

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. március 16.**

**Javaslat Dunaújváros déli iparterületén található önkormányzati ingatlanok
pályázati úton történő együttes értékesítésére**

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

Előkészítő: dr. Vántus Judit osztályvezető
dr. Horinka Hajnalka ügyintéző

Meghívott: Szabó Imre osztályvezető, Főépítési és Pályázati Osztály

Véleményező bizottságok:

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2023. 03.14.
2023. 03.14.

A napirendi pont rövid tartalma: Az előterjesztés a Dunafin Zrt. (Dunaújváros, Papírgyári út 42–46., képv.: Szaló-Pál László cégvezető) kérelmére városunk déli iparterületén található – 3657/9 helyrajzi számú, a 3657/10 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő 3657/11 helyrajzi számú, valamint a telekhatárrendezést követően kialakított 3659 helyrajzi számú – ingatlanok együttes értékesítésére tesz javaslatot.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály
Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka ügyintéző
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: KP/1926-12/2023.
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260
Osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok: nem érinti

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy:

Salamonné Pintér Mónika

Leadás dátuma: 2023.

Ellenőrzés dátuma: 2023.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2023.

Ellenőrzés dátuma: 2023.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt/Zárt ülés

Egyéb megjegyzés:

Tisztelt Közgyűlés!

I. A Dunafin Zrt. kérelme:

A Dunafin Zrt. (Dunaújváros, Papírgyári út 42-46., képv.: Szaló-Pál László cégvezető) kérelmet **(1. számú melléklet)** terjesztett elő az alábbi ingatlanok együttes megvásárlására:

1. Dunaújváros belterület 3657/5 helyrajzi szám alatt felvett, 1.1165 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan,
2. Dunaújváros belterület **3657/9 helyrajzi szám** alatt felvett, 4525 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan,
3. Dunaújváros belterület **3657/10 helyrajzi szám** alatt felvett, 4.1572 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan,
4. Dunaújváros belterület **3659 helyrajzi szám** alatt felvett, 4.9861 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

II. A Főépítési és Pályázati Osztály szakvéleménye:

Az ingatlanok értékesítését megelőzően, az ingatlaneladás feltételeinek tisztázása érdekében, szakvélemény kérése céljából megkerestük a Főépítési és Pályázati Osztályt. **(2. számú melléklet)**

Szabó Imre osztályvezető válaszüzenetében az alábbiakról tájékoztatta az előkészítő osztályt:

„A 3657/10 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában – többek között – leírta, hogy „a telek északi részén a Délivárosi út kiszélesítése céljából kb. 8-10 m széles terület beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület.”

„A 3659 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén „egy pár négyzetméter beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület van.”

„A **3657/5 nagy része beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület.**”

Összegezve: „A négy telek közül a 3657/9 hrsz-ú ingatlan építési telek és forgalomképes. A másik három telek esetében, amennyiben lealakításra kerülnek a közlekedési célú beépítésre szánt közterületek – amelyek forgalomképtelenek – úgy **a telekalakítás után fennmaradó telekrészek építési teleknek minősülnek.**”

III. Telekalakítás:

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény alapján a 3657/10 helyrajzi számú ingatlan és a 3659 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítást követően értékesíthetőek:

- DMJV Polgármestere 90/2023.(II.06.) határozatában döntött az önkormányzat tulajdonában lévő **3657/10 helyrajzi számú ingatlan megosztásáról** – a VINCELLÉR Földmérő Kft. által készített, 55/2/2022. munkaszámú, FM 632188/2022. jelzésű változási vázrajzában foglaltak szerint **(3. számú melléklet, egyben a határozati javaslat 3. számú melléklete)** – amely szerint létrejönne a **3657/11 helyrajzi számon újonnan kialakított 39750 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan**, valamint a 3657/12 helyrajzi számon kialakítandó 1822 m² területű, „kivett közút” megnevezésű ingatlan,

