

## Fedőlap

### Az előterjesztés polgármester elé kerül

### Javaslat a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Dunaújváros 730/424 helyrajzi számú ingatlan hasznosítására

**Előadó:** a jogi és vagyonkezelési osztály vezetője

**Előkészítő:** dr. Vántus Judit osztályvezető  
dr. Schleicher Judit ügyintéző

#### **Véleményező bizottságok:**

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

**A napirendi pont rövid tartalma:** Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll a Dunaújváros 730/424 helyrajzi számú, természetben a Dunaújváros, Béke körúton található kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan. A földterületen két felépítmény áll, melyből az egyik az ingatlannyilvántartásban feltüntetésre került 730/424/A helyrajzi számon és a „JTT HOLDING” Vagyonkezelő Kft. tulajdonában áll. A 730/424 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról dönteni szükséges. Az előterjesztés a pályázati felhívás kiírására irányul.

#### **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály	Iktatószám: 4910-9/2020.
Ügyintéző neve: dr. Schleicher Judit	Ügyintéző telefonszáma: 25/544-324
Ügyintéző aláírása:	Osztályvezető aláírása:

#### **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok: nem érinti  
Közbeszerzési ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma:	Ellenőrzés dátuma:
Észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy: Salamonné Pintér Mónika s.k.	
Leadás dátuma: 2021. 04. 01.	Ellenőrzés dátuma: 2021. 04. 01.
Észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

#### **II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos s.k.	
Leadás dátuma: 2021. 04. 01.	Ellenőrzés dátuma: 2021. 04. 01.
Észrevétel:	Van/Nincs
Amennyiben van:	

Egyéb megjegyzés:

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**  
**Jogi és Vagyonkezelési Osztály**

2400 Dunaújváros, Városháza tér 1. telefon (25) 544-226  
e-mail: [vagyonkezeles@dunaujvaros.hu](mailto:vagyonkezeles@dunaujvaros.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a Dunaújváros 730/424 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Dunaújváros, Béke körúton található, 1712 m<sup>2</sup> területű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon két faház található, az egyik önkormányzati tulajdonú, a másik 730/424/A helyrajzi számon külön feltüntetésre került, egy 492 m<sup>2</sup> területű faház önálló építmény, tulajdonosa a „JTT HOLDING” Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság. Az önkormányzati tulajdonú faház 169 m<sup>2</sup> nagyságú, rendelkezik egy nagyobb (82,1 m<sup>2</sup>) és egy kisebb (38 m<sup>2</sup>) teremmel és két vizesblokkal (23 és 22,7 m<sup>2</sup>); az épület műszakilag gyenge állapotú. **(az előterjesztés 1. számú melléklete-tulajdoni lap)**

A SOLAR WELT Kft. ügyvezetője Kovács Zoltán azzal a kérelemmel fordult Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy az önkormányzati tulajdonban álló faházat és az egész földterületet szeretné megvásárolni. **(az előterjesztés 2. számú melléklete-kérelem)**

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban megkerestük a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztályt. Szabó Imre osztályvezető válaszában az ingatlan értékesítésének rendezési terv szempontjából nem látja akadályát. **(az előterjesztés 3. számú melléklete-a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály véleménye)**

Az ingatlan elidegenítése kizárólag pályázat útján lehetséges. A pályázat nyertesével megkötött szerződés főszabályként nem módosítható. A szerződést a pályázati kiírás alapján kell megkötni. Az önkormányzati vagyon hasznosításról **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban GKR) 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 pályázattal kapcsolatos rendelkezése szerint:

„29. § (1) E rendeletben vagy az önkormányzat egyéb rendeletében, illetve magasabb szintű jogszabályban meghatározott esetekben zárt vagy nyílt pályázat lebonyolítására kerül sor. Ez esetben a pályázati kiírást a helyben szokásos módon legalább 15 napra, közzé kell tenni.

(2) A pályázati kiírásra a 28. § (1) bekezdés a), c) és d), valamint a (2) bekezdés 9. és 10. pontjainak rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a) A pályázati kiírásnak, a vagyonhasznosítás módjától függően tartalmaznia kell:

- aa) a borítékbontás helyét, idejét, a kikiáltási árat, induló bérleti díjat vagy használati jog átadásának induló ellenértékét jelezve, hogy ez alatti ajánlatok a pályázatok bírálata során figyelmen kívül maradnak,
  - ab) a vagyonhasznosításra meghirdetett ingatlan adatait, műszaki állapotát, beépíthetőség esetén a beépítés feltételeit,
  - ac) óvadék kikötése esetén annak összegét, valamint az óvadék be- és visszafizetésének, illetve beszámításának rendjét,
  - ad) a szerződéskötéssel kapcsolatos határidőt, és
  - ae) a pénzügyi teljesítés feltételeit, garanciáit.
- b) A borítékok bontását a Gazdasági és területfejlesztési bizottság (továbbiakban: bizottság) végzi.
  - c) A borítékbontást a bizottság elnöke (akadályoztatása esetén a bizottság által kijelölt bizottsági tag) vezeti, aki felelős a pályázati szabályok megtartásáért. A borítékbontáson a pályázók vagy meghatalmazottjuk jelen lehetnek. A meghatalmazás tényét közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal kell igazolni.
  - d) A bizottság a pályázatok elbírálása során ellenőrzi, hogy
    - da) a pályázatok beérkezése határidőben, postai úton történt-e,
    - db) a beérkezett pályázatok a kiírásnak megfelelnek-e, és
    - dc) a kikötött óvadék befizetése határidőre megtörtént-e.
  - e) A d) pontban jelzett eljárás befejezése után a pályázat kiírója megállapítja, hogy melyik ajánlatot fogadja el. Az a pályázó jogosult a pályázat elnyerésére, aki a pályázati kiírásnak megfelelt és a kikötött induló árhoz, bérleti díjhoz, stb., képest a legmagasabb ajánlatot tette. Amennyiben több azonos legmagasabb ajánlat érkezett, akkor az azonos legmagasabb ajánlatot tevő érintetteket 10 napon belüli időpontra személyesen meg kell hívni és a 28. § (2) bekezdésében meghatározott versenytárgyalás szabályait kell alkalmazni, és
  - f) Ha a pályázat érvénytelen, a hasznosítás módjáról a kiíró dönt.”

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározásáról a GKR 10.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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,”

A forgalmi érték meghatározása érdekében megkerestük az Ordas Bt. ügyvezetőjét. A 2021. február 19-én készült értékbecslés szerint eladás esetén a javasolt eladási ár 15.500.000,-Ft. Az értékbecslés **az előterjesztés 4. számú melléklete.**

**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 Nvtv. 14.§ (2) bekezdése szerint „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.”

Előzőek alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat tulajdonában álló 730/424 hrsz-ú ingatlanon külön feltüntetésre került egy 492 m<sup>2</sup> nagyságú „üzlet, gazdasági épület” megnevezésű faház, amely a tulajdoni lap alapján a „JTT HOLDING” Vagyonkezelő Kft. tulajdonában van.

**A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** az alábbiak szerint rendelkezik:

„5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválí, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Előzőek alapján a „JTT HOLDING” Vagyonkezelő Kft-nek elővásárlási joga van a 730/424 hrsz-ú ingatlanra.

A SOLAR WELT Kft. kérelme alapján a terület hasznosításával kapcsolatos döntés érdekében osztályunk az alábbi, elidegenítésre vonatkozó határozati javaslatot készítette elő.

Kérem a Tisztelt Polgármester Úr állásfoglalását a mellékelt határozat tervezetről.

Dunaújváros, 2021. március 31.

Tisztelettel:

Dr. Vántus Judit  
osztályvezető

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2021.(IV.15.) határozata**  
**a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Dunaújváros**  
**730/424 helyrajzi számú ingatlan hasznosításáról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint – a képviselő-testület hatáskörében az alábbi döntést hozza:

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázat útján értékesíti a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Dunaújváros belterület 730/424 hrsz. alatt felvett ingatlant (kivett gazdasági épület, udvar) a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban rögzítettek szerint. Az induló kikiáltási ár 15.500.000-Ft. A pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi feltételeknek:

- az ingatlant terheli a Dunaújváros belterület 730/424/A helyrajzi számot illető földhasználati jog
- a Magyar Államot minden jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg
- a 730/424/A hrsz-ú ingatlan tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés az azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár
- sikeres pályázat esetén az önkormányzat az ingatlant a vételár kiegyenlítése esetén az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül adja a nyertes Pályázó birtokába
- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik a forgalmi értékbecslés költsége, a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződés-tervezet elkészítését illetően.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert az eladáshoz kapcsolódó pályázat kiírására 15.500.000,-Ft kikiáltási áron, azzal, hogy a területen felépítmény áll.

- Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a jogi és vagyonkezelési osztály vezetője

**Határidő:** - a pályázat kiírására: a határozat kézhezvételétől számított 8 nap

Dunaújváros, 2021. április 15.

Pintér Tamás  
Dunaújváros Megyei Jogú Város  
Polgármestere







