

**JAVASLAT**  
**az Acéltér Kft.-vel a dunaújvárosi 3331/8 hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés 2. számú módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

DMJV Önkormányzata és az Acéltér Kft. (2400 Dunaújváros, Neumann J. u. 16.) között 2013. július 18. napján adásvételi szerződés (**1. sz. melléklet**) jött létre az Acéltér Kft. tulajdonát képező dunaújvárosi 3331/15 hrsz.-ú ingatlan területváltására vonatkozóan.

Az adásvételi szerződés megkötését és földhivatalhoz történt benyújtását követően megkezdődött telekalakítási eljárás során megállapítást nyert, hogy a 3958 hrsz.-ú ingatlan területe nem 3880 m<sup>2</sup>-re, hanem 3867 m<sup>2</sup>-re változik. A változások átvezetéséhez az adásvételi szerződés 2.) pontjának módosítása is szükségessé vált oly módon, hogy e pont negyedik francia bekezdése azt rögzíti, hogy a 3958 hrsz.-ú ingatlan alapterülete 9591 m<sup>2</sup>-ről 3867 m<sup>2</sup>-re változik. A közgyűlés 356/2013. (IX.19.) határozatában (**2. melléklet**) a szerződésmódosításhoz hozzájárult. A határozat alapján az adásvételi szerződés módosítás aláírása 2013. szeptember 24-én megtörtént (**3. melléklet**).

Az adásvételi szerződés módosítását az Acéltér Kft. a járási földhivatalhoz 2013. október 25-én benyújtotta. A 2013. november 4-én megtartott egyeztetésen a járási földhivatal az adásvételi szerződésből a következő nyilatkozatokat hiányolta, és azok pótlását kérte:

- átláthatósági nyilatkozat az Acéltér Kft. részéről,
- önkormányzati nyilatkozat arról, hogy a Magyar Államot milyen okból nem illeti meg elővásárlási jog,
- bejegyzési engedély,
- jegyzői nyilatkozat arról, hogy a telekalakítást követően az eladott területrészt kivett beépített területként nyilvántartható az ingatlan-nyilvántartásban.

A fenti hiányok mellett a járási földhivatal kifogásolta azt is, hogy az adásvételi szerződés módosítását nem az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd ellenjegyezte, továbbá kérte a záradékolt változási vázrajz aláírását a szerződő felek részéről, kérte továbbá az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 1/2008. (I.18.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 29/2013. (IX.20.) önkormányzati rendelet záradékolt változatát.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint *átlátható szervezet*:

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetőek,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Az átláthatóságról az Acéltér Kft.-nek nyilatkoznia kell az Nvtv. 3. § (1) bekezdése 1. pontjának b) pontja szerinti tartalommal. Megjegyezni kívánjuk, hogy az Acéltér Kft. tagjai a cégkivonat szerint kizárólag természetes személyek (**4. melléklet**).

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint a 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.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről szóló 2012. évi CCIV. törvény 6. § (5) bekezdésének c) pontja szerint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt a 2013. évben 25,0 millió forint egyedi nettó forgalmi érték képezi, melynek 20%-a 5,0 millió forint.

A fenti jogszabályok összevetéséből az következik, hogy figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés szerint a vételár az 5 millió forintot nem haladja meg, az államot elővásárlási jogára vonatkozó törvényi rendelkezést nem kell alkalmazni.

Az adásvételi szerződés 13.) pontja rögzítette ugyan, hogy a Magyar Államot az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján elővásárlási jog nem illeti meg, de részletes indokolást nem tartalmazott.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §-a szerint jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a

bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakúsággal rendelkező okiratban is megadhatja.

A bejegyzési engedélyről az adásvételi szerződés 7.) pontja a következő rendelkezést tartalmazza: „7.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a teljes vételárat megfizeti eladó részére, az eladó külön íven szövegezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt ad ki annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerülhessen az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén a telekalakítási eljárás során kialakítandó 3331/15 hrsz.-ú 9431 alapterületű ingatlanra vonatkozóan a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg.”

A vételárat tartalmazó számla 2013. november 14-i fizetési határidővel 2013. november 4-én kiállításra és megküldésre került az Acéltér Kft. részére (**5. melléklet**). Az idézett szerződési rendelkezés alapján tehát a vételár hiánytalan megfizetését követően a bejegyzési engedélyt meg kell adni az Acéltér Kft. részére.

Az arról szóló jegyzői nyilatkozat, mely szerint az Acéltér Kft. részére értékesített terület kivett beépített területként nyilvántartható, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges.

A járási földhivatal által kért nyilatkozatok vagy külön-külön nyilatkozatban, vagy – a jegyzői nyilatkozat kivételével – szerződésben rögzített nyilatkozatokkal pótolhatók. Ez utóbbi esetben az adásvételi szerződés újabb, immáron 2. számú módosításának megkötése szükséges.

Az előterjesztést tárgyalta az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság. A bizottság tagjai 4 igen szavazattal közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak nyilvánították az előterjesztést.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot és rendelettervezetet terjesztjük a T. Közgyűlés elé:

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

#### **.../2013. (XI.21.) határozata**

#### **az Acéltér Kft.-vel a dunaújvárosi 3331/8 hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés 2. számú módosításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy az Acéltér Kft.-vel 2013. július 18-án megkötött és 2013. szeptember 24-én módosított adásvételi szerződés 2. számú módosítását a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert a határozat közlésére, továbbá felhatalmazza az adásvételi szerződés 2. számú módosításának aláírására a határozat mellékletében foglalt tartalommal azzal, hogy a szerződésmódosítás aláírására kizárólag akkor kerülhet sor, amennyiben az Acéltér Kft. a vételárat hiánytalanul megfizette.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a Gazdasági Igazgatóság Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: 2013. november 30.

- az adásvételi szerződés módosítás aláírására: 2013. november 30.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a jegyzőt, hogy azon nyilatkozatot, mely szerint az Acéltér Kft. részére a 2013. július 18-án megkötött adásvételi szerződés alapján a dunaújvárosi 3331/8 hrsz.-ú ingatlanból eladott 1208 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt kivett beépített területként jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, készítse el és adja át az Acéltér Kft. részére.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:

a jegyző

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:

a Hatósági Igazgatóság Főépítész, Építésügyi és Környezetvédelmi Osztály vezetője

**Határidő:** - a nyilatkozat elkészítésére: 2013. november 30.

Dunaújváros, 2013. november 21.

**Tóth Kálmán s.k.**  
**az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság**  
**elnöke**