

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017. 12. 14.**

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 egyes részeinek, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Acéltér Kft. - a Darusín csoport tagja és Sifeko Kft. 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.
Székely Róbert ügyvezető, Acéltér Kft.
Sipeki Renátó ügyvezető, Sifeko Kft.

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2017. 12.

2017. 12.

A napirendi pont rövid tartalma:

Az Acéltér 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

Iktatószám: 3608/2017.

Ügyintéző neve: Engyel László

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302

Ügyintéző aláírása:

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 egyes részeinek, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Acéltér Kft. - a Darusín csoport tagja és Sifeko Kft. 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, a 196/2017. (III.16.) határozatával, valamint a 748/2017. (XI.17.) határozatával pályázati úton történő értékesítésre. A pályázatokat eredménytelennek, érvénytelennek nyilvánította Dunaújváros MJV Közgyűlése. **(az előterjesztés 2. számú melléklete: közgyűlési határozatok)**

A 748/2017. (XI.17.) határozat mellékletét képező pályázatokban az önkormányzati tulajdonban álló, dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú ingatlan 1.404 m²-es része a Sifekó Kft. tulajdonában álló ingatlannal válna eggyé, ajánlata 2.500,- Ft/m² + Áfa az ingatlanrészre vételárára vonatkozóan.

A Darusín Kft. ajánlata 2.500,- Ft/m² + Áfa az ingatlan 5.185 m² nagyságú részére.

II. Jelenlegi kérelmek

Az Acéltér 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 ingatlan egyes részeire vonatkozóan, a mellékelt változási vázrajz szerint. **(az előterjesztés 3. melléklete: kérelem; a határozati javaslat 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 4. 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 beépítetlen terület (7.777 m²)
- dunaújvárosi 3958/3 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület (11.404 m²)
- dunaújvárosi 3958/4 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület (9.729 m²)
- dunaújvárosi 3958/5 hrsz.-ú kivett út (8483 m²)

III. Az előkészítő osztály csatolta az értékbecslést (az előterjesztés 5. melléklet), mely szerint az újonnan kialakítandó, értékesítésre kerülő területek 2/3 részére 2.500,- Ft/m² + Áfa, 1/3 rész 1.000,- Ft/m² + Áfa értéket határozott meg.

IV. Ár meghatározása

Az önkormányzati tulajdonban álló, dunaújvárosi 3331/22 hrsz.-ú ingatlan 1.404 m²-es része a Sifekó Kft. tulajdonában álló ingatlannal válna eggyé, a II. pontban hivatkozott ajánlata alapján

2.500,- Ft/m² + Áfa a vételár.

A Darusín Kft. a II. pontban hivatkozott ajánlata korábban 2.500,- Ft/m² + Áfa volt az ingatlan 5.185 m² nagyságú részére.

Az Acéltér Kft. igénye a vázrajz szerint egy további, 2.592 m² nagyságú rész - ,mely kérelem támogatható a hivatal illetékes osztálya állásfoglalása alapján- értéke a III. pont szerinti értékbecslés alapján pedig 1.000,- Ft/m² + Áfa.

Az Acéltér Kft. (Darusín csoport tagja) 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 19.754.215,- Ft.

V. jogszabályi háttér

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 (versenyterjesztés) 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 (versenyterjesztés) útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet a 29. §-ban foglaltak szerint.”

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 megkötöni.

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. A szakosztály véleménye szerint a telekalakítás megfelel a rendezési tervi előírásoknak. **(az előterjesztés 6. melléklete)**

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, rádió navigációs 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. **(az előterjesztés 7. számú melléklete)**

A dunaújvárosi 3958 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, kivett út 3.867 m² nagyságú, a telekalakítást követően két új hrsz. alakul ki, 3958/1 hrsz. (2.293 m²) és 3958/5 hrsz. 8483 m² lesz (a 3331/2 hrsz. megszűnik).

A határozati javaslat támogatása esetén a rendelettervezet támogatása is szükséges.

Az előterjesztést megtárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, és 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

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének

.../2017. (XII.14.) határozata

a dunaújvárosi 3331/22 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egyes részeinek, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Acéltér Kft. - a Darusín csoport tagja és Sifeko Kft. kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 748/2017. (XI.16.) határozata 2. és 3. pontját hatályon kívül helyezi.

2. 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 háromszor meghirdette értékesítésre az ingatlan, azonban a pályázatokat Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése 45/2017. (I.19.) határozatával és a 196/2017. (III.16.), valamint a 748/2017. (XI.17.) határozatával érvénytelenek, illetve eredménytelenek nyilvánította.

