

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2018. 01. 25.**

**Javaslat a dunaújvárosi 2976/8, 2976/43 és a 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott,
természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok hasznosítására
(Hingyi Lászlóné kérelme)**

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

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

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2018. 01.23.
2018. 01.23.

A napirendi pont rövid tartalma: Hingyi Lászlóné vételi szándékkal fordult a dunaújvárosi 2976/8, 2976/43 és a 2976/44 hrsz. alatt található ingatlanok, illetve azok egy részének vonatkozásában. 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: Vagyongazdálkodási Osztály
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 1635/2018.
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302
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: 2017.

Ellenőrzés dátuma: 2018.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések

Javaslat

**a dunaújvárosi 2976/8, 2976/43 és a 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok hasznosítására
(Hingyi Lászlóné kérelme)**

Tisztelt Közgyűlés!

Hingyi Lászlóné (2400 Dunaújváros, Móra F. u. 37.) **vételi szándékkal** fordult az önkormányzathoz. A kérelméhez csatolt **telekalakítási tervrajz** szerint az önkormányzat tulajdonát képező, dunaújvárosi **2976/8 hrsz.-ú**, belterületi, kivett irodaépület és udvar megnevezésű, 9825 m² nagyságú ingatlanból **5939 m²** nagyságú, a dunaújvárosi **2976/44 hrsz.-ú**, belterületi, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű, 3039 m² nagyságú ingatlanból **847 m²** nagyságú ingatlanrészeket, a dunaújvárosi **2976/43 hrsz.-ú**, belterületi, **3000 m²** nagyságú ingatlant teljes egészében vásárolná meg. A kialakítandó új 2976/43 hrsz.-ú ingatlan nagysága 9786 m² (**1. sz. melléklet**).

Rauf Norbert, az Innopark Nkft. ügyvezetője tájékoztatta osztályunkat, hogy a telekhatáron az infrastrukturális kiépítettség már megvalósult, a közművek rácsatlakozási lehetősége adott, melynek költségei a vevőt terhelik. Az eladandó ingatlanon a gázközmű keresztben áthalad, amely táplálja az Innopark épületét, így az eladást követően annak kiváltása szükséges. Az ügyvezető javasolja ezen közmű vonatkozásában szolgalmi jog alapítását az Önkormányzat javára (**2. sz. melléklet**).

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értébecslését az **Ordas Bt.-vel**. Az értébecslés szerint az ingatlan elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 4.000,-Ft/m²+Áfa**, azaz **bruttó 5.080,-Ft/m²**. A 9786 m² nagyságú ingatlan forgalmi értéke **39.144.000,-Ft+Áfa**, azaz **bruttó 49.712.880,-Ft**. A vizsgált ingatlan egy belső park volt. Telealakítás során a 2976/43-as helyrajzi szám területe átalakul, amely így 9786 m² területű lesz, jelen pillanatban ez a vizsgált terület. A terület téglalap alakú, hosszabb oldalával a Magyar úthoz csatlakozva. A Magyar út és a vizsgált terület között kb. 2 méteres szintkülönbség van, ami azt is jelenti, hogy a támfal erősítés nélkül nem lehet itt építkezni. De amint a vázrajzon is fel van vezetve, az E.On Dél-Dunántúli Gázszolgáltató Zrt. bejegyeztette jogosultságát a telekhatártól számított kb. 15 méter mélységben, ugyanis itt húzódik a Magyar úti középnyomású gázvezeték szakasz, jelen pillanatban a telekösszevonással 1598 m² terhére. Ez az értéket természetesen determinálja, valamelyest változtatja. Természetesen a beépítettségi százalékot nem befolyásolja, csupán egy esetleges épület elhelyezkedését. A vizsgált terület, miután a terület laktanya korábban park volt, itt kb. 20 db 40-50 éves fenyő- illetve más típusú fa található, azon kívül bokrok, elburjánzott csihata. A közműveket illetően a telekre elsősorban az Előd útról kell ezeket behozni. Arra nincsen rálátásunk, hogy esetleg hálózathővítés kell-e az elektromos vezetékek vonatkozásában, illetve a többi közmű vonatkozásában. A vizsgált terület folytatólagos hosszában találhatóak üzemépületek, autószalonok, stb. A területet bejárva és megvizsgálva javasoljuk megbízónk felé, hogy miután az ipari park ezen területén az elmúlt időszakban több területet is megvizsgáltunk, illetve eladásra is kerültek, a 4.000.- Ft/m² érték elfogadását. Az ármegállapításnál továbbá figyelembe vettük azt is, hogy nagy területről van szó, és egy fajlagosan csökkent a négyzetméter árat, megosztani nem lehet a területet és így családi ház építésére nem alkalmas. (**3. sz. melléklet**).

A **Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály** álláspontja szerint az ingatlan **eladásának rendezési terv szempontjából nincs akadálya**. A telekalakítás után keletkező új ingatlanok megfelelnek az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rend.) és DÉSZ előírásainak. (**4. 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.”

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

Az előkészítő osztály javasolja az ingatlan értékesítését az értékbecslés szerinti értéken (4.000,- Ft/m²+Áfa) **39.144.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 49.712.880,-Ft** kikiáltási áron.

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

A bizottságok véleményét a bizottságok elnökei szóban ismertetik a közgyűlésen.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének

.../2018. (I.25.) határozata

**a dunaújvárosi 2976/8, 2976/43 és a 2976/44 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Északi Ipari Parkban található ingatlanok hasznosításáról
(Hingyi Lászlóné kérelme)**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti 39.144.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 49.712.880,-Ft kikiáltási áron a hatályos szabályozás terv keretei között, a pályázati felhívás mellékletét képező telekalakítási tervrajzon 2976/43 hrsz.-on jelölt 9786 m² nagyságú területrészt, mely ingatlan a dunaújvárosi 2976/8 hrsz.-ú, belterületi, kivett irodaépület és udvar megnevezésű, 9825 m² nagyságú ingatlanból 5939 m² nagyságú, a dunaújvárosi 2976/44 hrsz.-ú, belterületi, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű, 3039 m² nagyságú ingatlanból 847 m² nagyságú ingatlanrészekből, továbbá a dunaújvárosi 2976/43 hrsz.-ú, belterületi, 3000 m² nagyságú ingatlanból kerül kialakításra a telekalakítást követően.
2. Az 1. pontban hivatkozott ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A nyertes pályázót terheli a vételáron felül a forgalmi értékbecslés, a telekalakítás, az igényelt közműkapacitások költségei, nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.
3. 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: 2018. február 5.

Dunaújváros, 2018. január 25.

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

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