

# FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021.09.16.

**Javaslat a dunaújvárosi 0172/10 és 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott külterületi ingatlanok elidegenítésére  
(Hamburger Hungária Kft. kérelme)**

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

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

**Meghívott:** -

**Véleményező bizottságok:**

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

2021.09.15

2021.09.15.

**A napirendi pont rövid tartalma:** A Hamburger Hungária Kft. vételi ajánlattal kereste meg az önkormányzatot a dunaújvárosi 0172/10 és 0172/11 hrsz. alatt található ingatlanok vonatkozásában. Az ajánlott vételár a két ingatlanra mindösszesen 23.161.450,-Ft.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 35165/2021.

Ügyintéző neve: Sebestyénné 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 0172/10 és 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott külterületi**  
**ingatlanok elidegenítésére**  
**(Hamburger Hungária Kft. kérelme)**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezik a **dunaújvárosi 0172/10** hrsz.-ú, kivett lőtér megnevezésű, 2 ha 3897 m<sup>2</sup> nagyságú és a dunaújvárosi **0172/11** hrsz.-ú, erdő megnevezésű, 1 ha 1736 m<sup>2</sup> nagyságú külterületi ingatlanok (**1. sz. melléklet**). A **Hamburger Hungária Kft.** (2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.) **vételi ajánlattal** kereste meg az önkormányzatot, mely szerint a társaság **650,-Ft/m<sup>2</sup>** áron, azaz **mindösszesen 23.161.450,-Ft-ért vásárolná meg az ingatlanokat (2. sz. melléklet)**.

Az Ordas Bt. által készített forgalmi **értékbecslés** szerint az ingatlanok elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 650.000,-Ft/ha, azaz 65,-Ft/m<sup>2</sup>**. Ennek alapján **a két ingatlan együttes értéke 2.316.145,-Ft**. Az értékbecslés szerint a 0172/10 hrsz.-ú ingatlan közvetlen útkapcsolattal nem rendelkezik, szolgalmi úton megközelíthető. A szomszédos 0172/11 hrsz.-ú ingatlan erdő művelési ágú, domborzatát tekintve lejtős, beépítésre alkalmatlan terület. Megközelítése nehézkes, mivel önálló útkapcsolattal nem rendelkezik (**3. sz. melléklet**).

A Főépítési és Pályázati Osztály tájékoztatása szerint az ingatlanok legnagyobb része a helyi építési szabályzat szerint beépítésre szánt területen, hulladékkezelő különleges K-Hull-2 építési övezetben található. Mindkét ingatlan geotechnikai szempontból érzékeny zónában található, a telkek nagy része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület. A **Főépítési és Pályázati Osztály rendezési terv szempontjából nem ellenzi az ingatlanok értékesítését (4. sz. melléklet)**.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a dunaújvárosi **0172/11 hrsz.-ú ingatlan nem idegeníthető** el a Hamburger Hungária Kft. részére, tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alább hivatkozott rendelkezésire, melyben rögzített feltételek nem felelnek meg az ajánlatot tett társaságot illetően.

9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- a) külföldi természetes személy;
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

- a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye végintézkedéssel, tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint temető létesítése és bővítése céljából átruházással,
- b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg.

**A dunaújvárosi 0172/10 hrsz.-ú ingatlan ugyan az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmező rendelkezése 5.a. pontja alapján nem minősül erdőnek, tekintettel arra, hogy ez a tény az ingatlan-nyilvántartásban nincs feljegyezve, ezért nincs akadálya az ingatlan értékesítésének.**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete 27.§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése értelmében a **dunaújvárosi 0172/10 hrsz.-ú ingatlan elidegeníthető pályázat mellőzésével**, tekintettel arra, hogy az **ingatlan forgalmi értéke nem éri el** a rendeletben és a törvényben meghatározott 25 millió **forintos értékhatárt**. A nemzeti vagyronról szóló törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlanra.

**Az előkészítő osztály javasolja a dunaújvárosi 0171/10 hrsz.-ú ingatlan értékesítését a Hamburger Hungária Kft. részére a megajánlott 650,-Ft/m<sup>2</sup> áron, azaz mindösszesen 15.533.050,-Ft vételáron.** Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k.) pontja alapján az ingatlan értékesítése áfa mentes.

## **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 vagyronról 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§, 9-11.§ rendelkezési szerint:**

5.§ 5a. erdőnek minősülő föld: a fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület;

9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye végintézkedéssel, tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint temető létesítése és bővítése céljából átruházással,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg.

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:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2021. (IX.16.) határozata**  
**a dunaújvárosi 0172/10 és 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott külterületi**  
**ingatlanok elidegenítéséről**  
**(Hamburger Hungária Kft. kérelme)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte a Hamburger Hungária Kft. (2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.) vételi ajánlatát Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező dunaújvárosi 0172/10 és a dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan, és úgy határoz, hogy a dunaújvárosi 0172/10 hrsz.-ú, kivett lőtér megnevezésű, 2 ha 3897 m<sup>2</sup> nagyságú külterületi ingatlant értékesíti a Hamburger Hungária Kft. részére a megajánlott 650,-Ft/m<sup>2</sup>, azaz mindösszesen bruttó 15.533.050,-Ft vételáron, azzal hogy

- az ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmező rendelkezése 5.a. pontja alapján nem minősül erdőnek, tekintettel arra, hogy ez a tény az ingatlan-nyilvántartásban nincs feljegyezve, ezért nincs akadálya az ingatlan értékesítésének;

- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a társasággal 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 társaságot terhelik a társaság által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése nem támogatja Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 1 ha 1736 m<sup>2</sup> nagyságú, külterületi ingatlan értékesítését a Hamburger Hungária Kft. részére, tekintettel arra, hogy a társaság nem szerezheti meg erdő tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9-11.§ rendelkezései szerint.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert jelen határozat 1. pontjában hivatkozott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság állásfoglalását követően, egyúttal felkéri a határozat közzétételére.

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

**Határidő:** - a határozat közzétételére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

- az adásvételi szerződés aláírására: 2021. november 15.

Dunaújváros, 2021. szeptember 16.

**Tóth Kálmán s.k.**

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



