

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017. 09. 21.**

Javaslat az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítására és a dunaújvárosi 3331/22 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egy részére, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Darusín Kft. és Sifeko Kft. együttes kérelme)

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

Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Engyel László ügyintéző

Meghívott: Rauf Norbert ügyvezető, Innopark Nkft.
Radvánszki Sándor ügyvezető, Daru-Team Kft.
Sipeki Renátó ügyvezető, Sifekó Kft.

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2017. 09.

2017. 09.

A napirendi pont rövid tartalma:

A Darusín Kft. és a Sifeko Kft. ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 3331/22 hrsz. alatti ingatlan egy részének megvásárlására.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály
Ügyintéző neve: Engyel László
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 3608/2017.
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302
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/Zárt ülés

Egyéb megjegyzések:

Javaslat

az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet módosítására és a dunaújvárosi 3331/22 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egy részére, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Darusín Kft. és Sifeko Kft. együttes kérelme)

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában áll a dunaújvárosi 3331/22 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1 ha 7506 m² nagyságú ingatlan. (az előterjesztés 1. számú melléklete: tulajdoni lap)

Az ingatlant Dunaújváros MJV Közgyűlése meghirdette a 45/2017. (I.19.) határozatával, majd a 196/2017. (III.16.) határozatával pályázati úton történő értékesítésre. Mindkét esetben a pályázat eredményesnek, de érvénytelennek nyilvánította Dunaújváros MJV Közgyűlése. (az előterjesztés 2. számú melléklete: közgyűlési határozatok)

II. Jelenlegi kérelmek

A Darusín Kft. (székhelye: 2400 Dunaújváros, Neumann János u. 16.) és a Sifeko Kft. (székhelye: 2400 Dunaújváros, Neumann János u. 5.) kérelmet nyújtott be, melyben bejelentették vételi szándékukat az önkormányzati tulajdonban álló, dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan, a mellékelt változási vázrajz szerint. (az előterjesztés 3. melléklete: kérelem; a határozati javaslat 1. számú melléklete: változási vázrajz).

A változási vázrajz az alábbi ingatlanok telekalakítását tartalmazza:

- dunaújvárosi 3331/2 hrsz.-ú kivett út (8.313 m²),
 - dunaújvárosi 3331/21 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület (10.000 m²),
 - dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület (17.506 m²),
 - dunaújvárosi 3958 hrsz.- kivett út (3.867 m²)
- ingatlanokat. (az előterjesztés 3. számú melléklete: tulajdoni lapok)

A dunaújvárosi 3331/21 hrsz.-ú ingatlan a Sifekó Kft. tulajdonában áll.

A kialakítandó ingatlanok az alábbiak:

- dunaújvárosi 3958/1 hrsz.-ú kivett út (2.293 m²)
- dunaújvárosi 3958/2 hrsz.-ú kivett út (7.777 m²)
- dunaújvárosi 3958/3 hrsz.-ú kivett út (11.404 m²)
- dunaújvárosi 3958/4 hrsz.-ú kivett út (9.729 m²)
- dunaújvárosi 3958/5 hrsz.-ú kivett út (8.483 m²)

Az önkormányzati tulajdonban álló, dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú ingatlan 1.404 m²-es része a Sifekó Kft. tulajdonában álló ingatlannal válna eggyé, vagyis a 3958/3 hrsz.-ú ingatlan más részére nem értékesíthető, amennyiben Dunaújváros MJV Önkormányzata a változási vázrajznak megfelelő állapotban értékesítené az ingatlant.

A Darusín Kft. ajánlata bruttó 2.500,- Ft/m² az ingatlanra vételárára vonatkozóan.

A Sifeko Kft. ajánlata bruttó 1.000,- Ft/m² az ingatlanra vételárára vonatkozóan.

Az előkészítő osztály csatolta az értékebecslést (az előterjesztés 4. melléklet):

	m ²	Ft/m ² (Áfa nélkül)
1.000,-3331/22 és 3958 hrsz.-ből kialakuló 3958/2 hrsz. (7777 m ² 2/3-a)	5185	2.500,-

3331/21 és 3331/22 hrsz.-ből kialakuló 3958/3 hrsz.2592 (1.404 m ² 2/3-a) A fenti új telek 1/3 területe	936	2.500,-
A feni új telek 1/3 területe	468	1.000,-

Sífeko Kft. által kért 1.404 m² nagyságú terület értéke (936 m² * 2.500,- Ft/m² + 468 * 1.000,- Ft/m²) 2.808.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 3.566.160,- Ft.

