

# FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2019.11.21.

**Javaslat a dunaújvárosi 3958/4 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására**

**Előadó:** a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság elnöke  
az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke

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

**Meghívott:** -

## **Véleményező bizottságok:**

Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság  
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság

2019.11.19.

2019.11.19.

**A napirendi pont rövid tartalma:** A Sifeko Kft. és a Darusín Kft. ajánlatot nyújtottak be a dunaújvárosi 3958/4 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: 49553/2019.

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:

Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

**Nyílt**

**Egyéb megjegyzések:**

## JAVASLAT

### **a dunaújvárosi 3958/4 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a dunaújvárosi 3958/4 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9729 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan. A Sifeko Kft. (2400 Dunaújváros, Neumann J. u. 5.) az ingatlanból cca. 4809 m<sup>2</sup> nagyságú, a Darusín Kft. (2400 Dunaújváros, Neumann J. u. 16.) cca. 4920 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt szándékozik megvásárolni. Mindkét társaság vételi ajánlata 650,-Ft/m<sup>2</sup>+áfa (a „B” **határozati javaslat melléklete**). A megvásárolni szándékozott ingatlanrészt a társaságok a tulajdonukat képező 3958/2 hrsz.-ú, illetve a 3958/3 hrsz.-ú ingatlanokról tudják megközelíteni.

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi **értékbecslését** az Ordas Bt.-vel, mely szerint az ingatlan elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 800,-Ft/m<sup>2</sup> +áfa. (1. sz. melléklet)**. Az értékbecslés szerint a terület teljes egészében jelen domborzati viszonyai miatt nem beépíthető. Nem használható, legfeljebb haszonállat legeltetésére. A vizsgált ingatlanhoz út vezet, azonban nehézgépjárművel, személygépkocsival lehetetlen közlekedni, csak és kizárólag mezőgazdasági járművel, traktorral használható az út. A területet rehabilitálni lehet magas költségen, meg kell oldani a vízvezetést, stabil árkokat kell kiépíteni, hogy a csapadékvíz ne erodálja a környezetet, a feltöltéshez föld, salak, földgépek szükségesek.

Az Északi Ipari Park területén található ingatlanok értékesítésével foglalkozó **DVG Zrt. támogatja az ingatlan értékesítését (2. számú melléklet)**.

A Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály tájékoztatása szerint az ingatlan ipari területen, Gip-2 jelű építési övezetben található, a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, legkisebb zöldfelület mértéke 25%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 15 méter. A telek északi részén egy közműsáv található, amely az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül burkolatok, más közmű, növényzet helyezhető el. A **Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály rendezési terv szempontjából nem ellenzi az ingatlan értékesítését (3. sz. melléklet)**.

Az ingatlan **elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges**. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni.

**Az előkészítő osztály javasolja az ingatlan értékesítését az értékbecslés szerinti értéken 800,-Ft/m<sup>2</sup> +Áfa kikiáltási áron. Az „A” határozati javaslat az egész ingatlanra írja ki a pályázatot. A „B” változat arról rendelkezik, hogy a hivatkozott kérelmekben foglaltak szerint az önkormányzat elkészíteti az ingatlan telekalakítását és azzal egyezően, a telekalakítás jogerőre emelkedését követően pályázatot ír ki az ingatlanokra.**

### **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.”

Az előterjesztést tárgyalta a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési 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:

**„A” változat**

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

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

**.../2019. (XI.21.) határozata**

**a dunaújvárosi 3958/4 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 3958/4 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9729 m<sup>2</sup>

nagyságú ingatlant 7.783.200,-Ft+Áfa, azaz bruttó 9.884.664,-Ft kikiáltási áron azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- 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, a közműcsatlakozások és az igényelt közműkapacitás biztosításának költségei, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

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. december 1.

**„B” változat**

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2019. (XI.21.) határozata**

**a dunaújvárosi 3958/4 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület  
megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan  
hasznosításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerte a Sifeko Kft. ( 2400 Dunaújváros, Neumann J. u. 5.) és a Darusín Kft. ( 2400 Dunaújváros, Neumann J. u. 16.) vételi szándékát az önkormányzat tulajdonát képező, dunaújvárosi 3958/4 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9729 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi ingatlan vonatkozásában és úgy határoz, hogy jelen határozat mellékletét képező kérelmekben meghatározottak szerint elkészíteti az ingatlan telekalakítását és a telekalakítás jogerőre emelkedését követően pályázatot ír ki az újonnan kialakított ingatlanokra azzal, hogy az ingatlanok kikiáltási ára 800,-Ft/m<sup>2</sup> +Áfa, azaz bruttó 1.016,-Ft/m<sup>2</sup>. A pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az értékesíteni kívánt ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A vételáron felül a nyertes pályázót terheli a telekalakítás, az ingatlan forgalmi értékbecslésének, a közműcsatlakozások és az igényelt közműkapacitás biztosításának költségei, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert jelen határozat 1. pontjában foglaltak szerint elkészített változási vázrajz aláírására és a vázrajz szerinti pályázati kiírás 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: telekalakítás jogerőre emelkedését követő 15 napon belül

Dunaújváros, 2019. november 21.

**Tóth Kálmán s.k.**  
**a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint az Ügyrendi,  
Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke**









