

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2019.09.19.

Javaslat a dunaújvárosi 2976/45 és 2976/50 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok együttes hasznosítására (DAV Mérnöki Kft. kérelme)

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

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

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2019.09.18.
2019.09.18.

A napirendi pont rövid tartalma: A DAV Mérnöki Kft. szeretné megvásárolni a dunaújvárosi 2976/45 és a 2976/50 hrsz. alatt található ingatlanokat. 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
Ügyintéző neve: Dr. Kaja Edit
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 29313/2019.
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-263
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:2019.09.16.

Ellenőrzés dátuma:2019.09.16.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt

Egyéb megjegyzések:

JAVASLAT

a dunaújvárosi 2976/45 és 2976/50 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok együttes hasznosítására (DAV Mérnöki Kft. kérelme)

A **DAV Mérnöki Kft.** (2459 Rácalmás, Gárdonyi G. u. 1111. hrsz.) szeretné megvásárolni az önkormányzattól a **dunaújvárosi 2976/45 és a 2976/50 hrsz.-ú (1. sz. melléklet -tul. lapok)**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1642 m² és 1485 m² nagyságú ingatlanokat **(2. melléklet)**.

A társaság vételi szándékának indoka, hogy az általuk fejlesztett egyedi lemeztermékek gyártására a jelenlegi telephelyükön nem áll rendelkezésre elegendő logisztikai terület, illetve a rácalmási telephelyük további fejlesztése nem lehetséges.

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlanok forgalmi **értékbecslését (3. sz. melléklet)** az Ordas Bt.-vel, mely szerint a **2976/45 hrsz.-ú ingatlan** elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 5.000.-Ft/m²+Áfa, azaz 8.210.000.-Ft,+Áfa** a **2976/50 hrsz.-ú ingatlan** elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 6.500.-Ft/m²+Áfa, azaz 9.652.500.-Ft+Áfa, összesen 17.862.500.-Ft+ Áfa, azaz bruttó 22.685.375.-Ft.**

A **DVG Zrt.** átvette az Innopark Nkft. feladatait, többek között az ipari park területén található ingatlanok értékesítését is. A társaság tájékoztatása szerint **(4. sz. melléklet)** a 2975/45 hrsz.-ú ingatlanon a telek közepén teljes hosszában egy villamos földkábel húzódik, mely miatt az ingatlanra építeni csak a kiváltását követően lehet. A 2975/50 hrsz.-ú ingatlanra jelenleg határozata idejű bérleti szerződésük van érvényben, ezért az ingatlan értékesítése esetén meg kell vizsgálniuk a bérleti szerződés felmondásának lehetőségét.

A **Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály** rendezési terv szempontjából támogatja **az ingatlan értékesítését (5. sz. melléklet)**.

A 2976/45 és 2976/50 hrsz.-ú ingatlanok 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) Üzemanyag-töltő 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 m²

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 bérebe 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 bérebe 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 bérebe adott ingatlan tulajdonjogát, akkor a **bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe**.

Az előkészítő osztály javasolja az ingatlanok értékesítését az értékbecslés szerinti értéken összesen 17.862.500.-Ft+ Áfa, azaz bruttó 22.685.375,-Ft kikiáltási áron.

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

A bizottságok véleményét a bizottsági elnökök szóban ismertetik a közgyűlésen.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének

.../2019. (IX.19.) határozata

**a dunaújvárosi 2976/45 és 2976/50 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok együttes hasznosítására
(DAV Mérnöki Kft. kérelme)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton együttesen kívánja értékesíteni a dunaújvárosi 2976/45 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1642 m² nagyságú és a 2976/50 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1485 m² nagyságú ingatlanokat 17.862.500.-Ft+ Áfa, azaz bruttó 22.685.375,-Ft kikiáltási áron azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:
 - a pályázat tárgyát képező 2976/50 hrsz.-ú ingatlanra, határozatlan idejű bérleti szerződés van érvényben, a bérleti díj összege bruttó 74.250,-Ft/hó+Áfa. 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 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. október 11.

Dunaújváros, 2019. szeptember 19.

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

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