

## Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül**  
**Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. október 19.**

**Javaslat a 774/3. helyrajzi szám alatt felvett**  
**– természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található –**  
**827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére**

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

**Előkészítő:** dr. Vántus Judit osztályvezető  
dr. Horinka Hajnalka ügyintéző

**Meghívott:** Pap Péter Domonkos ügyvezető, Ecomix-Duna Kft.

**Véleményező bizottságok:**

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

2023. 10.18.

2023. 10.18.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Az előterjesztés az önkormányzati tulajdonban levő, Dunaújváros belterület 774/3. helyrajzi szám alatt felvett – természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan eladására tesz javaslatot. Az értékbecslési szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 15.300.000,- Ft.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály  
Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka ügyintéző  
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: KP/35176-7/2023.  
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260  
Osztályvezető aláírása:

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

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési ellenőrzést végző személy:

Salamonné Pintér Mónika

Leadás dátuma: 2023.

Ellenőrzés dátuma: 2023.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

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

Törvényességi ellenőrzést végző személy: dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma: 2023.

Ellenőrzés dátuma: 2023.

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

Nyílt/Zárt ülés

**Egyéb megjegyzés:**

## Javaslat

### a 774/3. helyrajzi szám alatt felvett

– természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére

### Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az önkormányzati tulajdonban levő, Dunaújváros belterület 774/3. helyrajzi szám alatt felvett – természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. **(1. sz. melléklet- tulajdoni lap).**

Pap Péter az ingatlan bérlőjeként (..... szám alatti lakos) kérelmet terjesztett elő az ingatlan megvásárlására. **(2. sz. melléklet-kérelem).**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy a bérleti szerződés 2025. június 30-án jár le, a bérleti díj 185.780,- Ft évente. **(3. sz. melléklet-szerződés).** A Költségvetési és Pénzügyi Osztály nyilvántartása szerint bérlő az idei évre esedékes bérleti díjat megfizette.

Az ingatlan értékesítését megelőzően, az ingatlaneladás feltételeinek tisztázása érdekében, szakvélemény kérése céljából előkészítő osztály megkereste a Főépítési és Pályázati Osztályt.

Szabó Imre osztályvezető válaszlevelében Dunaújváros helyi építési szabályzatáról szóló Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének 15/2016 (V.20.) önkormányzati rendelete vonatkozó részeiről tájékoztatta előkészítő osztályt, továbbá arról is, hogy az ingatlannak pályázati érintettsége nincs. **(a válaszlevél az előterjesztés 4. számú melléklete, egyben a határozati javaslat 2. számú melléklete)**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: GKR) 10. § (1) bekezdésének a). pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

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

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

Fenyvesi Hedvig független ingatlan vagyonértékelő (Father&Boy Kft.) által készített forgalmi **értékbecslési szakvélemény** szerint az ingatlan piaci értéke **15.300.000,- Ft, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint.** **(az ingatlanforgalmi szakértői vélemény az előterjesztés 5. számú melléklete, egyben a határozati javaslat 1. számú melléklete)**

Pap Péter később módosította a kérelmét azzal, hogy az általa képviselt **Ecomix-Duna Kft.** (székhely: 2400 Dunaújváros, Béke tér 3. 1.A. ép., képviseli: Pap Péter Domonkos), cégjegyzékszám: 07 09 022354) keresztül kívánja megvásárolni az ingatlant.**(6. számú melléklet-kiegészített kérelem)**

**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:**

**k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését; \***

Tárgyi ingatlanok tehát az ÁFA törvény 86. § (1) k) bekezdésében szabályozott kivétel szerint nem mentes az ÁFA alól, továbbá a Főépítési és Pályázati Osztály által adott szakvélemény szerint építési teleknek minősülnek. (7. számú melléklet-véleményadás tárgyú levél)

A szakvélemény szerint:

Az ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet fogalom meghatározása szerint:

*Építési telek:* az a telek,

- a) \* amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Tárgyi telek megfelel fenti elvárásoknak, így építési teleknek minősül, vagyis az értékesítése áfás.

Az ÁFA törvény 259. § 7. a) szerint építési telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlanak.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (1) 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.

**14. § (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 nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetében az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve akkor, ha az értékesíteni kívánt ingatlan értéke nem éri el a törvényben meghatározott 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatár 20%-át. Az értékbecslés szerint tárgyi ingatlan piaci forgalmi értéke 15.300.000,- Ft+ÁFA, mely összeg az Nvtv. szerinti 25 M Ft-os értékhatár 20%-át eléri, így az államot elővásárlási jog illeti meg.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** 27. § bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

27. §

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.**

Az ingatlan tehát **versenyztetés mellőzésével is elidegeníthető.**

A **GKR. 13. §-a (1)** bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

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**

Tisztelt Közgyűlés!

