

## **Fedőlap**

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. november 16.**

**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. 11.15.

2023. 11.15.

**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 ingatlan kikiáltási ára: 15.300.000,- Ft+ÁFA.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

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

Iktatószám: KP/35176-12/2023.  
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.

Pap Péter később módosította és kiegészítette 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) társaságon keresztül kívánja megvásárolni az ingatlant. **(2. sz. melléklet-eredeti és a kiegészített 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)**

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+ÁFA, azaz tizenöt-millió-háromszázezer forint +ÁFA. (az ingatlanforgalmi szakértői vélemény az előterjesztés 5. számú melléklete)**

**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 Főépítészeti és Pályázati Osztály által adott szakvélemény szerint építési teleknek minősülnek. **(6. 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.**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottsága 2023. október 18. napján tartott nyílt ülésén az előterjesztést már megtárgyalta és javasolta, hogy a határozati javaslat egy új „C” változattal egészüljön ki, amely alapján **az önkormányzat pályázati úton értékesíti az ingatlant. (7. számú melléklet-jegyzőkönyv kivonata)**

A Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság az előterjesztést levette napirendjéről.

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!

Fentiekre tekintettel, valamint a verseny élénkítése miatt a határozat-tervezete arról rendelkezik, hogy az önkormányzat pályázat útján értékesíti az ingatlant.

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**  
**.../2023. (XI.16.) 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 nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a 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 15.300.000,- Ft+ÁFA, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint +ÁFA kikiáltási áron, bérleti joggal terheltlen, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban részletezett feltételek szerint.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése megismerte és támogatja jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívást, egyúttal utasítja a polgármestert a határozat közlésére és a pályázati felhívásnak a megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

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

**Határidő:** a határozat közlésére: 2023. november 30.  
a pályázat megjelentetéséhez kapcsolódó intézkedések megtételére: a határozat előkészítő osztályra érkezésétől számított 8 napon belül

**Dunaújváros, 2023. november 16.**

**Tóth Kálmán s.k.**

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