségvetésből az elszámolható beruházási költség nettó 1.139.622,-Ft, a bérleti díjba beszámítható összeg ennek 75%-a, azaz nettó 854.717,-Ft.

A bérbeszámításban elismert költségek a bérlő által kibocsátott és a hivatal által igazolt számlák alapján kerülnek kompenzálásra a bérleti díjban oly módon, hogy az legfeljebb az ÁFA nélkül számított havi nettó bérleti díj feléig terjedhet.

A bérlemény 55.000,-Ft/hó+ÁFA összegű bérleti díja alapján az elszámolható összeg – ami a havi nettó bérleti díj feléig (27.500,-Ft) terjedhet – 31 hónap alatt kompenzálható a bérbeszámítással.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy Molnár Sarolta egyéni vállalkozó kérelmét támogassa, és járuljon hozzá, hogy az általa elvégezni kívánt beruházás számlákkal igazolt nettó költségéből 854.717,-Ft összeg a bérleti díjból kompenzálásra kerüljön azzal, hogy az elszámolásban érintett, nettó 1.139.622,- Ft összegű beruházás, eszközök, anyagok az önkormányzat tulajdonába kerülnek azzal, hogy amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya a költségek teljes elszámolása előtt megszűnik, úgy a még el nem számolt költségek megtérítésére nem tarthat igényt.

4. A kaposvári 8/13 hrsz-ú ingatlan megnevezésének módosítása

Önkormányzatunk tulajdonát képezi, a kaposvári 8/13 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Teleki utca- Múzeum utca -Fő utca által határolt tömbbelsőnek megfelelő terület. A tömbbelső körülölelő 7 db társasházi ingatlan csapadékvíz- és szennyvíz-elvezetőrendszere az önkormányzati ingatlan alatt húzódik, mely ingatlan részben zöldterületként, részben a lakók által igénybevett parkolóterületként funkcionál.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek a szabályozási tervi besorolásnak, valamint a valós hasznosításnak megfelelően a tárgyi ingatlan megnevezésének „közterület”-re történő módosítását.

5. Önkormányzati tulajdonú épületek bontása a Zrínyi utcában

Önkormányzatunk a „Donner rehabilitációs program” keretében felvásárolta a Kaposvár, Zrínyi u. 5.-15. szám alatti ingatlanok magántulajdonú ingatlanait, ingatlanrészeit.

Az ingatlanok közül a Kaposvár, Zrínyi u. 5. és a Zrínyi u. 11. szám alatti ingatlanokon található épületek bontása már megvalósult.

A Kaposvár, Zrínyi u. 7., Zrínyi u. 13. szám alatti ingatlanokra, valamint a Zrínyi u. 15. szám alatti társasház magántulajdonú ingatlanaira az adásvételi szerződések megkötésre kerültek, az ingatlanok önkormányzati birtokbaadására az eladók 2025. december 31. napjáig kaptak határidőt.

Az ingatlanok általános műszaki állapotára tekintettel a felvásárolt ingatlanok bontása indokolt. A tavalyi évben önkormányzati tulajdonba került, és átlagos műszaki állapotú, jelenleg átmenetileg raktározási célra hasznosított, Kaposvár, Zrínyi u. 9. szám alatti ingatlan zártosú beépítéssel kapcsolódik a szomszédos, rossz műszaki állapotú, Kaposvár, Zrínyi u. 7. szám alatti társasházhoz, így azok egyidejű bontása indokolt.

Az épületek elbontásával egy megközelítőleg 3800 m² nagyságú egybefüggő, önkormányzati tulajdonú, társasház építésére alkalmas telekegyüttes alakul ki.

Fentiekre tekintettel javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy támogassa a Kaposvár, Zrínyi u. 7-9. és a Zrínyi u. 13-15. szám alatti ingatlanokon található épületek bontását, azzal, hogy a pénzügyi forrást – a bontás előkészületi munkáinak elvégzését követően, a bontási munkák elvégzésére érkezett vállalkozói ajánlatok figyelembevételével - az Önkormányzat a 2026. évi költségvetésében biztosítsa.

6. A kaposvári 0324/27 hrsz-ú ingatlanon tervezett belső kamionparkoló beruházás

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló a Dombóvári úton található, kaposvári 0324/27 hrsz-ú, 20 ha 1372 m² nagyságú ingatlanra a Kaposmenti Hulladékgazdálkodási Önkormányzat Társulásnak van használati joga hulladékgazdálkodási feladatok ellátására, ugyanakkor az ingatlan jelentős része még termőföldként hasznosított tartalékterület. Az ingatlan 2 ha 1633 m² nagyságú területén valósult meg a hulladékudvar. A hulladékgazdálkodási feladatok ellátó KHG Kft. a hulladékgazdálkodási telep működésének racionalizálása, fejlesztése érdekében a tárgyi ingatlant érintően a szomszédos hulladékkezelő telephez csatlakozva egy belső kamionparkoló megvalósítását tervezi.

A kamionparkoló az ingatlan szántó művelési ágú, termőföldnek minősülő területrészének 1328 m² nagyságú területén valósulna meg a KHG Kft. beruházásában, költségviselésével.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy támogassa a KHG Kft. beruházásában, költségviselése mellett megvalósuló belső kamionparkoló beruházás megvalósítását és ehhez járuljon hozzá a kaposvári 0324/27 hrsz-ú ingatlan 1328 m² nagyságú részterületének művelésből történő kivonásához azzal, hogy a tárgyi beruházás kapcsán Önkormányzatunkat semmilyen költség nem terheli.

7. A kaposvári 146/18 hrsz-ú ingatlan részterületének hasznosítása

Az Önkormányzatunk tulajdonát képező kaposvári 146/18 hrsz-ú „közút” megnevezésű ingatlan 73 m² nagyságú területét bérlő a KAPOS CNG Kft. CNG töltőállomás üzemeltetése céljára. Jelenleg a terület bérletére 2025. december 31. napjáig áll fenn bérleti jogviszony, amely alapján a havonta fizetendő bérleti díj 65.579,-Ft+Áfa.

A jelenlegi bérlő jelezte bérleti szándékát a bérleti jogviszony lejártát követő időszakra is.

Az igénybevétel céljának egyediségére tekintettel sem a közterület rendelet, sem a Tisztelt Közgyűlés által a nem lakás célú helyiségek és egyéb ingatlanok hasznosításánál alkalmazandó minimális díjtételeket meghatározó önkormányzati határozat által meghatározott díjtételek nem alkalmazhatóak, ezért szükséges a Közgyűlés egyedi döntése a területrész hasznosítására.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek a kaposvári 146/18 hrsz-ú ingatlan 73 m² nagyságú területének CNG töltőállomás létesítése és üzemeltetése céljára – nyilvános pályázati eljárás keretében – történő további bérbeadását, legfeljebb 5 éves időtartamra, 70.000,-Ft+Áfa/hó minimum bérleti díjért azzal, hogy a 2026. január 01. napjától megkötésre kerülő bérleti szerződésbe a mindkét felet megillető, 60 napos határidővel történő, indokolás nélküli felmondási jog kerüljön beépítésre.

Kaposvár, 2025. szeptember 9.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata támogatja a Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztését.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert - a PANNONWAY Építő Kft. tervei alapján - a beruházás keretében megvalósuló létesítmények tárgyában az önkormányzati tulajdonba- és üzemeltetésbe vételről szóló szándéknyilatkozat megtételére, valamint a tervek engedélyeztetéséhez és beruházás megvalósításához szükséges mindennemű nyilatkozat megtételére.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Szirják Imréné stratégiai főmérnök
Komor Zoltán műszaki és fejlesztési igazgató
Határidő: 2025. október 15. (döntés közlése)

2. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata megvásárolja a Kaposvár, 10686/3 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5565 m² méretű ingatlant nettó 47.859.000.- Ft vételáron azzal, hogy a legfeljebb bruttó 60.780.930,-Ft vételár fedezete az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének terhére biztosított. Az önkormányzat a vételárat a birtokbaadással egyidejűleg, legkésőbb 2025. december 31. napjáig vállalja megfizetni. A tulajdonosváltást érintő ügyvédi, ingatlan-nyilvántartási feladatokkal kapcsolatos költségeket az önkormányzatot terheli.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert az adásvétellel kapcsolatos dokumentumok aláírásával.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2025. december 31. (adásvételi szerződés megkötése)

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy a Kaposvár, Béke u. 27-29. szám alatti, 39 m² alapterületű helyiségben elvégzett beruházás (belső víz-és villamos-vezetékhalózat felújítás) számlákkal igazolt nettó 1.139.622,-Ft költség 75 %-a, nettó 854.717,-Ft a bérleti díjban elszámolásra kerülhet oly módon, hogy a bérlő által egyösszegben benyújtott számla alapján elszámolt összeg a nettó bérleti díj 50 %-áig terjedhet. Az elszámolásban érintett, nettó 1.139.622,-Ft összegű beruházás, eszközök, anyagok az önkormányzat tulajdonába kerülnek. A bérleti díjba történő beszámítás kezdő időpontja 2025. október 01. napja. Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya a költségek teljes elszámolása előtt megszűnik, úgy a még el nem számolt költségek megtérítésére nem tarthat igényt.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2025. szeptember 15. (bérlő értesítése)

4. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata kezdeményezi a kaposvári 8/13 hrsz-ú, „kivett beépítetlen

terület” megnevezésű ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezésének „közterület”-re történő módosítását.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármester a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2025. október 31. (kérelem benyújtása)

5. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata hozzájárul a Kaposvár, Zrínyi u. 7., Kaposvár, Zrínyi u. 9., Kaposvár, Zrínyi u. 13. és Kaposvár, Zrínyi u. 15. szám alatti ingatlanokon található, önkormányzati tulajdonú épületek bontásához, az ingatlanokat a bontást követően is az Önkormányzat üzleti vagonkörébe sorolja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Komor Zoltán műszaki és fejlesztési igazgató
Határidő: 2026. december 31.

6. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata támogatja a KHG Kft. beruházásában, költségviselése mellett a kaposvári 0324/27 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló belső kamionparkoló beruházás megvalósítását, és hozzájárul a kaposvári 0324/27 hrsz-ú ingatlan 1328 m² nagyságú részterületének művelésből történő kivonásához azzal, hogy a tárgyi beruházás kapcsán az Önkormányzatot költség nem terheli.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Komor Zoltán műszaki és fejlesztési igazgató
Határidő: 2026. július 31.

7. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályázati eljárás keretében 2026. január 01. napjától a kaposvári 146/18 hrsz-ú ingatlan 73 m² nagyságú területét, legfeljebb 5 éves időtartamra, CNG töltőállomás létesítése és üzemeltetése céljára, 70.000,-Ft+Áfa/hó minimum bérleti díjért bérbe adja azzal, hogy a bérleti jogviszony mindkét fél által indokolás nélkül, 60 napos határidővel felmondásra kerülhet.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2025. december 31. (szerződéskötés)