

**FEDŐLAP**

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2019.06.20.

**Javaslat a dunaújvárosi 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (DANMIN ÉPSZER Kft. kérelme)**

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

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

**Meghívott:** -

**Véleményező bizottságok:**

gazdasági és területfejlesztési bizottság  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2019.06.18.

2019.06.18.

**A napirendi pont rövid tartalma:** A DANMIN ÉPSZER Kft. ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 2976/44 hrsz. alatt található ingatlan 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: 27577/2019.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-263

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: 2019.06.17.

Ellenőrzés dátuma: 2019.06.17.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

Nyílt

**Egyéb megjegyzések:**

## JAVASLAT

a dunaújvárosi 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (DANMIN ÉPSZER Kft. kérelme)

A DANMIN ÉPSZER Kft. (1063 Budapest, Színeyi Merse u. 10.) vételi szándékkal fordult az önkormányzathoz a dunaújvárosi 2976/44 hrsz.-ú, kivett épület, udvar megnevezésű, 2192 m<sup>2</sup> nagyságú földterület és a rajta található 2420 m<sup>2</sup> nagyságú felépítmény vonatkozásában. Kérelmező vételi ajánlata 25 millió forint (1. sz. melléklet). A társaság lakó és nem lakó ingatlanok építésével, könnyűipari tevékenységgel és élelmiszeripari gyártással is foglalkozik, az ipari park arculatába illő üzemcsarnok kivitelezését tervezi, melyet a az adásvétel létrejöttétől függően 3 éven belül valósítana meg. Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését az Ordas Bt.-vel, mely szerint az ingatlan elfogadásra javasolt forgalmi értéke 27.000.000,-Ft. Az épület alapteste szemmel láthatóan statikai szempontból jónak mondható, a földszinti körítő falazat, a födém szerkezet, padozat korának megfelelő állapotban van, statikailag jónak mondható, esztétikailag gyenge állagú. Az első három szinten a az összes külső és belső nyílászárót kiszedték, a bontással járó törmelék több helyiségbe deponálták. A második és a harmadik szint födéme teljes egészében átázott. A felső betonkoszorú több helyen porlad, a gerendák töredezettek, a fémvasalás rozsdásan kiáll. Az értékbecslő és statikus szakértő szerint is kötelezően visszabontásra ítélt a legfelső szint, illetve a második emelet födém szerkezete is. A legfelső szinten a növényzetből ún. „tetőerdő” alakult ki. A szintek visszabontási és a bontási törmelék deponálási költsége kb. 16 millió forintba tehető. Az épület részlegesen közművesített, az épületből egyedül a lépcsőház megfelelő statikailag. Az épület újjáépítése több száz millió forint költséget jelentene az önkormányzatnak, az értékesítéssel azonban megmenthető a pusztulásra ítélt épület, illetve az önkormányzat megszabadul a tetemes bontási költségektől. (2. sz. melléklet).

A DVG Zrt. átvette az Innopark Nkft. feladatait, többek között az ipari park területén található ingatlanok értékesítését is. A társaság tájékoztatása szerint az épületen 30 éve semminemű felújítás nem történt, felső két szint életveszélyes, alsó közművesített helyiségeit jelenleg 5 vállalkozás bérel (a bérleti szerződés határozatlan idejű, a bérleti díjak együttes összege bruttó 197.510,-Ft/hó), a felső 3 szinten nincs áram és víz. A társaság javasolja az ingatlan értékesítését (3. számú melléklet).

A Főépítészeti, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály rendezési terv szempontjából nem ellenzi az ingatlan értékesítését (4. sz. melléklet).

A 2976/44 hrsz.-ú ingatlan teljes területe Gksz-4, kereskedelmi, szolgáltató terület, építési övezetben található.

Az övezetre vonatkozó előírások Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete alapján az alábbiak:

„27. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz építési övezetek

60. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység.

(2) A Gksz építési övezet sajátos használatát nem zavaró, attól védelmet nem igénylő más elhelyezhető rendeltetések:

a) igazgatási, iroda

b) kutatás, fejlesztés, gazdasági tevékenységhez kapcsolódó oktatás,

c) közösségi szórakoztató,

- d) védelmet nem igénylő egészségügyi,
- e) szállás,
- f) sport,
- g) parkolóház, vagy
- h) szolgálati lakás.

(3) Üzemanyagtöltő az alábbi szerint helyezhető el:

- a) az építési övezetben általánosan parkolóház épületében

61. § A kereskedelmi, szolgáltató területen a terepszint alatti beépíthetőségének mértéke legfeljebb 20 %-kal haladhatja meg az egyes építési övezetekre előírt legnagyobb beépítettséget.

Az építési övezet beépítési paraméterei:

beépítés módja: szabadon álló

legkisebb telekméret: 1000 m<sup>2</sup>

megengedett legnagyobb beépítettség mértéke:40%

legkisebb zöldfelület mértéke:20%

megengedett legnagyobb épületmagasság:15 m"

### **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 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 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:

**6:340. § [A bérelt dolog átruházása]**

(1) A bérlő köteles megengedni, hogy aki a dolgot meg kívánja venni, azt a bérlő szükségtelen háborítása nélkül megtekinthesse.

(2) Ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A bérbeadó és az új tulajdonos a bérlővel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

(3) A bérbe adott dolog új tulajdonosa a határozott időre kötött bérletet felmondhatja, ha őt a bérlő a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtévesztette.

Az idézett rendelkezések alapján a tárgyban ingatlan **elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges**. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény értelmében ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötése után átruházza a bérbe adott ingatlan tulajdonjogát, akkor a **bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe**.

**Az előkészítő osztály javasolja az ingatlan értékesítését az értékbecslés szerinti értéken 27.000.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 34.290.000,-Ft kikiáltási áron.**

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

**Bizottságok véleménye:**

A bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos álláspontjukat a közgyűlésen, szóban ismertetik.

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

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2019. (VI.20.) határozata**

a dunaújvárosi 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosításáról  
(DANMIN ÉPSZER Kft. kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 2976/44 hrsz.-ú, kivett egyéb épület, udvar megnevezésű, 2192 m<sup>2</sup> nagyságú földterületet a rajta található 2420 m<sup>2</sup> nagyságú (hasznos alapterület 2107 m<sup>2</sup>) felépítménnyel együtt 27.000.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 34.290.000,-Ft kikiáltási áron azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:
  - a pályázat tárgyát képező épület alsó szintjét 5 vállalkozás béreli, a bérleti szerződés határozatlan idejű, a bérleti díjak együttes összege bruttó 197.510,-Ft/hó. Nyertes pályázat esetén a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe;
  - 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 jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár.
  - a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az ingatlan forgalmi értékbecslésének és az igényelt közműkapacitás biztosításának 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.

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

**Határidő:** - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2019. július 5.

Dunaújváros, 2019. június 20.

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

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