

**Fedőlap**  
**AZ előterjesztés közgyűlés elé kerül**  
**AZ előterjesztés tárgyalásának napja: 2018. 05. 17.**

**Javaslat földhasználati jog létesítésére a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú ingatlanon (Béke körúton lévő faház)**

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

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető  
Dr. Kaja Edit ügyintéző

**Meghívott:** Dr. Varga Balázs a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. jogi képviselője  
2400 Dunaújváros, Erkelt kert 13. fszt. 1

**Véleményező bizottságok:**

Gazdasági és területfejlesztési bizottság  
Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2018.05.15.

2018.05.15.

**A napirend rövid tartalma:** Dunaújváros MJV tulajdonát képezi a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú, természetben Dunaújváros, Béke körúton található 1712 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan. Az ingatlanon két felépítmény található, melyet a JTT Holdind Vagyonkezelő Kft. használ. A JTT Holdig Vagyonkezelő Kft. földhasználati jog létesítését szeretné az ingatlan azon részén, melyen található felépítményben kereskedelmi tevékenység folyik, cserébe az ingatlanon található másik felépítmény, az önkormányzat tulajdonába kerül.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály  
Ügyintéző neve: Dr. Kaja Edit  
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 2630/2018.  
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-214  
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:

Dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2018.05.10.

Ellenőrzés dátuma: 2018.05.11.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

**Nyílt ülés**

Egyéb megjegyzések:

**Javaslat**  
**földhasználati jog létesítésére a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú ingatlanon**  
**(Béke körúton lévő faház)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I. Előzmények:**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város tulajdonát képezi a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú, természetben Dunaújváros, Béke körúton található 1712 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (**1. számú melléklet - tul. lap**).

Az ingatlanon az ingatlannyilvántartásban még fel nem tüntetett épületek (faházak) találhatóak: egy 273 m<sup>2</sup> nagyságú üzlet és raktár és egy 175 m<sup>2</sup> nagyságú egyéb épület az FE-02/ÉPÍT/538-3/2017 hatósági bizonyítvány alapján (**2. sz. melléklet**).

Az önkormányzat álláspontja szerint az ingatlanon található felépítmények is a tulajdonát képezik, mivel a földterület az épületekkel együtt került az 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába.

A 60178/5/2005. számú fennmaradási és továbbépítési engedély (**3. sz. melléklet**) indokolása szerint az ingatlanon lévő faházakat 1979-ben helyezték el (a FEJÉRDUNA-ÉP Építőipari Kft. jogelődje) a területen felvonulási épületként. Ekkor a fenti ingatlan még a Magyar Állam tulajdonát képezte, és mint ilyen ráépítéssel nem lehetett rajta tulajdonjogot szerezni, az akkor hatályos Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 138. §-a alapján: „(2) Állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet”.

2. A felépítményeket jelenleg használó JTT Holding Vagyonkezelő Kft. álláspontja szerint a faházak az ő tulajdonát képezik, mivel azt a FEJÉRDUNA-ÉP Építőipari Kft.-től vásárolta meg 2003-ban (**4. sz. melléklet – adásvételi szerződés**) és mint tulajdonos rendelkezik azóta az épületekkel.

A felépítmények nem kerületek feltüntetésre az ingatlannyilvántartásban és a Kft. a földterület használatát után sem használati, sem bérleti díjat nem fizet az önkormányzatnak.

3. Az előkészítő osztály elkészítette a változási vázrajzot (**a határozat 1. sz. melléklete**), valamint az ingatlanforgalmi értékbecslést (**5. sz. melléklet**)

4. Az előkészítő osztály készített egy megállapodást (**a határozat „A” változata 2. sz. melléklete**), hogy az épületek tulajdoni és használati jogviszonya rendezésre kerüljön oly módon, hogy a a vázrajzon üzlet, gazdasági épület megnevezésű (730/424/A hrsz.) alatti földterület vonatkozásában földhasználati jogot alapító szerződés kerülne megkötésre a Kft.-vel, valamint annak az ingatlannyilvántartásban történő feltüntetéséhez, míg a kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű (730/424 hrsz.) ingatlanon lévő felépítmény az önkormányzat tulajdonát képezné, nem kerülne az ingatlannyilvántartásban feltüntetésre.

