

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017.09.21.

Javaslat a dunaújvárosi 52 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett óvoda, udvar megnevezésű, természetben Dunaújváros, Latinovits Z. utcában található ingatlan hasznosítására

(Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara kérelme)

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

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

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2017.09.19.

2017.09.19.

A napirendi pont rövid tartalma: A Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 52 hrsz.-ú, Dunaújváros, Latinovits Z. utcában található ingatlan megvásárlása iránt. Az ingatlan az önkormányzat és az Iparkamara közös tulajdonában van, az önkormányzati részt az Iparkamara béreli 2018. december 31-ig.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 24227/2017.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302

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 52 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett óvoda, udvar megnevezésű, természetben Dunaújváros, Latinovits Z. utcában található ingatlan hasznosítására (Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara kérelme)

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 756/1213 arányú tulajdonát képezi a dunaújvárosi 52 hrsz. alatt felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Latinovits Z. 52 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 1213 m² nagyságú, kivett óvoda, udvar megnevezésű ingatlan (**1. sz. melléklet-tulajdoni lap**). Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan másik tulajdonosa a Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara (továbbiakban: Iparkamara). Az önkormányzati részt az Iparkamara béreli 2018. december 31-ig, havi 308.700,-Ft bérleti díjért (**2. sz. melléklet**).

Az Iparkamara vételi szándékkal fordult az Önkormányzathoz a 756/1213-ad rész vonatkozásában (**3. sz. melléklet**).

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értébecslését az Ordas Bt.-vel. Az értébecslés szerint az önkormányzat 756/1213 tulajdoni hányadának elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 32.687.500-Ft+Áfa**, azaz **bruttó 41.513.125,-Ft (4. sz. melléklet)**. Az épület 95.000,-Ft/m², a telek 18.000,-Ft/m² áron lett megállapítva.

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 értébecslés alapján,”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

„ 6. § (8) 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.”

„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.”

„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.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény az alábbiakról rendelkezik:

5:73. § [A közös tulajdon fogalma]

(1) A dologon 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 közzétételének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közzététel 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.

6:340. § [A bérelt dolog átruházása]

(1) A bérlő köteles megengedni, hogy aki a dolgot meg kívánja venni, azt a bérlő szükségtelen háborítása nélkül megtekinthesse.

(2) Ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A bérbeadó és az új tulajdonos a bérlővel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

(3) A bérbe adott dolog új tulajdonosa a határozott időre kötött bérletet felmondhatja, ha őt a bérlő a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtervezte.

Az idézett rendelkezések alapján a tárgyban ingatlan **elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges**. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötöni. 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**, továbbá ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötése után átruházza a bérbe adott ingatlan tulajdonjogát, akkor a **bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe**.

Az előkészítő osztály javasolja az ingatlan értékesítését 32.687.500,-Ft+Áfa, azaz bruttó 41.513.125,-Ft kikiáltási áron.

Az előterjesztést tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

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** **.../2017. (...) határozata**

a dunaújvárosi 52 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett óvoda, udvar megnevezésű, természetben Dunaújváros, Latinovits Z. utcában található ingatlan hasznosításáról (Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti a dunaújvárosi 52 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Latinovits Z. 52 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 1213 m² nagyságú, kivett óvoda, udvar megnevezésű osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanon fennálló 756/1213-ad tulajdoni hányadát, azaz 756 m² nagyságú földterületet, 18.000 Ft/m²+Áfa, valamint az ezen a földterületen elhelyezkedő 196 m² nagyságú felépítményrészt, 95.000,-Ft/m²+Áfa kikiáltási áron, azaz mindösszesen 32.687.500,-Ft+Áfa, azaz bruttó 41.513.125,-Ft kikiáltási áron, azzal, hogy a pályázati felhívásban szerepelnie kell annak a kitételnek, miszerint az ingatlant a hatályos bérleti szerződés értelmében 2018. december 31. napjáig a Dunaújvárosi Kereskedelmi és Iparkamara használja 308.700,-Ft/hó bérleti díjért, a tulajdonostársat 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 terheli a forgalmi értékbecslés költsége.

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: 2017. október 6.

Dunaújváros, 2017. szeptember 21.

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

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