A határozat-tervezet „A” változata arról rendelkezik, hogy az önkormányzat versenyztetés (pályázat) mellőzésével ajánlatot tesz kérelmezőnek az ingatlan értékbecslés szerinti vételáron történő megvásárlására. Amennyiben a kérelmező az ajánlatot az előírt határidőn belül elfogadja és a határozatban felsorolt feltételekről adásvételi szerződésben foglaltan nyilatkozik, a szerződés az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérését követően 30 napon belül létrejön.

A határozat tervezetének „B” változata nem támogatja az ingatlan értékesítését.

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.

Mindezek alapján az alábbi javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

„A”

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2023. (X.19.) határozata**  
**a 774/3. helyrajzi szám alatt felvett**

**– természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítéséről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tájékoztatja ECOMIX-DUNA Kft. (székhely: 2400 Dunaújváros, Béke tér 3. 1.A. ép., képviseli: Pap Péter Domonkos ügyvezető, cégjegyzékszám: 07 09 022354, adószám: 23928189-2-07., a továbbiakban: Kérelmező) kérelmezőt, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában levő, Dunaújváros belterület 774/3. helyrajzi szám alatt felvett – természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan – jelen határozat 1. számú mellékletét képező ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerinti – forgalmi értéke 15.300.000,- Ft+ÁFA, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint +ÁFA. Jelen határozat 2. számú mellékletét képezi Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészeti és Pályázati Osztályának az ingatlanra vonatkozó tájékoztatása. Tájékoztatjuk kérelmezőt, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2025. június 30. napjáig szólóan, határozott idejű bérleti jogviszonya van Pap Péternek (..... szám alatti lakos). nAz államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben kérelmező az értékbecslésben meghatározott vételáron meg kívánja vásárolni az ingatlant, az alábbi feltételek vállalása mellett lehetséges, amelyet a kérelmező (vevő) által előkészített adásvételi szerződés tervezetnek tartalmaznia szükséges:

- vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, tulajdonságairól tájékozódott, tisztában van annak rendeltetésével, elhelyezkedésével és azt a megismert állapotában vásárolja meg,
- vevő tudomásul veszi, hogy mivel az ingatlan 2025. június 30. napjáig bérbe van adva, így az ingatlant bérleti joggal terheltén vásárolhatja meg, a bérleti díj 2024. január 1. napjától illeti majd meg,
- vevő a teljes vételár kiegyenlítését egy összegben, az adásvételi szerződés megkötésétől számított 8 napon belül vállalja,
- vevő tudomásul veszi, hogy a vételáron felül a vevőt terheli a forgalmi értékbecslés költsége, az adásvételi szerződés megkötésének díja, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel összefüggő eljárási díjak és ezzel összefüggő egyéb költségek is,
- vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értékbecslésének költségét a vételárral egyidőben tartozik megfizetni Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetési elszámolási számlájára,
- vevő tudomásul veszi, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a vételár megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon és kiköti elállási jogát, amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül részére megfizetésre,
- vevő nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül, mivel gazdasági társaság és közvetlen vagy közvetett tulajdonosai kizárólag természetes személyek és a tulajdonosok személy megismerhető,
- vevő tudomásul veszi, hogy a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond az elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár,
- vevő vállalja, hogy a magyar jogszabályi előírásoknak megfelelő, ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződés tervezetét 30 napon belül megküldi Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat részére.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tájékoztatja Kérelmezőt, hogy az ajánlatot a kézhezvételétől számított 30 napig tartja fenn Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, valamint arról is, hogy a kérelmező által megbízott jogi képviselő által előkészített adásvételi szerződés megkötésére az önkormányzat ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérését követő 30 napon belül kerül sor.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a polgármestert a határozat közzlésére.

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

**Határidő:** a határozat közzlésére: 2023. október 30.

„B”

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2023. (X.19.) határozata**  
**a 774/3. helyrajzi szám alatt felvett**

– természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található –  
827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában levő, Dunaújváros belterület 774/3. helyrajzi szám alatt felvett – természetben 2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 3. „felülvizsgálat alatt” található – 827 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant nem kívánja eladni.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a polgármestert a határozat közlésére.

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

**Határidő:** - a határozat közlésére: 2023. október 30.

**Dunaújváros, 2023. október 19.**

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