A felek közötti elszámolás alapját az 5. sz. mellékletként csatolt értékbecslés képezni, mely alapján az alábbiak szerint kerülne sor az elszámolásra:

Az üzlet, gazdasági épület megnevezésű épület (a továbbiakban Építmény) alatti földterület bruttó forgalmi értéke 80 cm-es csepegő járdával:  $298 \text{ m}^2 \times 6.200 \text{.-Ft/m}^2 = 1.847.6000 \text{.-Ft}$  földhasználati díj. Az Építmény és a másik faház által elfoglalt összes földterület bruttó bérleti díj elmaradása  $502 \text{ m}^2 \times 6.200 \text{.-Ft/m}^2 = 3.112.400 \text{.-Ft}$  : 20 év = 155.620.-Ft/év, 2010. január 1-től (az önkormányzat, mint földtulajdonos a Kft.-vel, mint földhasználóval szembeni első földbérleti díj igénybejelentését megelőző 5 évre visszamenőlegesen elévülési idővel) 2017. december 31-ig, 7 évre, bruttó 1.089.340.-Ft, tehát mindösszesen 2. 936.940.-Ft bérleti díjjal tartozik az önkormányzatnak a Kft.

A földhasználatlaltal nem érintett kisebb épület tulajdonjogát a Kft. az önkormányzatra ruházná, ennek

a bruttó értéke  $165,8 \text{ m}^2 \times 15.000.-\text{Ft/m}^2 = 2.487.000.-\text{Ft}$ .

A fent megállapított két összeget figyelembe véve a Kft. bruttó 449.940.-Ft-ot tartozna megfizetni az önkormányzat részére.

Az önkormányzat viszont hozzájárul, hogy a földhasználó elektromos áram fogyasztásmérőt (főmérőt) telepítsen az általa használt területre azzal, hogy a főmérő telepítéssel egyidejűleg sor kerüljön a földtulajdonos használatában maradó földterületen lévő fogyasztásmérőnek a földtulajdonos nevének átírására, ennek költségéből az önkormányzat, mint földtulajdonos 300.000.-Ft összeget viselését vállalja.

Ezt a megállapodás tervezetét az előkészítő osztály megküldte a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. jogi képviselőjének. Ügyvédjük több pontban kifogásolta a megállapodást (**6. sz. melléklet**)

a) A szerződés előzményeit - ki milyen álláspontot alakított ki korábban - kérte törölni, mert szerinte csak értelmezési vitát okoz. Szerinte sem a földhivatalnak sem egyéb szervnek ehhez nincs köze.

b) Az ügyfele tulajdonába kerülő faház (ráépítéssel létrejött ingatlan) további, vendéglátóipari célú hasznosításához szükséges a terület bizonyos része, hogy a raktár megközelíthető legyen. Ezeket is - akár a vázrajzra történő utalással - kérte a szerződésben szerepeltetni. Ezen területek amúgy is főként térkövezettek, illetve csepegőjárdával ellátottak. Ügyfele a két épületet elválasztó felezővonalig - mivel raktára bejárata egyébként is hátul helyezkedik el - kérte a használatot.

c) A közművek kapcsán egyértelműsíteni kéne: mind a víz- mind a villamos energia körében rendelkezni kéne. A víz átvezetés kapcsán külön szolgalmi jog bejegyzését kérik, a villamosáram kapcsán az áthelyezés költségeit pedig szeretnék, ha megosztanánk.

d) Ügyfele a korábbi évek kapcsán - mivel szerinte semmiféle elévülési idő nem számítható, hiszen az új Ptk. ezt másként szabályozza mint a régi - nem fizetne semmit, tehát a két értéket (nem ráépítéssel érintett faház és használati díjak) egyenlőnek tekintik.

e) A költségek megosztása kapcsán mindennemű ügyvédi, földmérői, földhivatali, egyéb költség megosztását szeretnék a felek között egyenlő arányban.

