

Fedőlap

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

Javaslat a dunaújvárosi 372/19 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan egy része, természetben az Alsó-Dunaparton található ingatlan hasznosítására (Kavics-Ker Kft. kérelme)

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

Előkészítő: Dr. Vántus Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
Engyel László ügyintéző

Meghívott: Juhász Péter és Szántó Ákos ügyvezetők, Kavics-Ker Kft.

Véleményező bizottságok:

gazdasági és területfejlesztési bizottság 2018. 01.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2018. 01.

A napirendi pont rövid tartalma: A Kavics-Ker Kft. ajánlatot nyújtott be a dunaújvárosi 3331/22 hrsz. alatti ingatlan egy részének megvásárlására.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyongazdálkodási Osztály Iktatószám: 1845/2018.
Ügyintéző neve: Engyel László 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: 2017. Ellenőrzés dátuma: 2018.
Észrevétel: Van/Nincs
Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: 2018. Dr. Petánszki Lajos
Törvényességi észrevétel: Ellenőrzés dátuma: 2018.
Amennyiben van: Van/Nincs

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések

Javaslat

a dunaújvárosi 372/19 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan egy része, természetben az Alsó-Dunaparton található ingatlan hasznosítására (Kavics-Ker Kft. kérelme)

Tisztelt Közgyűlés!

Előzmények

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában áll a dunaújvárosi 372/19 hrsz. alatt nyilvántartott – több művelési ággal érintett -, 109 ha 8.204 m² nagyságú ingatlan. **(az előterjesztés 1. számú melléklete: tulajdoni lap; az előterjesztés 2. számú melléklete: vagyonkataszteri lapok)**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 443/2012. (X.18.) határozatával állapította meg, hogy az Önkormányzat és a Kavics-Ker Kft. között 2008. február 18. napján létrejött bérleti szerződés – melynek tárgya a dunaújvárosi 372/19 hrsz.-ú ingatlanból, amely a valóságban az Alsó-Dunapart 8-as számú kazettája, 21.030 m² nagyságú terület – határozatlan időtartamúvá alakult. **(az előterjesztés 3. számú melléklete: bérleti szerződés és határozat)**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 631/2015. (XI.19.) határozatával járult hozzá az alábbiakhoz **(az előterjesztés 4. számú melléklete):**

- Kavics-Ker Kft. és az Önkormányzat között érvényben lévő határozatlan idejű bérleti szerződés határozott idejűvé váljon 2016. január 01-től 2022. december 31-ig, mely szerződésmódosítás a GINOP Pályázati rendszer megvalósuló Úszómű Projekt pályázat sikeressége esetén lép hatályba, és amellyel az Önkormányzat hozzájárult ahhoz, hogy az önkormányzati tulajdonban álló, dunaújvárosi 372/19 hrsz.-ú, mindösszesen 120 ha 6213 m² nagyságú közpark megnevezésű 21.030 m² nagyságú ingatlanrész – amely a valóságban az Alsó-Dunapart un. 8-as számú kazettája egy részén helyezkedik el – a Ferrobeton Zrt. és Amitisz Kft. Konzorcium a jelen határozat mellékleteként csatolt konzorciumi kérelemben meghatározott Úszómű Projekt megvalósítása céljából használja. A határozat nem került végrehajtásra, a szerződést a Ferrobeton Zrt. nem kötötte meg, ezért szükséges annak hatályon kívül helyezése.

II. Jelenlegi kérelem

A Kavics-Kert Kft. (székhelye: 2400 Dunaújváros, Béke tér 3.) kérelmet nyújtott be, melyben bejelentette szándékát a dunaújvárosi 372/19 hrsz.-ú ingatlan egy 16.910 m²-es részének megvásárlására **(az előterjesztés 5. számú melléklete: vásárlási szándék). (az előterjesztés 6. számú melléklete: erdészeti nyilatkozat)**

Az előkészítő osztály csatolt két értékbecslést, melyek szerint az ingatlan forgalmi értéke: - Ordas Bt., mint értékbecslő szerint: 2.300,- Ft/m² + áfa **(az előterjesztés 7. melléklet)**, mindösszesen a terület **piaci értéke (4.100 m²) 38.893.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 49.394.110,- Ft.**

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: GKR.) 27. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„27. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása – a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – csak nyilvános (indokolt esetben zárt) pályázati eljárás (versenyterjesztés) 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 (versenyterjesztés) útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet a 29. §-ban foglaltak szerint.”

Az idézett rendelkezés alapján tehát a 3331/22 hrsz.-ú ingatlan részben vagy egészben történő elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges.

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 idézett rendelkezés alapján tehát a pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható, a szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Az idézett rendelkezés alapján tehát adásvétel esetén az államot elővásárlási jog illeti meg.

A GKR. 10. § (1) bekezdése szerint:

„10. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére egyéb módon történő hasznosítására, kivéve a bérbe vagy használatba adást és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlan vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján,”

Az előkészítő osztály megkereste a főépítész, építésügyi és környezetvédelmi osztályt, hogy szakvéleményt adjon a kérelemre vonatkozóan (**az előterjesztés 8. számú melléklete**):

„...

Dunaújváros hatályos építési szabályzata és szabályozási terve szerint a kérdéses terület teljes egészében beépítésre nem szánt területen található.

A Kavics -Ker Kft. változási vázrajza a 372/19 hrsz.-ú ingatlan „q” alrészletét érinti.

A megvenni kívánt terület beépítésre nem szánt különleges, Duna-part – Kb-D2 övezetben található.

Jelzem továbbá, hogy a tervezett telek teljesen egészében a mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában található. Továbbá a tervezett telek egy része a nagyvízi meder területén van, ahol területet használni, építeni a természeti veszélyeztetettség figyelembe vételével lehet.

A tervezett telek eladását nem ellenzem.

...”

III. 631/2015. (XI.19.) határozat hatályon kívül helyezése

Az előterjesztést rendkívüli ülésén megtárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi 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 372/19 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan egy része, természetben az Alsó-Dunaparton található ingatlan hasznosítására (Kavics-Ker Kft. kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy pályázati úton értékesíteni kíván a dunaújvárosi 372/19 hrsz. alatt nyilvántartott – több művelési ággal érintett -, 109 ha 8.204 m² nagyságú ingatlanból a hatályos szabályozás terv keretei között, a határozat 1. számú mellékleteként csatolt változási vázrajzon, 372/21 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű 16.910 m² nagyságú területrészt az alábbiak figyelembevételével:

- Az ingatlan kikiáltási ára 2.300,-Ft/m² + Áfa, a területre a közműveket és a közműkapacitásokat a nyertes pályázónak kell biztosítania saját költségén.

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az értékesíteni kívánt ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

- A vételáron felül a nyertes pályázót terhelik az értébecslés, telekalakítás, illetve az értékesítésre vonatkozó pályázat megjelentetésének költségei, nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

- A hasznosítani kívánt terület beépítésre nem szánt különleges, Duna-part – Kb-D2 övezetben található, továbbá, a jelzett ingatlanrész teljesen egészében a mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában található. Továbbá a tervezett telek egy része a nagyvízi meder területén van, ahol területet használni, építeni a természeti veszélyeztetettség figyelembe vételével lehet.

- A Kavics-Ker Kft. határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya terheli az ingatlant, a felmondási idő 15 nap.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése támogatja a 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 16.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 631/2015. (XI.19.) határozatát hatályon kívül helyezi, egyben utasítja a polgármestert a határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: 2018. február 16.

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

Pintér Attila s.k.
a pénzügyi bizottság elnöke