

## Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül**  
**Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021. november 18.**

**Javaslat a dunaújvárosi 2976/55 helyrajzi számon nyilvántartott, belterületen az Északi ipari parkban található terület hasznosítására**

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

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

**Meghívott:** -

### **Véleményező bizottságok:**

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

2021. 11. 17.

2021. 11. 17.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Dunaújváros belterület 2976/55 hrsz. alatt felvett, az Északi ipari parkban található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 3961 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan. Az előterjesztés az ingatlan pályázati úton történő értékesítésére tesz javaslatot.

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

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: KP/38311-7/2021.

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. 11.

Ellenőrzés dátuma: 2021. 11.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

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

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2021. 11.

Ellenőrzés dátuma: 2021. 11.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:** egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

Nyílt/Zárt ülés

**Egyéb megjegyzés:**

**Javaslat**  
**a dunaújvárosi 2976/55 helyrajzi számon nyilvántartott, belterületen az Északi ipari parkban található terület hasznosítására**

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a Dunaújváros 2976/55 helyrajzi szám alatt felvett, belterületen, az Északi ipari parkban található, 3961 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. **(az előterjesztés 1. számú melléklete-tulajdoni lap)**

Dr. Huszti Zsolt az INNOPARK Nkft. ügyvezetője jelezte Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának, hogy felmerült a telephelyvásárlási szándék az önkormányzati tulajdonban álló 3961 m<sup>2</sup> nagyságú, 2976/55 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. **(az előterjesztés 2. számú melléklete-kérelem)**

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban megkerestük a Főépítési és Pályázati Osztályt. Szabó Imre osztályvezető válaszában az ingatlan értékesítésének rendezési terv szempontjából nem látja akadályát. Az érintett ingatlan Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016.(V.20.) önkormányzati rendelete alapján kereskedelmi, szolgáltató területnek minősül, azon belül Gksz-2 építési övezetbe tartozik. Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység.

Az övezetben a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m. **(az előterjesztés 3. számú melléklete-a Főépítési és Pályázati Osztály véleménye)**

Az önkormányzati vagyon hasznosításról **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban GKR) 27.§ az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (28.§) vagy pályázati eljárás (29.§) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.

(3) Mellőzhető a versenyeztetés amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg.”

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 Gál Krisztián értékbecslőt. Az értékbecslés szerint a 3961 m<sup>2</sup>-nyi terület javasolt eladási ára nettó 28.300.000,-Ft + 7.641.000,-Ft ÁFA, mindösszesen 35.941.000,-Ft. Az értékbecslés **az előterjesztés 4. számú melléklete.**

Előzőek miatt az ingatlan elidegenítése pályázat útján lehetséges.

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 Közgyűlés gazdasági ügyekkel foglalkozó bizottsága (e bekezdés alkalmazása során a 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 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.

**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.

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, valamint a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság a közgyűlési postázást követően tárgyalta, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2021. (XI.18.) határozata**

**a dunaújvárosi 2976/55 helyrajzi számon nyilvántartott, belterületen az Északi ipari parkban 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 2976/55 hrsz. alatt felvett, belterületen található, 3961 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant bruttó 35.941.000,-Ft, azaz harmincötmmillió-kilencszáznegyvenegyezer forint kikiáltási áron (nettó 28.300.000,-Ft + 7.641.000,-Ft ÁFA), nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni, azzal, hogy a Magyar Államnak elővásárlási joga van. 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 Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a pályázati kiírás megjelentetésére: 2021. december 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 Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** 2021. november 30.

Dunaújváros, 2021. november 18.

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

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