5) Az előkészítő osztály kérte a Kft. ügyvédjét (**7. sz. melléklet**), hogy vezesse le

a) az elszámolás koncepcióját, mivel az elszámolás alapja az előkészítő osztály által megküldött tervezetben az értékbecslés és az előzmények, és nem kívánja az önkormányzat az előzmények ismertetése nélkül elismerni a Kft. épületeken fennálló tulajdonjogát, mert ez a földhasználati szerződés nem teljesülése esetén jog elismerésnek tekinthető;

b) Tájékoztattuk, hogy véleményünk szerint az előkészítő osztály által csatolt vázrajz kell, hogy képezze a szerződés és az ingatlannyilvántartás alapját;

c) A víz átvezetés kapcsán kértük, hogy külön szolgalmi jog bejegyzéséhez jelölje meg az uralkodó és a szolgáló ingatlanokat.

d) A költségek kapcsán az előkészítő osztály javasolta, hogy az önkormányzat viselje a földmérői, a forgalmi értékbecslés költségeit, az ügyvédi, földhivatali, egyéb költséget pedig a Kft. viselje.

6. A Kft. ügyvédje megküldte önkormányzatunk részére az általa elkészített földhasználati szerződés tervezetét (**a határozat „B” változata 2. sz. melléklete**).

E megállapodás tervezetben a Kft. a bérleti díj fizetési kötelezettségét nem ismeri el, illetve az Ordas Bt. által készített értékbecslést nem fogadta el. A földhasználati díj mértékét és a földhasználat nem érintett kisebb épület vételárát egyenlő mértékűnek tekinti, így véleménye szerint a Kft. semmilyen fizetési kötelezettséggel nem tartozik az önkormányzat felé.

## **II. Vonatkozó jogszabályok:**

## **A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény**

5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválík, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

## **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI törvény**

5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

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.

## **DMJV Közgyűlése az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete**

3. § (1) bek. Az üzleti vagyon mindaz a vagyon, amely nem tartozik a 2.§-ban meghatározott törzsvagyon körébe. Így az üzleti vagyon - forgalomképes ingatlanokból, forgalomképes egyéb vagyonból, forgalomképes vagyoni jogokból és ingó vagyonból áll.

8. § (1) A rendelet alkalmazásában a vagyonnal való rendelkezésnek minősül, hogy az önkormányzatot – mint tulajdonost – megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékkul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon....

10. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére egyéb módon történő hasznosítására, kivéve a bérbé 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,
- b) tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az aktuális tőzsdei ár, a tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár, ha nincs forgalomban, akkor üzleti értékelés alapján,
- c) vagyonértékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi egyedi szakértői értékelés alapján kell meghatározni, amennyiben vonatkozó jogszabály vagy már fennálló szerződés azt nem határozza meg,
- d) új ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy paramétereiben a hozzá legközelebb álló, kereskedelembe kapható dolog ára, használt ingóság esetén a könyv szerinti érték alapján,
- e) ingyenes ügylet esetén a vagyon piaci vagy könyv szerinti értéke közül a magasabb összeget kell figyelembe venni, és
- f) az időszakonként visszatérő – egy évnél hosszabb időtartamra kötött szerződéseknél az érték kiszámításakor az ellenszolgáltatás egy évre számított összegét kell alapul venni.

(2) A vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően, ha a hasznosítás csak a vagyontárgy egy részére vonatkozik – a vagyonrész értéke alapján kell megállapítani.

13. § (2) A Polgármester hatáskörébe tartozik a Gazdasági és területfejlesztési bizottság véleményének kikérése mellett:

- a) a forgalomképes ingatlanok tulajdonjogának átruházása és hasznosítása 8 millió Ft értékhatár, vagy Ft/év bérleti díj alatt,
- b) a forgalomképes egyéb vagyon, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés 8 millió Ft értékhatár alatt...

