

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022.03.17.

Javaslat hozzájárulás megadására a dunaújvárosi 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott, erdő megnevezésű ingatlan művelési ág alóli kivonásához és a 0172/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére (Hamburger Hungária Kft. kérelme)

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

2022.03.16.

2022.03.16.

A napirendi pont rövid tartalma: Javaslat hozzájárulás megadására a dunaújvárosi 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott, erdő megnevezésű ingatlan művelési ág alóli kivonásához és a 0172/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére (Hamburger Hungária Kft. kérelme).

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 6429/2022.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261

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

hozzájárulás megadására a dunaújvárosi 0172/11 helyrajzi számon nyilvántartott, erdő megnevezésű ingatlan művelési ág alóli kivonásához és a 0172/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére
(Hamburger Hungária Kft. kérelme)

1. Adásvételi szerződés

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a **829/2021.(IX.16.) határozatában** döntött a **dunaújvárosi 0172/10 hrsz.-ú**, kivett lőtér megnevezésű, 2 ha 3897 m² nagyságú ingatlan eladásáról a Hamburger Hungária Kft. (2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.) részére. Az ingatlan **vételára 12.230.748,-Ft+áfa, azaz bruttó 15.533.050,-Ft (1. sz. melléklet).**

A Hamburger Hungária Kft. kérése volt, hogy az ingatlant terhelő és a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás javára bejegyzett földhasználati jog kerüljön törlésre az adásvételi szerződés megkötése előtt. A Társulás a 35/2021.(XII.7.) számú határozatával megadta a hozzájárulást a földhasználati jog törléséhez (**2. sz. melléklet**). Az előkészítő osztály az ingatlan-nyilvántartási kérelmet benyújtotta az illetékes Földhivatalhoz. **Az adásvételi szerződés a határozati javaslat 1. számú melléklete.**

2. Erdő művelési ág alól kivonás

A Hamburger Hungária Kft. **vételi ajánlatot** tett a dunaújvárosi **0172/11 hrsz.-ú, erdő** megnevezésű, 1 ha 1736 m² nagyságú külterületi ingatlanra, **650,-Ft/m² vételáron (3. sz. melléklet)**. Az ajánlatot megtárgyalta a közgyűlés, és a fent hivatkozott közgyűlési határozat rendelkezett arról, hogy a dunaújvárosi **0172/11 hrsz.-ú, erdő** megnevezésű ingatlan **elidegenítéséről a közgyűlés a későbbiekben kíván dönten**i. Az Ordas Bt. által 2021. július 7-én készített forgalmi **értékbecslés** szerint az ingatlan elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 650.000,-Ft/ha, azaz 65,-Ft/m² volt**. Az ingatlan erdő művelési ágú, domborzatát tekintve lejtős, beépítésre alkalmatlan terület. Megközelítése nehézkes, mivel önálló útkapcsolattal nem rendelkezik (**4. sz. melléklet**). A Főépítési és Pályázati Osztály tájékoztatása szerint az ingatlan legnagyobb része a helyi építési szabályzat szerint beépítésre szánt területen, hulladékkezelő különleges K-Hull-2 építési övezetben található. Az ingatlan geotechnikai szempontból érzékeny zónában található, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület. A **Főépítési és Pályázati Osztály rendezési terv szempontjából nem ellenzi az ingatlanok értékesítését (5. 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-hitelintézetéről 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 Hamburger Hungária Kft. vállalta a művelési ág alóli kivonással kapcsolatos tevékenységek és a kivonással kapcsolatos valamennyi díj és költség viselését az általuk előkészített megállapodásban rögzítettek szerint, azzal hogy, ha a megállapodás aláírásától számított 2 éven belül a művelési ág alóli kivonás jogerőssé válik, úgy az önkormányzat bruttó 650 Ft/m², azaz mindösszesen bruttó 7.628.400,-Ft vételáron adásvételi szerződést köt a társasággal (6. sz. melléklet).

