

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2019. 05. 30.

Javaslat a Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatának elbírálására

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

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

Meghívott: Szabó Imre a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály vezetője
Bencs Attila a Hamburger Hungária Kft. ügyvezető igazgatója
2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság 2019. 05. 28.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2019. 05. 28.

A napirendi pont rövid tartalma: a Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatot tett az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi 0172/19 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Kft. tervezett fejlesztése megvalósításához. Az ingatlan eladásáról a közgyűlés dönt.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési osztály Iktatószám: 15395- /2019.
Ügyintéző neve: Dr. Kaja Edit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-214
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:

Dr. Pertánszki Lajos

Leadás dátuma: 2019.05.22.

Ellenőrzés dátuma: 2019.05.23.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések:

Javaslat a Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatának elbírálására

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények:

A Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatot tett (**1. sz. melléklet**) a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a dunaújvárosi 0172/19 helyrajzi számú, „kivett lőtér” megnevezésű, 62.308 m² nagyságú külterületi ingatlan vonatkozásában (**2. sz. melléklet -tul. lap**). A Kft. fejlesztést tervez és ennek megvalósításához szeretné megvásárolni a szóban forgó ingatlant 3000.-Ft/m² áron, azaz 186.924.000.- Ft, azaz Száznolcvanhatmillió-kilencszázhuszonnégyezer forintért.

A Hamburger Hungária Kft. tájékoztatta önkormányzatunkat, miszerint jelenlegi telephelyének bővítésével jelentős, gyártókapacitását érintő beruházást tervez végrehajtani. Ehhez szükséges számára a megvásárolni kívánt ingatlan.
A beruházás várható összértéke 300.000.000-400.000.000 Euró lesz.

A versenyképességet növelő és a fenntartható, az úgynevezett körforgásos gazdaság teljes körű megvalósítását célzó fejlesztéseket a Magyar Kormány 1,6 milliárd forint vissza nem térítendő beruházási támogatással segíti.

Az előkészítő osztály megkereste a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztályt, hogy adjon szakvéleményt arra vonatkozóan, hogy az ingatlan értékesíthető-e vagy DMJV Önkormányzatának szüksége van rá.

A Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály tájékoztatása (**3. számú melléklet**) szerint Dunaújváros MJV Közgyűlése 205/2019. (IV.18/.) határozatával döntött arról, hogy a 0174, **0172/19** és a 0173/2 hrsz.-ú ingatlanokat jelenlegi beépítésre szánt hulladékkezelő különleges építési övezetből (K-Hull-2) ipari területre, Gip építési övezetbe kerüljenek. Az ingatlan értékesítése az önkormányzat érdekeit nem sérti.

Az ingatlan jelenleg „kivett lőtér”-ként szerepel az ingatlannyilvántartásban, ezért az előkészítő osztály elindította az ingatlan „kivett beépítetlen terület”-re való átminősítését.

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan értékbecslését (**4. sz. melléklet**) mely ingatlan értékének egységárát nettó **3.000.-Ft/m²**-ben állapította meg, mely **nettó 186.924.000.- Ft**, azaz Száznolcvanhatmillió-kilencszázhuszonnégyezer forint

A Hamburger Hungária Kft. által megvásárolni kívánt terület értéke **nettó 186.924.000.- Ft**, azaz Száznolcvanhatmillió-kilencszázhuszonnégyezer forint vagyis **bruttó 237.393.480.-Ft** azaz Kétszázharminchétmillió-háromszázkilencvenháromezer-négyszáznyolcvan forint.

II. Vonatkozó jogszabályok:

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa 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 földrésztet **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 (telekrészt) értékesít.

Az Áfa törvény 259. § (18) pontja szerint::

sorozat jelleg: ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, valamint a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek azzal, hogy ha olyan építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek,

a) amely tulajdonon kisajátításának tárgyát képezi, vagy

b) amelynek szerzése az értékesítőnél - az illetékekről szóló törvény alapján - öröklési illeték tárgyát képezte,

az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem minősül sorozat jellegűnek, továbbá azon - lakóterület besorolású - építési telkek (telekrészek), amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki - darabszámtól függetlenül - az előzőekben említett darabszámba egy építési telekként (telekrészként) számítanak be;

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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

„ 6. § (8) 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.”

„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.”

„14. § (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.”

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215. § [Adásvételi szerződés]

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

(3) A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszerthes átruházására vonatkozó kötelezettség fakad.

6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás]

(1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja.

(2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.

(3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni.

(4) Az ingó dologra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy ha az ingó dolog tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás tanúsítja, és jogszabály a dolog elzálogosítását a lajstromba való bejegyzéshez köti, a megfelelő lajstromba bejegyeztetni. Nyilvántartásba vétel hiányában

a) a vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző megszerzi az átruházással az ingó dolog tulajdonjogát; és

b) a vevő által az ingó dolgon harmadik személy javára alapított zálogjog a vevő rendelkezési joga hiányában is létrejön.

