

# FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017.05.18.

**Javaslat a dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Kovács Norbert kérelme)**

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

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető  
Sebestyénné dr. Tóth Judit ügyintéző

**Meghívott:** -

**Véleményező bizottságok:**

gazdasági és területfejlesztési bizottság  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2017.05.16.

2017.05.16.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Kovács Norbert ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 2976/18 hrsz. alatt található ingatlan 2064 m<sup>2</sup> nagyságú földterület és a rajta található 314 m<sup>2</sup> nagyságú felépítményrész megvásárlása iránt. Az értékesítés Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete 27. §-a alapján nyílt pályázat útján lehetséges.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 10932/2017.

Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302

Ügyintéző aláírása:

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

### Javaslat a dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Kovács Norbert kérelme)

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata **70/100 arányú tulajdonát** képezi a dunaújvárosi 2976/18 hrsz. alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, belterületi 5647 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a rajta található 875 m<sup>2</sup> nagyságú felépítménnyel együtt (**1. sz. melléklet**).

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársai az alábbi tulajdoni hányaddal rendelkeznek:

Tanács György	8/100
Doba Antal	9/100
Újfalusi Ferenc	4/100
DMJV Önkormányzata	70/100
Vario-Fémtech Bt.	7/100
Kiss János	2/100

**Kovács Norbert vételi szándékkal** fordult az önkormányzathoz, mely szerint az ingatlanból 2064 m<sup>2</sup> nagyságú földterületrészt és a rajta található felépítményből 314 m<sup>2</sup> nagyságú épületrészt kíván megvásárolni. Kérelmező jelenleg az Innopark II. épületében bérel helyiséget, ahol asztalosként dolgozik (**2. sz. melléklet**). Kérelmező több alkalommal jelezte felénk vételi szándékát. A pályázatot az előkészítő osztály a közgyűlési döntésnek megfelelően kiírta, de a bizottság vagy levette a napirendről a tárgyban készített anyagot vagy a közgyűlés eredménytelennek nyilvánította a beérkezett pályázatot.

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését az **Ordas Bt.-vel**. Az értékbecslés szerint a felépítmény és a telek m<sup>2</sup> ára 20.000,-, illetve 4.000,-Ft, az elfogadásra javasolt **forgalmi érték mindösszesen 14.500.000,-Ft (3. sz. melléklet)**.

A **Főépítész, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály állásfoglalása** szerint az értékesítésnek akadálya nincs. (**4. sz. melléklet**).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény értelmében saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni, azonban a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

### Releváns jogszabályok

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** 27. § (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,”

**A nemzeti vagyronról 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.”

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** az alábbiakról rendelkezik:

**5:73. § [A közös tulajdon fogalma]**

(1) A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet.

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

(...)

**5:80. § [Rendelkezési jog a saját tulajdoni hányaddal]**

Saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.

**5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]**

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

**5:82. § [A közös tulajdon védelme]**

A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Az idézett rendelkezések alapján a tárgybani ingatlan **elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni.**

Az előkészítő osztály javasolja **földterületrészlet** esetén **4.000,-Ft/m<sup>2</sup>** és az **épületrész** vonatkozásában **20.000,-Ft/m<sup>2</sup>**, **mindösszesen 14.500.000,-Ft kikiáltási ár** elfogadását. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j.) pontja alapján az ingatlan értékesítése mentes az adó alól.

**Bizottságok véleménye:**

A Bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos véleményüket a Közgyűlésen, szóban ismertetik.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2017. (V.18.) határozata**  
**dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosításáról (Kovács Norbert kérelme)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata dunaújvárosi 2976/18 hrsz.-ú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanon fennálló 70/100-ad tulajdonrészéből 2064 m<sup>2</sup> nagyságú földterületet, azaz 52/100-ad tulajdoni hányadot, 4.000 Ft/m<sup>2</sup>, valamint az ezen a földterületen elhelyezkedő 314 m<sup>2</sup> nagyságú felépítményrészt, azaz 52/100-ad tulajdoni hányadot, 20.000 Ft/m<sup>2</sup> kikiáltási áron, azaz mindösszesen 14.500.000,-Ft kikiáltási áron, nyilvános pályázati úton kívánja, együttesen értékesíteni azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell annak a kitételnek, miszerint a tulajdonostársakat és 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 jogosultak lemondanak elővásárlási jogukról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár. A vételáron felül a nyertes pályázót terhelik a használati megosztás és a forgalmi értékbecslés költségei.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése támogatja jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírást, egyúttal utasítja a polgármestert a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a közös tulajdonon fennálló tulajdoni hányadok módosításáról szóló szerződést,- mely tartalmazza a nyertes pályázó részére az 1. pontban foglaltak szerinti tulajdoni hányad értékesítését, és a többi tulajdonostársnak az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatát is,- a polgármester megkösse az ügyrendi igazgatási és jogi bizottság állásfoglalása kikérését követően.

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

**Határidő:** - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2017. május 31.

Dunaújváros, 2017. május 18.

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

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