

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2025.01.23.

Az előterjesztés címe: Javaslát a dunaújvárosi 1481/3 és 1481/5 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2025.01.22.

Meghívott: -


Az előterjesztés rövid tartalma: A Liszkai Épületgépészeti és Kereskedelmi Kft. vételi szándékkal kereste meg az önkormányzatot a dunaújvárosi 1481/3 és 1481/5 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában. Jelen előterjesztés javaslatot tesz az ingatlanok elidegenítésére.

Az előterjesztést készítette:



Dr. Vántus Judit
Vagyonkezelési Osztály vezetője

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

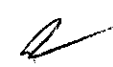
Ellenőrzés dátuma: 2025 JAN 17. 

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2025 JAN 17. 

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:


.....

Javaslat
a dunaújvárosi 1481/3 és 1481/5 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezik a **dunaújvárosi 1481/3 hrsz.-ú**, kivett közút megnevezésű, 58 m² nagyságú, természetben 2400 Dunaújváros, Magyar út 1481/3 hrsz. „felülvizsgálat alatt”, és a **dunaújvárosi 1481/5 hrsz.-ú**, kivett gazdasági épület megnevezésű, 2281 m² nagyságú, természetben 2400 Dunaújváros, Magyar út 21/C „felülvizsgálat alatt” található ingatlanok (**1. sz. melléklet**).

A **Liszikai Épületgépészeti és Kereskedelmi Kft.** (2400 Dunaújváros, Magyar út 21/A-B) **vételi szándékkal** kereste meg az önkormányzatot a fent hivatkozott ingatlanok vonatkozásában (**2. sz. melléklet**).

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Gazdálkodási rendelet) 6. melléklete 440. sorszáma alatt található **1481/3 hrsz.-ú ingatlan forgalomképtelen ingatlanvagon, az értékesítés előtt a hivatkozott ingatlan forgalomképes vagyonelemmé minősítése, a gazdálkodási rendelet módosítása szükséges.**

Fenyvesi Hedvig ingatlan vagyoneértékelő által elkészített szakértői véleménye alapján az **1481/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 150.000,-Ft.** A telek hasznosítása az 1481/2 és 1481/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, azaz a Liszikai Kft. számára a legkedvezőbb. **Az 1481/5 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 29.800.000,-Ft.** Az ingatlan a Magyar út és Kistemető utcák kereszteződésénél található. Az ingatlanon közművek nem találhatók, **közútról nem közelíthető meg**, mert a szomszédos telek kerítése telekhatáron túl lett megépítve, az önkormányzati tulajdonú telek területére, továbbá az ingatlan egy része geotechnikai szempontból érzékeny zónában található (**3. sz. melléklet**). **Az ingatlan 570 m² nagyságú ingatlanrésze 2025. szeptember 30. napjáig** bérleti szerződés alapján **bérbe van adva** Liszikai Istvánné részére zöldségtermesztési tevékenység folytatása célra, mely szerződés 2025. szeptember 30. előtt nem szüntethető meg a (**4. sz. melléklet**). **Az ingatlanon található Móder Rezső Munkácsy-díjas képzőművész alkotásai.**

A **Főépítési és Pályázati Osztály** az ingatlanok értékesítését nem ellenzi, és tájékoztat arról, hogy az **1483/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védett területen található, az 1481/5 hrsz.-ú ingatlan területének egy részre geotechnikai szempontból érzékeny zónában található (5. számú melléklet).**

Javasoljuk az 1481/3 hrsz.-ú ingatlant megvásárlásra felajánlani kérelmező részére az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken. Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 11.§ (16) bekezdése alapján 25 millió forint értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, ezért az **1481/5 hrsz.-ú ingatlan pályázati eljárás keretében hasznosítható.** A pályázati kiírás rendelkezik arról, hogy az önkormányzat vállalja a **Móder szobrok elszállítását és az ingatlan közútról történő megközelíthetőségének biztosítását 2025. szeptember 30. napjára.**

Releváns jogszabályok

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.) 6. § (8) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„Az olyan - pályázat alapján megkötött - szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.”

Az Nvtv. 13.§ (1)-(2) bekezdése alapján:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében **törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni **természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**”

14.§ Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(4) A (2) bekezdés **rendeletét nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.**

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) **13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.**

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet

10. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére egyéb módon történő hasznosítására, kivéve a bérbe vagy használatba adást és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlan vagyon esetén **3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés** alapján

12. § (1) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű **forgalomképtelen vagyonelem korlátozottan forgalomképesé, vagy üzleti vagyonelemmé, a korlátozottan forgalomképes vagyonelem üzleti vagyonelemmé minősítését követő hasznosításáról – a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével – értékhatártól függetlenül a Közgyűlés határoz.**

13.§ (1) A Közgyűlés hatáskörébe tartozik a forgalomképes vagyon hasznosítása az alábbi esetekben:

a) a forgalomképes ingatlanok tulajdonjogának átruházása és hasznosítása 25 millió Ft értékhatár, vagy Ft/év bérleti díj felett,

27. §1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (28. §) vagy pályázati eljárás (29. §) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.

(3) Mellőzhető a versenyeztetés amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg.

Általános Indoklás

A Közgyűlés 2015. május 21-én tartott ülésén megtárgyalta és elfogadta az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: GKR.), melyet azóta több alkalommal módosított.

A rendelet újabb módosítását az indokolja, hogy a forgalomképtelen vagyon tekintetében a tulajdonosi jogok korlátozásának fenntartása a továbbiakban nem indokolt.

Az Önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) keretei között szabadon határozza meg vagyongazdálkodásának rendjét és módját.

Az Mötv. és az Nvtv. szabályaiból következően a törzsvagyonba tartozó vagyoni elemek forgalomképes, üzleti vagyonba történő áthelyezése, átminősítése rendeleti formában tehető meg. A rendeletmódosítás a gazdálkodási rendelet 6. mellékletének módosítására irányul, amellyel a vagyonelem átsorolása, átminősítése történhet meg. A gazdálkodási rendelet módosításával az ingatlan hasznosítása a jövőben ezáltal megvalósulhat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz: A javaslat szerint a rendelet 6. mellékletében I. Forgalomképtelen ingatlanvagyon 440. sorszám alatt szereplő dunaújvárosi 1481/3 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Magyar út 1481/3 hrsz. "felülvizsgálat alatt" található, 58 m² nagyságú, közút megnevezésű, forgalomképtelen ingatlan átminősítésre kerül 6. melléklet III. Forgalomképes ingatlanvagyon besorolásba, tekintettel arra, hogy a korlátozás fenntartása a továbbiakban nem indokolt.

A 2. §-hoz: E § hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.

Az előzőekben írt indokok alapján **az előterjesztés 6. sz. melléklete** szerinti rendelet tervezet terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé.

Bizottságok véleménye:

A bizottság véleményét a bizottság elnöke a közgyűlésen, szóban ismerteti.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő.

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2025. (I.23.) határozata
a Dunaújváros 1481/3 és 1481/5 hrsz.-ú ingatlanok hasznosításáról

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomással bír arról, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező dunaújvárosi 1481/3 hrsz.-ú, 58 m² nagyságú, közút megnevezésű ingatlan Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Gkr.) 6. melléklete alapján forgalomképtelen ingatlan.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy a Gkr. módosítás hatálybalépésével egyidejűleg - mely alapján jelen határozat 1. pontjában hivatkozott ingatlan forgalomképes vagyonelem lesz - Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező dunaújvárosi 1481/3 hrsz.-ú, 58 m² nagyságú, közút megnevezésű ingatlant értékesíti a Liskai Épületgépészeti és Kereskedelmi Kft. (2400 Dunaújváros, Magyar út 21/A-B.) kérelmező részére, Fenyvesi Hedvig független ingatlan vagyonértékelő által elkészített értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken, azaz 150.000,-Ft+áfa vételárért. A vételáron felül vevőt terheli a forgalmi értékbecslés, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díj, valamint a vevő által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződés tervezet előkészítését illetően.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza polgármestert az adásvételi szerződés aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság állásfoglalását követően, egyúttal felkéri jelen határozat közlésére.

Felelős: -a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
-a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője;

Határidő: - a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül
- az adásvételi szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 1481/5 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Magyar út 21/C „felülvizsgálat alatt” alatt található, kivett gazdasági épület megnevezésű, 2281 m² nagyságú ingatlant 29.800.000,-Ft (áfa mentes) kikiáltási áron azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:
- az ingatlan 570 m² nagyságú ingatlanrésze bérbe van adva 2025. szeptember 30. napjáig, mely időpont előtt a bérleti szerződés nem szüntethető meg;
- az ingatlan területének egy része geotechnikai szempontból érzékeny zónában található;
- az ingatlan közútról nem közelíthető meg, mert a szomszédos telek kerítése telekhatáron túl, a pályázat tárgyát képező ingatlan területére lett megépítve, az önkormányzat 2025. szeptember 30. napjára biztosítja az ingatlan közútról történő megközelíthetőségét;
- az ingatlanon található Móder szobrok 2025. szeptember 30. napjáig történő elszállítását az önkormányzat vállalja;

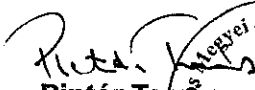
- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra, elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;
- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik a közműcsatlakozások, az igényelt közműkapacitások, a forgalmi értékbecslés költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési igazgatási szolgáltatási díja, és a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat 1. számú mellékletét képező pályázati kiírás megjelentetését, egyúttal felkéri a polgármestert a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban, az önkormányzati honlapon, valamint az önkormányzati hirdetőtáblán való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére, továbbá jelen határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a pályázati kiírás megjelentetésére: a határozat közlését követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2025. január 14.


Pintér Tamás
polgármester