6:217. § [Hasznok szedése, teher- és kárveszély viselés ingatlan adásvétele esetén]

Ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6:218. § [Költségek]

(1) Az eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket.

(2) A dolog átvételének és a tulajdonváltkozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

6:219. § [Kárveszély átszállása fogyasztói adásvétel esetén]

Ha az eladó vállalkozás és a vevő fogyasztó, és az eladó vállalja a dolog vevőhöz történő eljuttatását, a kárveszély akkor száll át a vevőre, amikor a vevő vagy az általa kijelölt harmadik személy birtokba veszi a dolgot. A kárveszély a fuvarozónak történő átadáskor átszáll a vevőre, ha a fuvarozót a vevő bízta meg, feltéve, hogy a fuvarozót nem az eladó ajánlotta.

6:220. § [Az eladó késedelmének jogkövetkezményei fogyasztói adásvétel esetén]

(1) Ha az eladó vállalkozás és a vevő fogyasztó, a felek eltérő megállapodásának hiányában, az eladó a szerződés megkötését követően késedelem nélkül, de legkésőbb harminc napon belül köteles a vevő rendelkezésére bocsátani a dolgot.

(2) Az eladó késedelve esetén a vevő jogosult póthatáridőt tűzni. Ha az eladó a póthatáridőn belül nem teljesít, a vevő jogosult a szerződéstől elállni.

(3) A vevő póthatáridő tűzése nélkül jogosult a szerződéstől elállni, ha a) az eladó a szerződés teljesítését megtagadta; vagy

b) a szerződést a felek megállapodása szerint vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva a meghatározott teljesítési időben - és nem máskor - kellett volna teljesíteni.

A 0172/19 hrsz.-ú ingatlan az önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonának részét képezi.

Az előterjesztést tárgyalta a Gazdasági és területfejlesztési bizottság és az Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

A bizottságok véleményét a bizottsági elnökök szóban ismertetik a Közgyűlésen.

A határozati javaslat „A” változata szerint az önkormányzat pályázati kiírás nélkül értékesíti az ingatlant, a „B” változata szerint pályázatot ír ki az ingatlan értékesítésére.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat és rendelettervezetet terjesztjük elő.

„A” változat

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének/2019. (V.30.) határozata

a Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatának elbírálásáról

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése nem fogadja el a Hamburger Hungária Kft. 3000.-Ft/m² vételi ajánlatát az önkormányzat tulajdonában lévő dunaújvárosi 0172/19 hrsz.-ú, 62.308 m² nagyságú, jelenleg „kivett lőtér” megnevezésű ingatlan vonatkozásába tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6. § (4) bekezdésére, de felajánlja az ingatlant megvételre 3.000.-Ft/m²+ Áfa vételáron, azaz 186.924.000.-Ft+áfa, vagyis bruttó 237.393.480.-Ft, Kétszázharminchétmillió-háromszázkilencvenháromezer-négyszáznyolcvan forintért a Kft.-nek azzal, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan „kivett beépítetlen területre” történő átminősítésének jogerőre emelkedését követően köthető meg, valamint hogy a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár a vonatkozó jogszabály szerint.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése különösen felhívja a határozat 1. pontban meghatározott ajánlat címzettje figyelmét az alábbiak tudomásul vételére:
 - a) az értékbecslés költségeit, valamint az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket az ajánlat címzettjének kell viselnie;
 - b.) 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.;
 - d.)az ingatlannyilvántartási eljárás költsége és intézése az ajánlat címzettje által megbízott jogi képviselő feladata;

e) a nemzeti vagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. tv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet, az átláthatósági nyilatkozatot tartalmaznia kell a szerződésnek

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az ajánlat elfogadásának minősül a jelen határozat közlését követő 30 napon belüli, az ajánlat címzettje megbízásából eljáró jogi képviselő által készített, jelen határozatban foglaltakat tartalmazó, ajánlat címzettje által aláírt Adásvételi szerződéstervezet polgármester részére történő megküldése, egyben felkéri a polgármestert a határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozat kézhezvételétől számított 8 nap

- az adásvételi szerződés megkötésére: a Hamburger Hungária Kft. által előkészített szerződés Vagyonkezelési osztályhoz érkezését követő 30 belül

„B” változat

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének/2019. (V.30.) határozata

a Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlatának elbírálásáról

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 0172/19 hrsz.-ú, kivett lőtér megnevezésű, 62.308 m² nagyságú, külterületi ingatlant 3.000.-Ft/m²+Áfa kikiáltási áron azaz 186.924.000.-Ft+Áfa vagyis bruttó 237.393.480.-Ft-ért azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell annak a kitételnek, miszerint a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg és a vételáron felül a nyertes pályázót terheli az ingatlanforgalmi értékbecslés és az adásvételi szerződés költsége is.
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.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2019. június 20.

Dunaújváros, 2019. május 30.

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

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