Jelen előterjesztés javaslatot tesz a Hamburger Hungária Kft. jogi képviselőjét ellátó Horgas Ügyvédi Iroda meghatalmazására az erdő művelési ág alóli kivonáshoz szükséges engedélyezési eljárásban, és a művelési ág alóli kivonás megvalósulása esetén adásvételi szerződés megkötésére. A vételár megállapítására két javaslatot tesz az előkészítő osztály.

A határozati javaslat **5. pontja „A” változata** a Hamburger Hungária által előkészített megállapodás alapján támogatja a **bruttó 650,-Ft/m², azaz bruttó 7.628.400,-Ft vételár elfogadását**. A határozati javaslat **5. pontja „B” változata** szerint a kivonás **jogerőssé válását követően értékbecslésben megállapított forgalmi értékéből levonásra kerül valamennyi kivonással kapcsolatos költség, és ennek különbözete az ingatlan vételára.**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete 27.§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése értelmében a **dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú ingatlan elidegeníthető pályázat mellőzésével**, tekintettel arra, hogy az **ingatlan forgalmi értéke nem éri el** a rendeletben és a törvényben meghatározott 25 millió forint értékhatárt. A nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg** az ingatlanra.

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
.../2022. (III.17.) határozata

hozzájárulás megadásáról a dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, erdő megnevezésű ingatlan művelési ág alóli kivonásához és a 0172/10 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséről
(Hamburger Hungária Kft. kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 829/2021. (IX.16.) határozata alapján, a Hamburger Hungária Kft. jogi képviselője által, a dunaújvárosi 0172/10 hrsz.-ú, kivett lőtér megnevezésű, 2 ha 3897 m² nagyságú külterületi ingatlan vonatkozásában elkészített, jelen határozat 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte a Hamburger Hungária Kft. (2400 Dunaújváros, Papírgyári út 42-46.) vételi ajánlatát, és támogatja Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 1 ha 1736 m² nagyságú, külterületi ingatlan értékesítését a Hamburger Hungária Kft. részére. Az adásvételi szerződés megkötése előtt szükséges az ingatlan művelési ág alóli kivonása, 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 támogatja Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 1 ha 1736 m² nagyságú, külterületi ingatlan művelési ág alóli kivonását, egyúttal meghatalmazza a Horgas Ügyvédi Irodát (2030 Erd, Szovátai u. 43/B.) a művelési ág alóli kivonáshoz szükséges engedélyezési eljárásban, hatósági ügyekben történő képviselőjére. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése rögzíti, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a kivonás eredményéért felelősséget nem vállal, és valamennyi az eljárással járó költség, díj megfizetése a Hamburger Hungária Kft.-t terheli.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése kinyilvánítja, hogy amennyiben a Hamburger Hungária Kft.-vel, jelen határozat 1. és 2. pontjában hivatkozottak szerinti tulajdonjog átruházás és művelési ág alóli kivonás tárgyban elkészített megállapodás aláírásától számított 2 éven belül a dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú ingatlan művelési ág alóli kivonására irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás jogerőssé válik, úgy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a Hamburger Hungária Kft.-vel adásvételi szerződést köt a hivatkozott ingatlanra.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a dunaújvárosi 0172/11 hrsz.-ú ingatlan vételárát az alábbiak szerint határozza meg:

„A” változat

Bruttó 650,-Ft/m², azaz bruttó 7.628.400,-Ft

„B” változat

Az erdő művelési ág alóli kivonására irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás jogerőssé válását követően értékbecslésben megállapított forgalmi értékéből levonásra kerül valamennyi kivonással kapcsolatos díj, költség, és ennek különbözete az ingatlan vételára.

6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert jelen határozat 3. pontjában hivatkozott meghatalmazás, valamint a 4. és 5. pontjában hivatkozottak szerint elkészített megállapodás aláírására az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság állásfoglalását követően, egyúttal felkéri a határozat közlésére.

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

Határidő: - a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül
- az adásvételi szerződés, a megállapodás és a meghatalmazás aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2022. március 17.

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

