

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2016.11.17.

Javaslat a dunaújvárosi 730/265 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett építési terület megnevezésű ingatlan értékesítésére, a 636/2016. (VII.18.) PM. határozat hatályon kívül helyezésére (Hingyi Lászlóné kérelme)

Előadó: a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke
a pénzügyi bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit vagyonezelési osztályvezető
Serfőző Anikó ügyintéző

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság	2016.11.15.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság	2016.11.15.
pénzügyi bizottság	2016.11.15.

A napirendi pont rövid tartalma: A 636/2016. (VII.18.) PM határozat alapján földhasználati jogot alapító szerződés jött létre DMJV Önkormányzata és Hingyi Lászlóné kérelmező között. A szerződés tartalmazza, hogy fenti ingatlanon, 1116 m² nagyságú földterületen gépkocsitároló felépítmény létesül, azzal hogy kérelmező 2017. július 31-ig csatolja a felépítményekre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt. A földhasználati jog ellenértéke az igénybe vett területre, az Ordas Bt. által készített értébecslésben szereplő 6100.-Ft/m², ár, azaz mindösszesen 6.807.600.-Ft. A kérelmező október 24- én kelt kérelmében rögzíti, hogy szeretné az egész területet (2480 m²) megvásárolni.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve:	vagyonezelési osztály
Ügyintéző neve:	Serfőző Anikó
E-mail címe:	serfozo@pmh.dunanet.hu
Telefonszáma:	06-25-544-263
Iktatószám:	19986/2016

Előkészítő aláírása:	Serfőző Anikó
Igazgató / Osztályvezető aláírása:	Dr. Vántus Judit

A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:	Dr. Petánszki Lajos
Leadás dátuma:	2016.
Ellenőrzés dátuma:	2016.
Törvényességi észrevétel:	
Amennyiben van:	

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű / minősített

A tárgyalás módja: Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések:

JAVASLAT

a dunaújvárosi 730/265 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett építési terület megnevezésű ingatlan értékesítésére, a 636/2016. (VII.18.) PM. határozat hatályon kívül helyezésére (Hingyi Lászlóné kérelme)

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Hingyi Lászlóné 2016. június 17-én kérelemben fordult Osztályunkhoz, hogy 7 garázstömb megvásárlásához és/vagy a föld használatához engedélyt kérjen. A garázshelyek 730/265 hrsz.-on találhatóak, melyek bruttó alapterület 866,3 m² (tulajdoni lap 1. melléklet).

A Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály állásfoglalása tartalmazta, hogy a csoportos gépjárműtároló elhelyezése esetén a minimális telekterület 1500 m², ezért a telek megosztása nem megoldható. Az előírások lehetővé teszik, hogy a telek egésze eladásra kerüljön, vagy rajta földhasználati jogot alapítsanak.

Mindezek értelmében a 636/2016. (VII.18.) PM határozat alapján 2016. augusztus 02-án földhasználati jogot alapító szerződés jött létre DMJV Önkormányzata és Hingyi Lászlóné kérelmező között földmérő által készített helyszínrajz alapján (2. melléklet)

A szerződés tartalmazza, hogy fenti ingatlanon, 1116 m² nagyságú földterületen gépkocsitároló felépítmény létesül, azzal hogy kérelmező 2017. július 31-ig csatolja a felépítményekre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt.

A földhasználati jog ellenértéke az Ordas Bt. által készített értékbecslésben (3. melléklet) szereplő 6100.-Ft/m², ár, azaz mindösszesen 6.807.600.-Ft. Az ellenérték kiegyenlítése augusztus 16-án megtörtént.

A kérelmező október 24-én kelt kérelmében rögzíti, hogy szeretné az egész területet (2480 m²) megvásárolni. (4. melléklet)

II. Releváns jogszabályok

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdése szerint

(4) Szintén gazdasági tevékenység és **adóalanyiságot eredményez** az is, ha
b) egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet beépített ingatlant (ingatlanrészt), és ehhez tartozó földrészletet sorozat jelleggel értékesít, feltéve, hogy

ba) annak első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy

bb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év

[a ba) és bb) alpont a továbbiakban együtt: beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan];

c) egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel építési telket (telekrész) értékesít.

Továbbá az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § -a szerint

86. § (1) Mentés az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelyek

ja) első rendeltetészerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;

Fentiekre tekintettel az **építési terület értékesítése áfás.**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete 27. §-a (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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.

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 a 29. §-ban foglaltak szerint.”

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

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

Tekintettel arra, hogy az ingatlan vonatkozásában már földhasználati jogot alapító szerződés van érvényben javasoljuk a pályázat eljárástól való eltekintést.

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.”

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(2) 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.

Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. §. 5. pontja szerint:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény „13. § (1) pontjában rögzített értékhatárt a 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Tekintettel arra, hogy az értékbecslésben szereplő piaci érték 15.130.000.+áfa- Ft.- magasabb, mint a 25.000.000.- Ft 20%-a, az államot elővásárlási jog illeti meg.

A kérelmező a földhasználati jog alapításakor már megfizetett 6.807.600.- Ft.-ot (0% áfatartalom) ezért a 15.130.000.-+áfa (19.215.100.-) vételárból ez levonásra kerül az ingatlan értékesítésekor, így a kifizetendő, fennmaradó vételár 12.407.500.-Ft.

Az előterjesztést tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság. A bizottságok elnökei a bizottságok véleményeit a közgyűlésen szóban ismertetik.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének

.../2016. (XI.17.) határozata

a dunaújvárosi 730/265 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett építési terület megnevezésű ingatlan értékesítésére, a 636/2016. (VII.18.) PM. Határozat hatályon kívül helyezésére (Hingyi Lászlóné kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése tudomással bír arról, hogy a 636/2016. (VII.18.) PM határozat alapján 2016. augusztus 02-án „Földhasználati jogot alapító szerződés” jött létre DMJV Önkormányzata és Hingyi Lászlóné kérelmező között a dunaújvárosi 730/265 hrsz. alatt nyilvántartott, 2480 m2 nagyságú építési területen, 1116 m2 nagyságú földterületen gépkocsitároló felépítmény létesítésére. Az igénybe vett földterület használati jogának ellenértéke az Ordas Bt. által készített értékbecslésben szereplő 6100.-Ft/m2, ár, azaz 6.807.600.-Ft. Az ellenérték kiegyenlítése augusztus 16-án megtörtént.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése utasítja a polgármestert, hogy a határozat 1. számú mellékletét képező polgármesteri határozatban foglaltak szerint 2016. november 17. napjával helyezze hatályon kívül a 636/2016. (VII.18.) PM. határozatot, egyúttal úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja Hingyi Lászlóné részére, a dunaújvárosi 730/265 hrsz. alatt nyilvántartott, 2480 m2 nagyságú építési terület megnevezésű ingatlant, a határozat 2. számú mellékletét képező adásvételi szerződésben foglaltak szerint. Az ingatlan ára az Ordas Bt. által készített értékbecslés alapján 15.130.000.- Ft+áfa, azaz bruttó 19.215.000.-Ft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az értékesíteni

kívánt ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, a határozati javaslat mellékletét képező polgármesteri határozat, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

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

Határidő: - az adásvételi szerződés aláírására: 2016. december 02.

Dunaújváros, 2016. november 17.

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

Tóth Kálmán s.k.
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság
elnöke

Pintér Attila s.k.
a pénzügyi bizottság elnöke