

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2016.09.22.

**Javaslat a dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására
(Kovács Norbert kérelme)**

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

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

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság 2016.09.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2016.09.

A napirendi pont rövid tartalma: Kovács Norbert ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 2976/18 hrsz. alatt található ingatlan 2064 m² nagyságú földterület és a rajta található 314 m² nagyságú felépítményrész 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: vagyionkezelési osztály
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit
E-mail címe: sebestyenne@pmh.dunanet.hu
Telefonszáma: 06-25-544-302
Iktatószám: 3204/2016

Előkészítő aláírása: Sebestyén dr. Tóth Judit
Igazgató / Osztályvezető aláírása: Dr. Vántus Judit

A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:
Leadás dátuma: 2016.
Ellenőrzés dátuma: 2016.
Törvényességi észrevétel:
Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű / minősített

A tárgyalás módja: Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések:

JAVASLAT

Javaslat a dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosítására (Kovács Norbert kérelme)

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata **70/100 arányú tulajdonát** képezi a dunaújvárosi 2976/18 hrsz. alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, belterületi 5647 m² nagyságú ingatlan, a rajta található 875 m² nagyságú felépítménnyel együtt (**1. sz. melléklet**).

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársai az alábbi tulajdoni hányaddal rendelkeznek:

| | |
|--------------------|--------|
| Tanács György | 8/100 |
| Doba Antal | 9/100 |
| Újfalusi Ferenc | 4/100 |
| DMJV Önkormányzata | 70/100 |
| Vario-Fémtech Bt. | 7/100 |
| Kiss János | 2/100 |

Kovács Norbert vételi szándékkal fordult az önkormányzathoz, mely szerint az ingatlanból 2064 m² nagyságú földterületrészt és a rajta található felépítményből 314 m² nagyságú épületrészt kíván megvásárolni. Kérelmező jelenleg az Innopark II. épületében bérel helyiséget, ahol asztalosként dolgozik (**2. sz. melléklet**).

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését az **Ordas Bt.-vel**. Az értékbecslés szerint a felépítmény és a telek m² ára 20.000,-, illetve 3.500,-Ft (**3. sz. melléklet**). Kovács Norbert megerősítette szándékát arra vonatkozóan, hogy a fenti értéken megvásárolja az ingatlant.

Kovács Norbert megküldte a 2976/18 hrsz.-ú ingatlan használati megosztását tartalmazó **változási vázrajzot**. A megosztás után keletkező 2976/18/VI hrsz. alatt felvett épület, udvar megjelölésű ingatlan kerülne kérelmező tulajdonába (**4.sz. melléklet**).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény értelmében saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni, azonban a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A **Főépítész, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály állásfoglalása** szerint az értékesítésnek akadálya nincs. (**5. sz. melléklet**).

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:

5:73. § [A közös tulajdon fogalma]

(1) A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet.

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

(...)

5:80. § [Rendelkezési jog a saját tulajdoni hányaddal]

Saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a joggal szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

5:82. § [A közös tulajdon védelme]

A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

Az anyagot korábban már tárgyalta a Gazdasági és Területfejlesztési Bizottság, és javasolta a földterület kikiáltási árát 4000 Ft/m²-ben meghatározni. A pályázati kiírás ennek megfelelően lett megjelentetve. A Közgyűlés az augusztus 11-ei ülésén eredménytelennek nyilvánította a pályázatot.

Az előkészítő osztály javasolja **földterületrészlet** esetén **4.000,-Ft/m²** és az **épületrész** vonatkozásában **20.000,-Ft/m²**, **mindösszesen 14.536.000,-Ft kikiáltási ár** elfogadását.

Bizottságok véleménye:

A Bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos véleményüket a Közgyűlésen, szóban ismertetik.

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

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2016. (IX.22.) határozata
dunaújvárosi 2976/18 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlan hasznosításáról (Kovács Norbert kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata dunaújvárosi 2976/18 hrsz.-ú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanon fennálló 70/100-ad tulajdonrészéből 2064 m² nagyságú földterületet, azaz 52/100-ad tulajdoni hányadot, 4.000 Ft/m², valamint az ezen a földterületen elhelyezkedő 314 m² nagyságú felépítményrészt, azaz 52/100-ad tulajdoni hányadot, 20.000 Ft/m² kikiáltási áron, azaz mindösszesen 14.536.000,-Ft kikiáltási áron, nyilvános pályázati úton kívánja, együttesen értékesíteni azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell annak a kitételnek, miszerint a tulajdonostársakat és 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 jogosultak lemondanak elővásárlási jogukról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár. A vételáron felül a nyertes pályázót terhelik a használati megosztás és a forgalmi értékbecslés 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.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a közös tulajdonon fennálló tulajdoni hányadok módosításáról szóló szerződést,- mely tartalmazza a nyertes pályázó részére az 1. pontban foglaltak szerinti tulajdoni hányad értékesítését, és a többi tulajdonostársnak az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatát is,- a polgármester megkösse az ügyrendi igazgatási és jogi bizottság állásfoglalása kikérését követően.

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

Határidő: - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2016. október 7.

Dunaújváros, 2016. szeptember 22.

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

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