

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021. július 15.**

**Javaslat a dunaújvárosi 1481/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a
Dunaújváros, Magyar út 21/C szám alatt található terület hasznosítására**

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

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

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2021. 07. 14.
pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2021. 07. 14.

A napirendi pont rövid tartalma: Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Dunaújváros belterület 1481/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Dunaújváros, Magyar út 21/C. található „kivett gazdasági épület” megnevezésű 2281 m² nagyságú ingatlan. Az előterjesztés az ingatlan pályázati úton történő értékesítésére tesz javaslatot.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/18486-8/2021.
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

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy: Salamonné Pintér Mónika

Leadás dátuma: 2021.

Ellenőrzés dátuma: 2021.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

II. A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2021.

Ellenőrzés dátuma: 2021.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt/Zárt ülés

Egyéb megjegyzés:

Javaslat

a dunaújvárosi 1481/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Dunaújváros, Magyar út 21/C szám alatt található terület hasznosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a Dunaújváros 1481/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Dunaújváros, Magyar út 21/C szám alatt található, 2281 m² területű, „kivett gazdasági épület” megnevezésű ingatlan. **(az előterjesztés 1. számú melléklete-tulajdoni lap)**

Liszikai Istvánné azzal a kérelemmel fordult Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy az önkormányzati tulajdonban álló területből a jelenleg általa mezőgazdasági haszonbérleti szerződéssel bérelt 570 m² nagyságú területet szeretné megvásárolni. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés 2018. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig tart. Liszikai Istvánné később kiegészítette kérelmét, mely szerint az 1481/5 hrsz-ú ingatlan teljes területét szeretné megvásárolni. **(az előterjesztés 2. számú melléklete-kérelmek, haszonbérleti szerződés)**

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban megkerestük a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztályt. Szabó Imre osztályvezető válaszában az ingatlan értékesítésének vagy más módon történő hasznosításának nem látja akadályát. Az ingatlan teljes területe a helyi építési szabályzat szerint Lke-2, kertvárosias lakóterületek építési övezetben található. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

Az övezetben a beépítés módja oldalhatáron álló, a legkisebb kialakítható telekméret 720 m², a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5 m. **(az előterjesztés 3. számú melléklete-a Főépítési, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály véleménye)**

A kérelmező az ingatlanok csak egy részét bérlő, ezért megkerestük a Városüzemeltetési és Beruházási Osztályt, adjon tájékoztatást arról, hogy rendelkezik-e más az ingatlanra vonatkozóan bérleti-, haszonbérleti szerződéssel. Beéry Réka osztályvezető asszony válaszlevelében tájékoztatást adott arról, hogy az önkormányzati területnek 2013. évre visszamenőleg Liszikai Istvánnén kívül nem volt más bérlője. **(az előterjesztés 4. számú melléklete-a Városüzemeltetési és Beruházási Osztály tájékoztatása)**

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 hasznosításáról **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 boríték bontás 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 boríték bontást a bizottság elnöke (akadályoztatása esetén a bizottság által kijelölt bizottsági tag) vezeti, aki felelős a pályázati szabályok megtartásáért. A boríték bontáson 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 általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban ÁFA tv.) 86.§ (1) bekezdése az adó alóli mentesség szabályairól szól, a rendelkezés szerint

„86.§ (1) Mentés az adó alól:

... k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.”

Az ÁFA törvény gazdasági tevékenységről szóló 6. §-a, a (4) bekezdésben az alábbiak szerint rendelkezik:

„6.§ (4) Szintén gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez az is, ha ... c) egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel építési telket (telekrészt) értékesít.”

Sorozat jellegű az értékesítés, ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló, vagy beépített új ingatlant értékesítenek.

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. Az értékbecslés szerint, eladás esetén a javasolt eladási ár 6.000,-Ft/m², kerekítés után a 2281m²-nyi terület javasolt eladási ára bruttó 13.700.000,-Ft. (Nettó 10.787.401,-Ft + 2.912.599,-Ft ÁFA, mindösszesen 13.700.000,-Ft.) Az értékbecslés **az előterjesztés 5. 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.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a szerint:

„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13.§ (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A 13.§(1) bekezdés szerinti értékhatár 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Előzőek miatt a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Magyar Államot illető elővásárlási jog tényét a pályázati felhívásban rögzíteni szükséges, továbbá azt, hogy a teljes területből 570 m²-nyi területet mezőgazdasági haszonbérleti szerződéssel 2022. december 31. napjáig bérbe adott az önkormányzat.

A GKR 13.§(1) bekezdése szerint „A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a forgalomképes vagyon hasznosítása az alábbi esetekben:

- a) a forgalomképes ingatlanok tulajdonjogának átruházása és hasznosítása 8 millió Ft értékhatár, vagy Ft/év bérleti díj felett,
- b) a forgalomképes egyéb vagyon, valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok feletti rendelkezés 8 millió Ft értékhatár fölött,...

Az előterjesztést az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság és Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalták meg, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

Dunaújváros, 2021. július 7.

Tisztelettel:

Dr. Vántus Judit
osztályvezető

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2021. (VII.15.) határozata

**a dunaújvárosi 1481/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Dunaújváros,
Magyar út 21/C szám alatt található terület hasznosításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, Dunaújváros belterület 1481/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Dunaújváros, Magyar út 21/C szám alatt található, „felülvizsgálat alatt” lévő, 2281 m² nagyságú, kivett gazdasági épület megnevezésű ingatlant 6.000,-Ft/m², kerekítés után bruttó 13.700.000,-Ft, azaz tizenhárommillió-hétszázezer forint kikiáltási áron (nettó 10.787.000,-Ft + 2.912.599,-Ft ÁFA), nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, azzal, hogy a Magyar Államnak elővásárlási joga van, továbbá a teljes ingatlanból 570 m² területet mezőgazdasági hasznóbérleti szerződéssel 2022. december 31. napjáig Dunaújváros MJV Önkormányzata bérbe adott. A vételáron felül a nyertes pályázót terheli a forgalmi értékbecslés költsége.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármester a jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírás megjelentetésére.

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

Határidő: - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2021. augusztus 15.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármester a határozat közlésére.

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

Határidő: 2021. július 31.

Dunaújváros, 2021. július 15.

Tóth Kálmán s.k.
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság
elnöke

Tóth Kálmán s.k
Pénzügyi, Gazdasági és
Városüzemeltetési Bizottság elnöke