## 6. Összegzés:

Az előkészítő osztály által csatolt „A” változatú szerződés 7. és 19. pontja alapján a földhasználónak 149.940.-Ft-ot kellene fizetnie, ezzel szemben a „B” változatú szerződés 10. pontja alapján 300.000.-Ft-ot kér elektromos áram fogyasztásmérő kiépítéséhez.

Amennyiben a „B” változatú szerződés kerül elfogadásra, akkor az előkészítő osztály javasolja felülvizsgálni a szerződés 10.,13. és 21. pontját.

Az előterjesztést tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság és az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

A bizottságok véleményét a bizottságok elnökei szóban ismertetik a közgyűlésen.

A határozati javaslat „A” változata 2. sz. melléklete az előkészítő osztály által készített földhasználati jogot alapító szerződés tervezet, míg a „B” változat 2. sz. melléklete a Kft. jogi képviselője által készített szerződéstervezet.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük elő:

## „A” változat

### **HATÁROZATI JAVASLAT** **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének** **...../2018. (V.17.) határozata**

#### **földhasználati jog létesítésére a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú ingatlanon (Béke körúton lévő faház)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 730/424 hrsz.-ú ingatlanból a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. által használt, a határozat 1. sz. mellékletét képező FM:299/2018. számú változási vázrajzon 730/424/A megjelölésű, üzlet gazdasági épület megnevezésű felépítmény alatti földterület (80 cm nagyságú csepegőjárdával) vonatkozásában a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. részére földhasználati jog létesüljön a határozat 2. mellékletét képező földhasználati jogot alapító szerződés szerint.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester

- a határozat végrehajtásának előkészítéséért:  
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályhoz érkezését követő 8 napon belül

- a földhasználati szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a földhasználati jogot alapító szerződés 2018. december 31. napjáig nem kerül megkötésre, akkor bízta meg Dr. Móricz Zoltán ügyvédet, hogy indítson pert a JTT

Holding Vagyonkezelő Kft. ellen szerződés érvénytelenségére alapított használati díj megfizetése és ingatlan birtokba bocsátása iránt.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásának előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályhoz érkezését követő 8 napon belül

„B” változat

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

#### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**...../2018. (V.17.) határozata**

#### **földhasználati jog létesítésére a dunaújvárosi 730/424 helyrajzi számú ingatlanon (Béke körúton lévő faház)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 730/424 hrsz.-ú ingatlanból a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. által használt, a határozat 1. sz. mellékletét képező FM:299/2018. számú változási vázrajzon 730/424/A megjelölésű, üzlet gazdasági épület megnevezésű felépítmény alatti földterület (80 cm nagyságú csepegőjárdával) vonatkozásában a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. részére földhasználati jog létesüljön a határozat mellékletét képező földhasználati jogot alapító szerződés szerint, annak az ingatlannyilvántartási bejegyzéshez szükséges kiegészítésével és módosításával, azzal, hogy az önkormányzat a szerződés 24. pontjában foglaltakkal Dr. Varga Balázs ügyvédet bízta meg és az ingatlannyilvántartási eljárás költsége és az ügyvédi megbízási díj a földhasználót terheli.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, felhatalmazza továbbá a földhasználati szerződés aláírására a határozat mellékletében foglalt tartalommal.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásának előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályhoz érkezését követő 8 napon belül

- a földhasználati szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a földhasználati jogot alapító szerződés 2018. december 31. napjáig nem kerül megkötésre, akkor bízta meg Dr. Móricz Zoltán ügyvédet, hogy indítson pert a JTT Holding Vagyonkezelő Kft. ellen szerződés érvénytelenségére alapított használati díj megfizetése és ingatlan birtokba bocsátása iránt.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásának előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályhoz érkezését követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2018. május 17.

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

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