A Darusín Kft. által megvásárolni kívánt 7.777 m² nagyságú terület értéke (5.185 m² * 2.500,- Ft/m² + 2.592 m² * 1.000,- Ft/m²) 15.554.500,- Ft + Áfa, azaz bruttó 24.691.975,- Ft.

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: GKR.) 27. § (1) bekezdése az alábbiak szerint 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. 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.”

Az idézett rendelkezés alapján tehát a 3331/22 hrsz.-ú ingatlan részben vagy egészben történő elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges.

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 idézett rendelkezés alapján tehát a pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni.

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

„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. 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 kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Az idézett rendelkezés alapján tehát adásvétel esetén az államot elővásárlási jog illeti meg.

A GKR. 10. § (1) bekezdése szerint:

„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,”

Az Innopark Nkft. munkatársával történt egyeztetés alapján egyértelműen nem kijelenthető, hogy ezeket a közműkapacitásokat biztosítani lehet, ennek okán a pályázatban fentiek megvalósítása és azok költsége a terület leendő tulajdonosát terhelik, melyet nem követelhet Dunaújváros MJV Önkormányzatától.

Az előkészítő osztály megkereste a főépítési, építésügyi és környezetvédelmi osztályt, hogy szakvéleményt adjon a kérelemre vonatkozóan. Az előkészítőhöz beérkezett szakvéleményt **(az előterjesztés 5. számú melléklete)**:

”....

- 3958/2 hrsz.-ú ingatlanba „olvadna” részben, ezért fel kell hívni a vételi szándékkal élő Darusín Kft. figyelmét, hogy ezt a terület „sávot” ingatlanon belüli közműterületenként kell fenntartani (678 m²-t a 3958 hrsz.-ú útból)!!! (Lásd.: HÉSZ kivonat, „sraffozott terület”). Javasoljuk a kötendő adásvételi szerződésben szerepeltetni! Ez az ingatlanrész a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül csak burkolatok, más közmű és növényzet helyezhető el, épület nem!

- 3958/3 hrsz.-ú új kialakítandó ingatlanra nincs ilyen jellegű korlátozás.

Össességében a Dunaújváros 3331/2, 3331/21-22 és 3958 hrsz.-ú telekcsoport újraosztásával a mellékelt változási vázrajz (tervezet, ikt.sz.: 2/308/2017) szerint új földrészletek: 3958/2 hrsz.-ú, a 3958/3 hrsz.-ú és a 3958/4 hrsz.-ú építési ingatlanok és az újonnan kialakítandó 3958/5 és 3958/1 hrsz.-ú kivett utak is megfelelnek a HÉSZ telekalakítási és egyéb előírásainak, az előzőekben leírt közműsáv telken belüli fenntartásával, biztosításával.

...”

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **GKR.**) 2. § (1) Az önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyona körébe tartoznak:

a) törvényben ekként meghatározott az önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek, és
b) a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó ingatlanokon, valamint a közterület megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlanokon található műalkotások.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv (továbbiakban Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik,
b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

III. GKR módosítás indoka

A dunaújvárosi 3958 hrsz.-ú út az ingatlanvagyon-kataszterben üzleti vagyon, nem szükséges az átminősítése.

A dunaújvárosi 3331/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, kivett út 8.313 m² nagyságú, a telekalakítást követően az új hrsz. 3958/5 és a területe 8.483 m²-re növekszik.

A határozati javaslat A változata támogatása esetén a rendeletervezet támogatása is szükséges.

Az előterjesztést megtárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

A bizottságok véleményét a bizottságok elnökei szóban ismertetik a közgyűlésen.

Tisztelt Közgyűlés!

