

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2025.03.20.

Az előterjesztés címe: Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 0172/11 hrsz.-ú, erdő megnevezésű ingatlan Hamburger Hungária Kft. részére történő elidegenítésére, és az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2025.03.18.

Meghívott: Vass Jenő igazgatási és szolgáltatási vezető, Hamburger Hungária Kft.

Dr. Veres-Bartus Beáta ügyvéd, Horgas Ügyvédi Iroda

Az előterjesztés rövid tartalma: Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 0172/11 hrsz.-ú, erdő megnevezésű ingatlan Hamburger Hungária Kft. részére történő elidegenítésére, és az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítására

Az előterjesztést készítette:


Dr. Vántus Judit

Vagyonkezelési Osztály vezetője

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2025.03.13. 

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2025.03.14. 

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:



Javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 0172/11 hrsz.-ú, erdő megnevezésű ingatlan Hamburger Hungária Kft. részére történő elidegenítésére, és az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

1. A 0172/11 hrsz.-ú ingatlan eladása, gazdálkodási rendelet módosítása

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a **142/2022. (III.17.) számú határozatával** - a Hamburger Hungária Kft. kérelme alapján - támogatta Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, 0172/11 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 1 ha 1736 m² nagyságú külterületi ingatlan művelési ág alóli kivonását és értékesítését azzal, hogy a kivonással kapcsolatos valamennyi költség a kérelmező társaságot terheli. Amennyiben az ezzel kapcsolatos megállapodás aláírásától számított 2 éven belül a Hamburger Hungária Kft. az Önkormányzat nevében ki tudja vonatni művelés alól az erdőt és az ingatlan adataiban bekövetkezett változás jogerőssé válik, úgy adásvételi szerződést köt az ingatlanra a jogerőssé válást követő értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken. Az ingatlan vételára a forgalmi értéke és valamennyi kivonással kapcsolatos költség különbözete (**1. sz. melléklet**). Az ingatlant akkori forgalmi értéke **762.840,-Ft**, és a Kft. vételi ajánlata **7.628.400,-Ft** volt. Hasonló külterületi erdő művelési ágú ingatlanokat árait vizsgálva az átlagár **1.307.000,-Ft/ha** volt **2023. évben**.

A megállapodást felek 2022. április 29-én kötötték meg, tehát a fent hivatkozott két éves határidő eltelt, ezért jelent előterjesztés javaslatot tesz új közgyűlési döntést hozni az elidegenítésről (**2. sz. melléklet**).

A Hamburger Hungária Kft. megküldte a Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya erdőrésztlet törlése tárgyban meghozott **PE/ERDŐ/4653-3/2024 számú határozatát**, mely szerint a társaság a **PE/ERDŐ/4744-5/2023. számú határozatban** előírt erdővédelmi **járadék fizetési kötelezettségét 5.265.000,-Ft** összegben teljesítette (**3. sz. melléklet**). A PE/ERDŐ/4653-3/2024 számú határozat **2024. szeptember 12-én véglegessé vált (4. sz. melléklet)**. A társaság megküldte a művelési ág változása érdekében elvégzett munkálatok költségeit igazoló dokumentumokat (**5. sz. melléklet**).

A Hamburger Hungária Kft. alább részletezett **kivonásra fordított költsége** mindösszesen **31.596.024,-Ft**.

Előmunkálat: 20.008.657+áfa, azaz bruttó 25.410.994,-Ft

Erdővédelmi járulék 5.265.000,-Ft

Ügyvédi költség (mely tartalmazza a 130eFt talajvédelmi díjat és a 67eFt igazgatási szolgáltatási díjat) 920.030,-Ft

Fenyvesi Hedvig független vagyonértékelő **szakértői véleménye alapján az ingatlan forgalmi értéke 43.500.000,-Ft (6. sz. melléklet)**. Az értékbecslés annak ismeretében készült, hogy az ingatlan az Erdőállomány Adattárból törlésre került. Az ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII törvény értelemező rendelkezése szerint nem minősül építési teleknek, ezért az ingatlan értékesítése áfamentes.

Az ingatlan vételára fentiek alapján 11.903.976,-Ft.

Előkészítő osztályunk kezdeményezte a Földhivatalnál a **hatósági bizonyítvány** csatolásával, hogy az **ingatlan erdő művelési ágról kivett telephelyre módosuljon (7. sz. melléklet)**. Tekintettel arra, hogy művelési ág változik, szükséges az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Gazdálkodási rendelet) módosítása.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Államot elővásárlási jog** illeti meg az ingatlanra.

2. A dunaújvárosi 2153 hrsz.-ú, kivett emlékmű megnevezésű ingatlan közpark megnevezésre módosítása miatti gazdálkodási rendelet módosítás

A Mondbach kúria előtt található, dunaújvárosi 2153 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Magyar út 2153 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban kivett emlékmű megnevezéssel szerepel. Tekintettel arra, hogy áthelyezésre került a szovjet katonai emlékmű, az ingatlan rendeltetése közparkra változott a KP/25759-2/2025 számú **hatósági bizonyítvány** alapján (**8. sz. melléklet**). Ennek megfelelően szükséges a Gazdálkodási rendelet módosítása.

Releváns jogszabályok

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.) 14. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

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

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására 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

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,

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 Dunaújváros 0172/11 hrsz.-ú ingatlan rendeltetése változott, erdő művelési ágról kivett telephelyre, valamint a Dunaújváros 2153 hrsz.-ú ingatlan rendeltetése változott, kivett emlékműről kivett közparkra módosult.

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.

A rendeletmódosítás a gazdálkodási rendelet 6. mellékletének módosítására irányul, amellyel az ingatlan megnevezési változik. A gazdálkodási rendelet módosításával az ingatlan hasznosítása a jövőben ezáltal megvalósulhat.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ (5) bekezdésére figyelemmel az előkészítő álláspontja, hogy az indoklást nem szükséges közzétenni a Nemzeti Joszabálytárban.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz: A javaslat szerint a rendelet 6. mellékletében III. Forgalomképes ingatlanvagyon 335. sorszám alatt szereplő dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, külterületi, 11.736 m² nagyságú, erdő megnevezésű ingatlan megnevezésre kivett telephely megnevezésre módosul, tekintettel arra, hogy az ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárból törlésre került. A rendelet 6. mellékletében II. Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon 83. sorszám alatt szereplő dunaújvárosi 2153 hrsz.-ú, 714 m² nagyságú, emlékmű megnevezésű ingatlan megnevezése kivett közpark megnevezésre módosul.

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

Az előzőekben írt indokok alapján **az előterjesztés 9. sz. melléklete** szerinti rendelet tervezet terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé.

Az előterjesztést tárgyalta a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság.

Bizottságok véleménye:

A bizottság elnöke az előterjesztéssel kapcsolatos véleményét a közgyűlésen, szóban ismerteti.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2025. (III.20.) határozata
az Önkormányzata tulajdonát képező 0172/11 hrsz.-ú, erdő megnevezésű ingatlan
Hamburger Hungária Kft. részére történő elidegenítéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomással bír arról, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, külterületi, 11.736 m² nagyságú, erdő művelési ágú ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárból törlésre került, és - a KP/19195-2/2025 számú hatósági bizonyítvány alapján - rendeltetése szerint kivett telephely.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 829/2021.(IX.16.) határozata és a Hamburger Hungária Kft.-vel (2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.) 2022. április 29. napján megkötött megállapodás ismeretében úgy határoz, hogy a Hamburger Hungária Kft.-vel adásvételi szerződést köt a Dunaújváros 0172/11 hrsz.-ú, 11.736 m² nagyságú, kivett telephely megnevezésű külterületi ingatlan vonatkozásában, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által, az erdő művelési ág kivett telephelyre változása tárgyban meghozott határozata véglegessé válását, és a rendeltetésváltozás miatt meghozott az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítás hatálybalépését követően.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte és elfogadja az e pontban hivatkozott értékbecslésben meghatározott ingatlan forgalmi értékét, valamint a Hamburger Hungária Kft. által a művelési ág alól történő kivonásra fordított költségeket, mely alapján az 1. pontban hivatkozott ingatlan vételárát az alábbiak szerint határozza meg:

Az ingatlan vételára az ingatlan forgalmi értéke és az ingaltan erdő művelési ág alól történő kivonással járó, Hamburger Hungária Kft. által megfizetett költségek különbözete.

Az ingatlan forgalmi értéke Fenyvesi Hedvig független vagyoneértékelő által készített forgalmi értékbecslés alapján 43.500.000,-Ft. A Hamburger Hungária Kft. által a megfizetett, és dokumentumokkal hitelt érdemlően igazolt, a művelési ág változása érdekében végzett munkák költsége minösszesen 31.596.024,-Ft. A fentiek alapján az ingatlan vételára 11.903.976,-Ft (áfamentes). A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlanra.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a Hamburger Hungária Kft. jogi képviselője által, a 2- 3. pontokban hivatkozottak szerint előkészített adásvételi szerződés aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság állásfoglalását követően, egyúttal felkéri jelen határozat közzlésére.

Felelős: - a határozat közzléséért:
a polgármester
- a határozat közzlésében való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közzlésére: a határozat közzlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

- az adásvételi szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közzlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2025. március 12.

Pintér Tamás
Pintér Tamás
polgármester



Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati
rendelet módosításáról

[1] Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a vagyongazdálkodást és egyéb gazdálkodást a helyi sajátosság figyelembevételével kívánja szabályozni.

[2] Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat - és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelete 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Pintér Tamás
polgármester

Dr. Molnár Attila
jegyző