- DMJV Polgármestere 91/2023.(II.06.) határozatában – a VINCELLÉR Földmérő Kft. által készített, 103/2022. munkaszámú, FM 632105/2022. jelzésű változási vázrajzában foglaltak szerint **(4. számú melléklet, egyben a határozati javaslat 4. számú melléklete)** - döntött az önkormányzat tulajdonában lévő 3657/5 és a **3659 helyrajzi számú ingatlanok** vonatkozásában **telekhatár rendezéséről** akként, hogy a Dunaújváros belterület 3657/5 helyrajzi szám alatt felvett, jelenleg 1.1165 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan területe 40 m² -el, vagyis 1.1205 m² -

re növekedne azáltal, hogy a 3659 helyrajzi szám alatt felvett, jelenleg 4.9861 m² területű, „kivett beépítetlen terület” nagysága ugyanennyivel csökkenne, így az 4.9821 m² nagyságú lenne.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat kezdeményezte a tekealakítási eljárást, a kérelmek a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. hivatalhoz 2023. február 15. napján kerültek benyújtására.

Az előterjesztés előkészítésekor (2023. március 7. napján) a 3657/10 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában kézhez vette az önkormányzat a telekalakítás engedélyezéséről szóló határozatot, de annak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még folyamatban van. A 3659 helyrajzi számú ingatlan és a 3657/5 helyrajzi számú ingatlan esetében a telekhatár rendezési eljárás is folyamatban van még. **A telekhatár rendezéssel érintett két ingatlan közül csak a 3659 helyrajzi számú ingatlan értékesíthető, figyelemmel arra, hogy a 3657/5 helyrajzi számú ingatlan nagy része beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterület.**

A telekalakítás, valamint annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a **3657/9 helyrajzi számú ingatlanon felül a 3657/10 helyrajzi számból kialakításra kerülő 3657/11 és a 3659 helyrajzi számú ingatlanok képezik az értékesítés tárgyát.**

Az érintett ingatlanok tulajdoni lapjait (3657/9 hrsz., 3657/10 hrsz. és 3659 hrsz.) az előterjesztés **5. számú mellékleteiként** csatoljuk.

IV. A Főépítési és Pályázati Osztály tájékoztatása a telekalakítást követően kialakult ingatlanokkal kapcsolatosan:

Figyelemmel arra, hogy az értékesítendő ingatlanokkal kapcsolatban két ingatlan esetében a telekalakítás folyamatban van, valamint arra, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 2023. március 17-től módosul, előkészítő osztály ismételten kikérte a Főépítési és Pályázati Osztály szakvéleményét különös tekintettel arra is, hogy fenti ingatlanok **építési teleknek minősülnek-e.**

A tájékoztatás már a Közgyűlés jelen ülésén módosítandó rendelet alapján készült, és az alábbiakat tartalmazza:

„A tervezett **3659** hrsz-ú telek északi, kisebb része a HÉSZ szerint - a mellékelt kivonaton a telken áthúzódó piros pöttyözött vonaltól északra - beépítésre szánt területen, Gip-8 építési övezetben található, a nagyobb déli része beépítésre szánt területen, Gip-12 építési övezetben található.

A telek Papírgyári út mellett részén egy kb. 50 méteres sáv nem beépíthető.

A telek nagy része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, erdő övezeten kívül.

A **3657/9** hrsz-ú telek beépítésre szánt területen, Gip-8 építési övezetben található. A telek déli részén található egy közműsáv, amely az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül burkolatok, más közmű, növényzet helyezhető el.

A tervezett **3657/11** hrsz-ú telek nagy része a HÉSZ szerint beépítésre szánt területen, Gip-8 építési övezetben található. A telek déli részén egy háromszög alakú terület beépítésre szánt területen, Gip-12 építési övezetben található. (A mellékelt kivonaton a telken áthúzódó piros pöttyözött vonaltól délre.) A telken áthúzódik a 3657/9 hrsz-ú telken kezdődő közműsáv. A telek egésze rehabilitálandó terület, amelyen új épületek, építmények, létesítmények a kármentesítést követően helyezhetők el.

A telek kisebb, déli része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, erdő övezeten kívül. (A kivonaton világos zöld pöttyökkel és sraffozással jelölve.)”

Mindhárom telek építési teleknek minősül.”

A Főépítési és Pályázati Osztály levele az előterjesztés 6. számú melléklete.

V. Releváns jogszabályok:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13.§ (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A 13.§(1) bekezdés szerinti értékhatár jelenleg 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, vagyis 25 millió forint 20%-át elérő forgalmi értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Az 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.”

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: GKR) 27. § bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (28. §) vagy pályázati eljárás (29. §) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.