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

4. 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 Sifekő Kft. részére 3.510.000,- Ft + Áfa (2.500,- Ft/m² + Áfa), azaz bruttó 4.457.700,- Ft vételárért úgy, hogy a jelzett ingatlanrész telekegyesítés útján beolvad a Sifekő Kft. tulajdonában álló, dunaújvárosi 3331/21 hrsz.-ú ingatlanhoz, és az így kialakuló ingatlan helyrajzi száma 3958/3 lesz.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a 3. pontban meghatározott változási vázrajzban 3958/2 hrsz.-mal feltüntetett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7.777 m² nagyságú ingatlanát felajánlja megvételre a Acéltér Kft. részére (5.185 m² * 2.500,- Ft/m² + 2.592 m² * 1.000,- Ft/m²) 15.554.500,- Ft + Áfa, azaz bruttó 19.754.215,- Ft vételáron.

6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése különösen felhívja a határozat 4.,5. pontokban meghatározott ajánlat címzettjei a figyelmét az alábbiak tudomásul vételére: _

a.) 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, az ingatlan jobb talajmechanikai állapotban van, azonban jelentősen eltér a volt laktanya épületek előtti területektől, mivel a területen húzódik egy vízmosás, ezt beépítés vonatkozásában fel kell tölteni, továbbá kiépített út a telekhez nem vezet és nem rendelkezik közművel; az elektromos áram vonatkozásában trafó bővítést kell eszközölni, ami a szakhatóság szerint kb. 10.000.000,- Ft ráfordítást igényelhet, továbbá ki kell építeni a csatornarendszert több, mint 100 méteren keresztül, illetve vizet, gázt; a betonozott bekötő úttól a telek sarka körülbelül 80-85 méterre található, ami jelenleg földút, azért, hogy nehéz gépjárművek tudjanak itt közlekedni, szilárd útburkolatot is ki kell építeni, 40-60 centiméter vastagságban zúzott kővel ellátni, majd aszfaltozni.;

b.) az ingatlanok közműveit és a közműkapacitásait az ajánlat címzettjeinek kell biztosítaniuk saját költségükön;

c.) a telekalakítás költségeit, továbbá az értékbecslés költségeit, valamint és az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket is az ajánlat címzettjeinek kell viselniük, és a változási vázrajz jogerősítéséhez, és a telekalakítási eljáráshoz szükséges intézkedések megtétele az ajánlat címzettjei feladata;

d.) a vételár a szerződés aláírását követő 30 napon belül kerül egy összegben megfizetésre, tulajdonjog fenntartással és függőben tartással, az önkormányzat kiköti elállási jogát, amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül megfizetésre; a tulajdonjog átszállását eredményező nyilatkozat kiadása a teljes vételárnak az Önkormányzat számláján történő megjelenését követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 naptári napon belül történik.;

e.) az ingatlannyilvántartási eljárás költsége és intézése az ajánlat címzettjei által megbízott jogi képviselő feladata;

f.) az 5. pont szerinti ingatlan tulajdonjog átruházás része a 3958 hrsz.-ú forgalomképtelen útból 694 m² nagyságú ingatlanrész értékesítése, melynek forgalomképessé minősítéséhez az önkormányzat módosítja rendeletét, minden további intézkedés, azonban az ajánlat címzettjének

feladata, ezen intézkedések költsége viselésével egyetemben, a szükséges nyilatkozatok megtételére a közgyűlés felhatalmazza a polgármestert;

g.) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, a szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosultak lemondanak elővásárlási jogukról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;

h.) az ingatlan tulajdoni lapján a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára bejegyzett magassági korlátozás van érvényben;

7. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az ajánlat elfogadásának minősül a jelen határozat közlését követő 30 napon belüli, az ajánlat címzettjei megbízásából eljáró jogi képviselő által készített, jelen határozat 3.,4.,5. és 6. pontban foglaltakat tartalmazó, ajánlat címzettjei által aláírt Adásvételi szerződéstervezet polgármester részére történő megküldése.

8. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, a 7. pont szerint elkészített és véleményezett adásvételi szerződés, a változási vázrajz aláírására az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérését követően. Amennyiben a 4. pontban meghatározott ajánlat címzettje nem fogadja el az önkormányzat ajánlatát, nem köti meg az adásvételi szerződést, vagy a vételárat nem fizeti meg, úgy Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozatban foglaltak alapján, az 5. pont szerinti ajánlat címzettjével kösse meg az adásvételi szerződést.

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. december 14.

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. (XII.15.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló
15/2015.(V.22) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 6. § (5) és (6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében; a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, 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 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. Sűrű Renáta
jegyző

Záradék:

A rendelet 2017. december 15-én kihirdetésre került.

Dr. Sűrű Renáta
jegyző