

KIOSZTÁSRA!

A Közgyűlés 33. napirendi pontjához

A pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 36. napirendi pontjához

Az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 40. napirendi pontjához

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021. 11.18.

Javaslat a 3371/9 helyrajzi számon felvett 1446 m2 területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan (volt komp kikötő) pályázat útján történő értékesítésére

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

Előkészítő: Dr. Horinka Hajnalka ügyintéző
Dr. Vántus Judit vagyonekezelési osztályvezető

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

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

2021. 11. 17.

2021. 11. 17.

A napirendi pont rövid tartalma: Az előterjesztés a 3371/9 helyrajzi számon 1446 m2 területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan pályázat útján történő értékesítésére tesz javaslatot.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 1194-38/2021.

Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260

Ügyintéző aláírása: dr. Horinka Hajnalka s.k.

Osztályvezető aláírása: Dr. Vántus Judit s.k.

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: Hajgató Ziza sk.

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: 2021. 11. 10.

Ellenőrzés dátuma: 2021.

Észrevétel:

Van/Nincs

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Petánszki Lajos

1. Leadás dátuma: 2021. 11.10.

Ellenőrzés dátuma: 2021. 11. 10.

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt

Egyéb megjegyzések:

Javaslat

a 3371/9 helyrajzi számon felvett 1446 m² területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan (volt komp kikötő) pályázat útján történő értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Előzményként ismertetjük, hogy a Tower House Kft. (2400 Dunaújváros, Verebély utca 12., képv: Rafaiszné Nagy Ildikó Krisztina) kérelmet terjesztett elő az önkormányzat tulajdonában levő Rév utcai komp váró épület és a hozzá tartozó földterület megvásárlására. (a **kérelem** az előterjesztés **1. számú melléklete**)

Mivel a kérelem tárgyát képező, Dunaújváros belterület 3371/3 helyrajzi számon felvett, összesen 10 ha 2339 m² nagyságú ingatlan nagyobb része erdő, valamint tájképvédelmi területen található, az ingatlan megosztásra került Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 371/2021.(IV.19.) határozata alapján a VINCELLÉR Földmérő Kft. 1/2021. munkaszámú, FM 630201/2021. jelzésű változási vázrajzának megfelelően, amely szerint létrejött a 3371/9 helyrajzi számon újonnan kialakítandó 1446 m² területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan, valamint a 3371/8 helyrajzi számon 100893 m² területű, „erdő” megnevezésű ingatlan.(a **vázrajz** az előterjesztés **2. számú melléklete**)

Figyelemmel arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9-11.§ rendelkezései szerint erdő tulajdonjoga csak kivételes esetben szerzhető meg, jelen előterjesztés kizárólag a 3371/9 helyrajzi számon újonnan kialakított 1446 m² területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlan értékesítésére irányul. (a **tulajdoni lap** az előterjesztés **3. számú melléklete**)

Az ingatlan értékesítése tárgyában megkerestük a Főépítési és Pályázati Osztályt. Szabó Imre osztályvezető válaszában arról tájékoztatta az előkészítő osztályt, az érintett ingatlan a hatályos építési szabályzat szerint településközpont területen, Vt-D építési övezetben található, amely övezetben nem helyezhető e lakás. A Vt-D építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 800 m², a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépíthetőség 25%, a zöldfelületi arány legalább 40%, az épület magasság 8 m. Ennek megfelelően a telek eladását nem ellenzi. (a Főépítési és Pályázati Osztály **szakvéleménye az előterjesztés 4. számú melléklete**)

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.)13. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően 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, vagyis értékesítés esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlant a tulajdoni lap adatai szerint terheli a **3371/9/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető földhasználati jog. (a tulajdoni lap az előterjesztés 5. számú melléklete)**

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az ingatlan értékesítésről dönt, úgy a **Magyar Államot, valamint a 3371/9/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg az előterjesztés tárgyát képező ingatlanra.**

Az önkormányzati vagyon elidegenítése tekintetében **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (a 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 versenyztetés amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg.”

Ez alapján tehát az értékesítésre pályáztatás nélkül is sor kerülhet, ugyanakkor a Közgyűlés dönthet úgy, hogy pályázatot ír ki, ami versenyhelyzetet teremthet, és ezáltal növelheti az eladási árat.

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,”

Gál Krisztián ingatlanértékelő által készített forgalmi **értékbecslés** szerint az ingatlan piaci értéke **10.000.000,- Ft+Áfa. (az értékbecslés az előterjesztés 6. számú melléklete).**

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 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) **Mentes az adó alól:**

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése...”

88. § (1) * A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

a) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé teszi.

Előkészítő osztály megkereste a Költségvetési és Pénzügyi Osztályt, hogy adjon szakvéleményt abban a kérdésben, hogy tárgyi ingatlan értékesítése ÁFA mentesnek minősül-e a 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA törvény), valamint az alapján, hogy az önkormányzat az adófizetési kötelezettség jogával szerint, tekintettel a sorozat jellegű értékesítésre is. A Költségvetési és Pénzügyi Osztály szerint az ÁFA törvény alapján az ingatlanügylet mentes az adó alól a 86. § (1) j) pontja alapján, figyelemmel arra is, hogy az önkormányzat az adófizetési kötelezettség választási jogával nem élt, a tevékenység tekintetében nem történt bejelentés a NAV felé, vagyis az önkormányzatnak az általános szabályok szerint kell eljárnia. (a Költségvetési és Pénzügyi Osztály **állásfoglalása az előterjesztés 7. számú melléklete.**)

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 tárgyalták, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Az ingatlan frekvenciált elhelyezkedésére, előnyös adottságaira figyelemmel javasoljuk, hogy amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az ingatlan értékesítését támogatja, az nyilvános pályázat útján történjen.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

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

**a 3371/9 helyrajzi számon felvett 1446 m² területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar”
megnevezésű ingatlan (volt komp kikötő) pályázat útján történő értékesítéséről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 3371/9 helyrajzi számon felvett 1446 m² területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint azzal, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanra a Magyar Államot, valamint a 3371/9/A helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát az őt illető földhasználati jog alapján elővásárlási jog illeti meg.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírást, egyúttal utasítja a polgármestert a határozat közlésére és a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője

Határidő: - a pályázati felhívás megjelentetésére: 2021. december 13.

Dunaújváros, 2021. november 18.

Tóth Kálmán s.k.
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési
bizottság elnöke és
az ügyrendi, igazgatási és jogi
bizottság elnöke