

## **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 vagyonkezelési 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  
Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka  
Ügyintéző aláírása:

Iktatószám: 1194-38/2021.  
Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260  
Osztályvezető aláírása:

#### **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:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: 2021.

Ellenőrzés dátuma: 2021.

Észrevétel:

Van/Nincs

#### **II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: 2021.

Ellenőrzés dátuma: 2021.

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. kérelmet terjesztett elő az önkormányzat tulajdonában levő Rév utcai komp váró épület és a hozzá tartozó földterület megvásárlására. (a **kérelem** az az előterjesztés **1. számú melléklete**) **Fejlesztési cél**

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 a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 371/2021.(IV.19.) határozata alapján a 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.

Figyelemmel arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9-11.§ rendelkezései szerint erdő tulajdonjoga csak kivételes esetben szerorzhető meg, jelen előterjesztés 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 **2. számú melléklete**)

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban megkerestük a Főépítészeti és Pályázati Osztályt. Szabó Imre osztályvezető válaszában arról tájékoztatta az előkészítő osztályt, hogy 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-4 építési övezetbe tartozik. A beépítési feltételek: szabadonálló, 1000 m2 telekterület, 40% maximum beépíthetőség, 20% minimum zöldfelület, épületmagasság maximum 15 m. (a Főépítészeti és Pályázati Osztály **szakvéleménye az előterjesztés 3. számú melléklete**)

Az önkormányzati vagyon hasznosításáról **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.”**

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 4. 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 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. 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 a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tájékoztatjuk továbbá 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 Magyar Államot, valamint a 3371/9/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát 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 tárgyalták, ezért a bizottságok véleményét a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

**A DVG. Zrt. tájékoztatása szerint jelen kérelmezőn kívül más is érdeklődik bérleti szándékkal az ingatlan iránt, továbbá a bérelni kívánt helyiség frekventált elhelyezkedésére, előnyös adottságaira figyelemmel javasoljuk az üzlethelyiség pályázati úton történő bérbeadását.**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területű, „kivett gazdasági épület, büfé és udvar” megnevezésű ingatlant nyilvános pályázat útján kívánja értékesíteni a határozat mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírást, egyúttal utasítja a polgármestert a határozat közzétételére 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**