A GKR 10. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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”**

VI. Az ingatlanok piaci értékének a meghatározása:

Gál Krisztián ingatlanértékelő által készített forgalmi **értékbecslési szakvélemény** szerint az ingatlanok piaci értéke az alábbiak szerint lett meghatározva:

1. Dunaújváros belterület 3657/9 helyrajzi szám alatt felvett, 4525 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **9.300.000,- Ft**, amely az Áfa összegét nem tartalmazza,
2. Dunaújváros belterület 3657/10 helyrajzi számból kialakítandó (várható hrsz:3657/11), 39750 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan **68.000.000,- Ft**, amely az Áfa összegét nem tartalmazza,
3. Dunaújváros belterület 3659 helyrajzi szám alatt felvett, telekalakítást követően 4.9821 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan **82.000.000,- Ft**, amely az Áfa összegét nem tartalmazza.

Az ingatlanforgalmi **értékbecslések a határozati javaslat 1. számú mellékletét** képezik.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban ÁFA tv.) 86.§ (1) bekezdése az adó alóli mentesség szabályairól szól, a rendelkezés szerint

„86.§ (1) **Mentes az adó alól:**

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése...”

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, **kivéve az építési telek** (telekrész) értékesítését; *

Tárgyi ingatlanok tehát az ÁFA törvény 86. § (1) k) bekezdésében szabályozott kivétel szerint nem mentes az ÁFA alól, mivel a Főépítészeti és Pályázati Osztály által adott szakvélemény szerint építési teleknek minősülnek.

Az ÁFA törvény 259. § 7. a) szerint építési telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.

Tisztelt Közgyűlés!

A határozat-tervezet az ingatlanok pályázati úton történő együttes értékesítését támogatja, melynek mellékletét képezi a pályázati felhívás.

Az előterjesztést az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság, valamint a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalták, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2023. III.16.) határozata
Dunaújváros déli iparterületén található önkormányzati ingatlanok
pályázati úton történő együttes értékesítéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Dunaújváros déli iparterületén található, az alábbiakban felsorolt ingatlanokat a jelen határozat 1. számú mellékletét képező ingatlanértékelések alapján

egyben, nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni jelen határozat 2. számú mellékletét képező pályázati felhívás szerint azzal, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanokra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlanok kikiáltási árát összesen 159.300.000. Ft+ÁFA, azaz százötvenkilencmillió-háromszázezer forint +ÁFA összegben állapítja meg.

A pályázat tárgyát képező ingatlanok:

- Dunaújváros belterület 3657/9 helyrajzi szám alatt felvett, 4525 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 9.300.000,- Ft +ÁFA forgalmi értéken,
- Dunaújváros belterület 3657/10 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő 3657/11 helyrajzi számú 39750 m² területű, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan jelen határozat 3. számú mellékletét képező, a VINCELLÉR Földmérő Kft. által készített, 55/2/2022. munkaszámú, FM 632188/2022. jelzésű változási vázrajzában foglaltak szerint 68.000.000,- Ft +ÁFA forgalmi értéken,
- Dunaújváros belterület 3659 helyrajzi szám alatt felvett - jelen határozat 4. számú mellékletét képező, a VINCELLÉR Földmérő Kft. által készített, 103/2022. munkaszámú, FM 632105/2022. jelzésű változási vázrajzában foglaltak szerint telekhatár rendezést követően kialakított - 4.9821 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 82.000.000,- Ft +ÁFA forgalmi értéken.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja és támogatja jelen határozat 2. számú mellékletét képező pályázati felhívást azzal a feltétellel, hogy a pályázati kiírásra akkor kerülhet sor, amikor az önkormányzat az 1. pontban felsorolt, telekalakítással érintett ingatlanok esetében a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály telekalakítás engedélyezéséről, valamint annak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséről szóló végleges határozatát kézhez vette, a Közgyűlés egyúttal utasítja a polgármestert a határozat közlésére és a pályázati felhívásnak megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

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

Határidő: - a határozat közlésére: 2023. március 23.
- a pályázati felhívás megjelentetésére: a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály telekalakítás engedélyezéséről, valamint annak az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséről szóló végleges határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül

Dunaújváros, 2023. március 16.

Tóth Kálmán s.k.

a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság és
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke