

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017.03.16.

Javaslat a DVG Zrt. tulajdonát képező, 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem megvásárlására és az ingatlan DVG Zrt. részére történő bérbe adására

Előadó: a pénzügyi bizottság elnöke
a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke
Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző
Meghívott: **Mádai Balázs elnök-vezérigazgató, DVG Zrt.**
Markóth Béla osztályvezető, Városüzemeltetési és Beruházási Osztály

Véleményező bizottságok:

pénzügyi bizottság	2017.03.13.
gazdasági és területfejlesztési bizottság	2017.03.13.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság	2017.03.13.

A napirendi pont rövid tartalma: Javaslat a DVG Zrt. tulajdonát képező, 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem megvásárlására és az ingatlan DVG Zrt. részére történő bérbe adására.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 6206/2017.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Ügyintéző aláírása:

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302

Igazgató/osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt

Egyéb megjegyzések:

Javaslat
a DVG Zrt. tulajdonát képező, 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem megvásárlására és az ingatlan DVG Zrt. részére történő bérbe adására

Tisztelt Közgyűlés!

I. Adásvétel

A DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, természetben Dunaújváros, Hunyadi J. u. 4/1. szám alatt található, 1744 m² nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű, korábban Juharos Étteremként funkcionáló ingatlan.

A tulajdonos elkészítette az Ordas Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.-vel a hivatkozott ingatlan **értékbecslését (1. számú melléklet)**.

Az ingatlan értéke:

	m ²	Ft/m ²	Értéke
12.510.000,-Ft 45.000,-Ft			
Vendéglő új, felújított rész (költség alapú módszerrel) 278 m ²	358 m ²	150.000,-Ft	53.700.000,-Ft
Vendéglő régi, nem felújított épületrész (költség alapú módszerrel)			
Telek (piaci alapú módszerrel)	1744 m ²	12.500,-Ft	21.800.000,-Ft
Összesen		88.010.000,-Ft	

Ordas István a 2017. 01.23-i bejárásán az alábbiakat tapasztalta:

Az épületen részleges felújítás történt, különös tekintettel a kiszolgáló egység, úgylis, mint konyha, raktárak, irodák teljes körű átalakítása, új beruházáson ment keresztül. Jelenlegi tulajdonos, a DVG Zrt. nagyságrendileg 47.500.000.-forintot ruházott be. A beruházás tételes igazolását rendelkezésünkre bocsátották. Bejárásunkkor a konyha teljes kapacitással működött, jelenleg napi 300 adag étel elkészítésére van lehetőség. A felújítás során minden gépészeti szerelés, úgylis, mint víz, villany, gáz, elszívók, teljes fűtésrendszer, kazáncsere, radiátorok, burkolatok cseréje, megtörtént, illetve a konyha feletti tetőtérben szintén minden újra ki lett cserélve, alakítva, mind a burkolatok, mind a tetőtéri nyílászárókés a fűtésrendszer tekintetében. Tulajdonos bemondása szerint szeretnék a vendégteret is mind lent, mind a tetőtérben felújítani azért, hogy évi 80-90 rendezvényt is tudjanak itt tartani. Továbbá a konyha kapacitását is emelnék. Tulajdonos elmondása szerint az épület külső tatarozását az idén elvégzik, illetve felújítják a vendégteret is, így rendezvényközpontként tudják használni a létesítményt. Ezekkel a beruházásokkal végképp megmentették az épületet, ez nagyon fontos dolog, illetve további munkahelyeket fognak teremteni, és ez nyilvánvalóan beruházás igényes. Az értékeléskor mind a piaci, mind a költség alapú számítás módszerét használtuk. Az épületek vonatkozásában költség alapú számítással

számoltunk, mivel az épület művelési ága vendéglő, jelenleg a konyha működik benne, de még sem vendéglő, sem étterem funkciót nem lát el, az épületben folyó tevékenység ma még kiszállítói ételkonyhaként működik, amely természetesen már ma is nyereséges

Jelenleg értékelt vendéglő megnevezésű ingatlan Dunaújváros egyik legforgalmasabb csomópontjában, a központi pályaudvar, városi uszoda mellett, a várost és a Dunaferr gyárat elválasztó véderdő mellett található. Gyakorlatilag lehetne a város egyik legdrágább, könnyen értékesíthető telke. Azonban

- a telek 26 %-ban beépített, még további 14 % beépítés engedélyezhető, azonban a telek formája végett az épülethez a hozzáépítés elméletben nem kivitelezhető, a gyakorlatban telekrész-vásárlással megoldható lehetne. Itt ellene szól a véderdő megléte, (fakivágás engedélyeztetés stb.)

Ezzel megállapítást nyer, hogy az épület bővítése jelenlegi telek méret mellett nem lehetséges. Beépítetlen szabad terület az épülettel szemben állva a Hunyadi János útról nézve baloldalon található, ez viszont a parkolás biztosítása miatt véleményünk szerint nem beépíthető.

Az ingatlan - a tulajdoni lap 2017.02.27. állapota szerint - tehermentes.

Jelen előterjesztés javaslatot tesz az ingatlan megvásárlására és annak bérbe adására a DVG Zrt. részére.

A határozati javaslat támogatja a vásárlást és a bérbeadást, valamint azt, hogy a DVG Zrt. felújítsa saját költségen az ingatlant, melynek összege az önkormányzat által elismert értékben beszámítható a bérleti díj összegébe. A Városüzemeltetési és Beruházási Osztály igazolja a munkálatok szakszerű és előirányzott értékben való megtörténtét.

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló **15/2015. (V.22) önkormányzati rendelet** az alábbiakról rendelkezik:

27. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy **bérbeadása**, illetve más módon történő hasznosítása – **a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – csak nyilvános (indokolt esetben zárt) pályázati eljárás (versenytárgyalás) útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet.**

2) A vagyonhasznosítás valamennyi területén, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Nem vonatkozik ez a rendelkezés:

a) a bérbeadásra, használatba adásra, vagyonkezelésbe adásra, amennyiben az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik,

b) ingatlancserére, amennyiben külön jogszabály - ide nem értve az önkormányzati rendeletet - a szolgáltatott ingatlan feletti rendelkezési jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás is ingatlan, és

c) a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának jelen rendelet 23.§ (4) bekezdése szerinti vagyonkezelésbe adására. A versenytárgyalásra jelen rendelet 28. §-a rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Az e rendeletben foglaltakat az alábbiakban felsorolt esetekre vonatkozó rendeletekkel együtt kell alkalmazni:

a) az önkormányzati tulajdonú lakóépületek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését szabályozó külön közgyűlési rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok esetében,

b) a mezőgazdasági művelésre alkalmas ingatlanok haszonbérbe adásánál,

c) a közterületek használatának szabályozásáról és rendjéről szóló közgyűlési rendelet

hatálya alá tartozó közterületeknél,

d) a piacokról és vásárokról szóló közgyűlési rendelet hatálya alá tartozó árusítóhelyek esetében,

e) a felépítmény tulajdonosának földvásárlási vagy használati jog biztosítására irányuló kérelme esetén,

f) az ingatlanok vállalkozásba való bevitelénél vagy saját vállalkozás részére történő értékesítésénél,

g) jogszabály vagy szerződés által biztosított elővásárlási jog gyakorlásánál, és

h) **azokban a fent fel nem sorolt esetekben, amelyekben a vagyon hasznosítását, illetve kezelését – erre irányuló szerződés keretében – az önkormányzat százszázalékos tulajdonában álló gazdasági társaság végzi az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, és a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény vonatkozó rendelkezései alapján.**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII törvény 86. § (1) bekezdés j) k) pontjai alapján adómentes körbe tartozik az ingatlanértékesítés, ugyanakkor a 88.§ (1) bekezdése a) pontja szerint az adóalany az egyébként adómentes körbe tartozó ingatlanjainak az értékesítésére adófizetési kötelezettséget választhat.

A DVG Zrt. az ingatlanértékesítés tekintetében az adófizetési kötelezettséget választotta, az értékesítés így fordított adózás alá esik, vagyis az áfa megfizetésére az önkormányzat köteles (2. sz. melléklet).

Az anyagot tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

Bizottságok véleménye:

A bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos véleményüket a közgyűlésen, szóban ismertetik.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének/2017.(III.16.) határozata

Javaslat a DVG Zrt. tulajdonát képező, 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem megvásárlására és az ingatlan DVG Zrt. részére történő bérbe adására

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy megvásárolja a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. (2400 Dunaújváros, Kenyérgyári út 1.) kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros Hunyadi J. u. 4/1 szám alatti, 1744 m² nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű ingatlant - az előterjesztés mellékletét képező, az Ordas Bt. által készített értékbecslésben foglaltak ismeretében - 71.000.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 90.170.000,-Ft vételárért.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1. pontban megjelölt ingatlan megvásárlására bruttó 90.170.000,-Ft összegben forrást biztosít Dunaújváros Megyei Jogú Város 2017. évi költségvetéséről és végrehajtási szabályairól szóló 6/2017. (II. 17.) költségvetésének 7.a. melléklet 14. Vagyongazdálkodási feladatok / Vagyonkezelési osztály alcím alatt szereplő Ingatlan beszerzés előirányzat során, a költségvetésben megtervezett előirányzatot a teljes fedezet biztosítása érdekében 170.000,-Ft-tal egészíti ki a bérleti díjből származó többletbevétel terhére.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az 1. pontban hivatkozott ingatlant - a tulajdonjog adásvétel jogcímen önkormányzat javára történő ingatlannyilvántartási bejegyzéséről rendelkező határozat jogerőre emelkedését követő naptól - bérbe adja a DVG Zrt. részére azzal, hogy a bérlőt terheli a bérlet tárgyát képező ingatlan fenntartásának, őrzésének költsége is.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a DVG Zrt. az 1. pontban hivatkozott ingatlant felújítsa és azon beruházásokat eszközöljön. A beruházások és felújítások költsége a bérleti díjba beszámításra kerül, melyre vonatkozó előterjesztés a következő közgyűlési rendes ülésen kerül tárgyalásra.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen határozat mellékletét képező adásvételi szerződést aláírja, egyúttal utasítja a DVG Zrt. elnök-vezérigazgatóját, hogy intézkedjen a bérléről és a felújításról rendelkező szerződések közgyűlési tárgyalásra történő előkészítéséről.

6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen határozat alapján intézkedjen a kötelezettségvállalás nyilvántartásba vételéről és a pénzügyi teljesítésről a határozat mellékletét képező adásvételi szerződésben megjelölt időpontig.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a Költségvetési és Pénzügyi Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8

napon belül

- adásvételi szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő

30 napon belül

7. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése utasítja a jegyzőt, hogy az 1. pontban foglalt kötelezettségvállalást a 2. pontban foglaltaknak megfelelően a 2017. évi költségvetési rendelet következő módosítása során vegye figyelembe.

Felelős: - a költségvetés módosításáért:

a jegyző

- a költségvetés módosításában való közreműködésért:

a költségvetési és pénzügyi osztály vezetője

Határidő: a 2017. évi költségvetés módosításának időpontja

Dunaújváros, 2017. március 16.

Hingyi László s.k.
a gazdasági és területfejlesztési
bizottság elnöke

Pintér Attila s.k.
a pénzügyi bizottság
elnöke

Tóth Kálmán
az ügyrendi, igazgatási és
jogi bizottság elnöke