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

HATÁROZATI JAVASLAT

A változat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2017. (IX.21.) határozata
a dunaújvárosi 3331/22 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület
megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására
(Darusín Kft. és Sifekó Kft. együttes kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú ingatlanát jelen határozat alapján értékesíteni kívánja az alábbiak meghatározottak szerint pályázati eljárás nélkül tekintettel arra, hogy korábban kétszer meghirdette értékesítésre az ingatlan, azonban a pályázatokat Dunaújváros Megyei Jogú Város közgyűlése 45/2017. (I.19.) határozatával és a 196/2017. (III.16.) határozatával érvénytelennek nyilvánította.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul a határozat 1. számú mellékleteként csatolt változási vázrajz szerinti ingatlan megosztáshoz.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzati tulajdonban álló dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanából 1.404 m² nagyságú ingatlanrészt felajánl megvételre a Sifekó Kft. részére (936 m² * 2.500,- Ft/m² + 468 * 1.000,- Ft/m²) 2.808.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 3.566.160,- Ft vételárért úgy, hogy a jelzett ingatlanrész telekegyesítés útján beolvad a Sifekó Kft. tulajdonában álló, dunaújvárosi 3331/21 hrsz.-ú ingatlanhoz, és az így kialakuló ingatlan helyrajzi száma 3958/3 lesz.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a 2. pontban meghatározott változási vázrajzban 3958/2 hrsz.-mal feltüntetett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7.777 m² nagyságú ingatlanát felajánlja megvételre a Darusín Kft. részére (5.185 m² * 2.500,- Ft/m² + 2.592 m² * 1.000,- Ft/m²) 15.554.500,- Ft + Áfa, azaz bruttó 24.691.975,- Ft vételárért.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhívja a figyelmet, hogy a telekalakítás előtti dunaújvárosi 3958 hrsz.-ú ingatlanrész a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül csak burkolatok, más közmű és növényzet helyezhető el, épület nem és ezt a közműsávot telken belül fenn kell tartani; a 3. 4. pontokban meghatározott ingatlanok közműveit és a közműkapacitásait az ajánlat címzettjeinek kell biztosítaniuk saját költségükön; továbbá a telekalakítás költségei, és a változási vázrajz jogerősítéséhez szükséges intézkedések megtétele és az értékbecslés költségei és az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket is az ajánlat címzettjeinek kell viselniük; a vételár a szerződés aláírását követő 30 napon belül kerül egy összegben megfizetésre, tulajdonjog fenntartással és függőben tartással; az ingatlannyilvántartási eljárás költsége és intézése az ajánlat címzettjei által megbízott jogi képviselő feladata.

6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az ajánlat elfogadásának minősül a jelen határozat közzétételét követő 30 napon belüli, az ajánlat címzettjei megbízásából

eljáró jogi képviselő által készített, jelen határozat 2.,3.,4. és 5. pontban foglaltakat tartalmazó Adásvételi szerződéstervezet polgármester részére történő megküldése.

7. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, a 6. pont szerint elkészített és véleményezett adásvételi szerződés, a változási vázrajz aláírására az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérését követően.

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

Határidő: - a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

B változat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2017. (IX.21.) határozata
a dunaújvárosi 3331/22 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület
megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására
(Darusín Kft. és Sifekó Kft. együttes kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése nem járul hozzá a határozat 1. számú mellékleteként csatolt változási vázrajz szerinti ingatlan megosztáshoz.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzati tulajdonában álló, dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanát részben, vagy egészben értékesíteni kívánja, és utasítja a polgármestert, hogy határozat mellékleteként csatolt pályázati felhívás megjelentetéséhez szükséges lépéseket tegye meg, valamint felkéri a határozat közlésére. Az ingatlan kikiáltási ára 2.500,-Ft/m² + Áfa, a területre a közműveket és a közműkapacitásokat a nyertes pályázónak kell biztosítania saját költségén.

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

A vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az értékbecslés, telekalakítás, illetve az értékesítésre vonatkozó pályázat megjelentetésének költségei.

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

Határidő: a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

a pályázati kiírás megjelentetésére: 2017. szeptember 29.

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

Határidő: - a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

Dunaújváros, 2017. szeptember 21.

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

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

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2017. (IX.22.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló
15/2015.(V.22) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015.(V.22.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, az azt követő napon hatályát veszti.

Cserna Gábor
polgármester

Dr. Sürü Renáta
jegyző

Záradék:

A rendelet 2017. szeptember 21-én kihirdetésre került.

Dr. Sürü Renáta
jegyző