

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. szeptember 8-i ülésének
15. napirendi pontja

Tárgy: A 0323/1, 0342/1, 5347, 5348/4, 5348/6 és 5349 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésre kijelölése, továbbá a helyi közutak közforgalom elől el nem zárt magánúttá minősítésének kezdeményezése

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Sátor Vera aljegyző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Paksi Ipari Park Nonprofit Kft. vételi szándékát jelezte a 0323/1, 0342/1, 5347, 5348/4, 5348/6 és 5349 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlására a Közép-Dunamenti térségfejlesztéshez, továbbá a paksi két új blokkhoz kapcsolódó térségfejlesztési, továbbá a 1499/2019. (VIII.23.) Korm. határozatban rögzített feladatainak ellátásához.

Az ingatlanok kivett közutak, kivéve a 5348/4 és 5348/6 hrsz.-ú ingatlant, mely kivett közforgalom elől elzárt magánút, de nincs olyan jogszabály, ami az ingatlanvagyron kataszterben ezen ingatlanok forgalomképtelen törzsvagyoni besorolását alátámasztaná.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásáról szóló 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében a Képviselő-testület dönt az üzleti ingatlanvagyron értékesítésre történő kijelöléséről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásáról szóló 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelet értelmében a helyi közutak és műtárgyaik a nemzeti vagyon forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik, így nem értékesíthetők.

A közúti közlekedésről 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdése alapján az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. A helyi közutak a települési vagy területi önkormányzatok tulajdonában vannak. Magánútnak minősülnek a természetes személyek és a jogi személyek tulajdonában álló területen lévő utak.

Ugyanezen § (3) bekezdése értelmében, ha az (1) bekezdésben megjelölt utak forgalmi jellege (az út jelentősége, forgalmi terhelése és a forgalom összetétele) megváltozik, a közlekedési hatóság helyi közút esetén a tulajdonos kérelmére a vonatkozó elfogadott

terület-, illetve településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően a helyi közút magánúttá minősítéséről dönt.

Semmilyen akadályt nem jelent a városi közlekedés szempontjából az értékesítés. Átminősítés esetén a Helyi Építési Szabályzat alapján is értékesíthető a terület, korrekcióra, HÉSZ-módosításra ehhez nincsen szükség. A kivett közút megjelölésű ingatlanok közlekedési célú használata a „közforgalom előtt el nem zárt” jelleggel biztosított, ezért a hivatkozott jogszabályhelyek alapján lehetőség van arra, hogy Paks Város Önkormányzata a területet kivett, közforgalom előtt el nem zárt magánúttá minősítse. Ehhez képviselő-testületi döntés szükséges.

Amennyiben az önkormányzat ezt a szándékát fejez ki, egyben az érintett ingatlanokat értékesítésre kijelöli, akkor az utak átminősítése és eladása a következő eljárásrend szerint történhet meg:

1. A közutak esetében a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT. rendelet 23/A. § (1) bekezdés d) pontja alapján előzetes megállapodás megkötése az átadó és az átvevő közútkezelő között, az érintett kivett közutak átadásának feltételeiről, az átmeneti intézkedésekről és az átadás-átvétellel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.
2. A Tolna Megyei Kormányhivatal illetékes szervezeti egysége részére kérelem - ennek mellékleteként többek között az előzetes megállapodás - benyújtása a határozati javaslat szerinti kivett közutak átminősítésére.
3. A 2. pont szerinti eljárás során meghozott hatósági határozat véglegessé válását követően kérelem a Tolna Megyei Kormányhivatal Paksi Járási Földhivatala részére az átminősítés átvezetésére, kivett közútról kivett, közforgalom előtt el nem zárt magánút minősítés bejegyzésére.
4. Mivel az értékebecslés alapján az ingatlanok értéke a 25 millió forintot meghaladja:
 - az értékesítésre kijelölésről szóló határozat 15 napra történő közzététele.
 - nyílt licit lefolytatása az önkormányzat vagyongazdálkodási rendelete alapján.
5. Mivel az ingatlanok értéke az 5. pont szerinti összeg 20%-át eléri, az államot megillető elővásárlási jog érvényesítéséhez az adásvételi szerződés tervezetének közlése az erre jogosult szervvel.
6. Az értékebecsléssel összhangban adás-vételi szerződés megkötése.
7. Tulajdonjog átvezetése az ingatlan nyilvántartásban.

A fenti indokok és jogszabályi rendelkezések alapján - a közutak esetében az átminősítést követően - javaslom az ingatlanok értékesítését arra tekintettel, hogy a területekre közútként, magánútként nincs szükség, az átvevő az átmenő forgalmat a közforgalom előtt el nem zárt utak esetében a továbbiakban is biztosítani kívánja, továbbá a tulajdon fenntartásához az önkormányzatnak érdeke nem fűződik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2021.(.... ..)határozata

A 0323/1, 0342/1, 5347, 5348/4, 5348/6 és 5349 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésre kijelöléséről, továbbá a helyi közutak közforgalom elől el nem zárt magánúttá minősítésének kezdeményezéséről

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a PIP Nonprofit Kft. vételi szándékára figyelemmel a 0323/1, 0342/1, 5347, 5348/4, 5348/6, 5347 és 5349 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy mivel az érintett ingatlanok törzsvagyonná, azon belül forgalomképtelen vagyontárggyá minősítésére önkormányzati rendelettel nem került sor, azok megjelölése a vagyontárazsterben jelenleg helytelen, így felkéri a jegyzőt, hogy a 5348/4 és 5348/6 hrsz.-ú kivett közforgalom elől elzárt magánutat az ingatlanvagy-on-kataszsterben az üzleti vagyontárgyak közé sorolja át.
3. A Képviselő-testület az előterjesztésben megjelölt kivett közút művelési águ ingatlanokat azzal a feltétellel kívánja értékesíteni, hogy az illetékes hatóság azokat jogszabály alapján forgalomképtelennek nem minősülő területté átminősíti és ennek tényét az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartáson átvezeti. A Képviselő-testület jelen határozattal az átvezetés véglegessé válását követően az érintett ingatlanokat az üzleti vagyontárgyak körébe sorolja.
4. Az ingatlanok vételára legalább az ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott összeg lehet, azzal, hogy a vagyongazdálkodási rendelet 24. § (6) bekezdésében foglaltak szerint eredménytelen versenyeztetési eljárás után a polgármester jogosult a vagyontárgyat a 10. § szerinti érték alkalmanként legfeljebb 15-15%-ával csökkentett, de legalább 50%-át elérő értéken versenyeztetésre ismételtlen meghirdetni. A vagyontárgy értékének 50%-át el nem érő ellenértéken történő ismételt versenyeztetés meghirdetéséhez a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.
5. A Képviselő-testület a 6. pontban foglalt kivétellel felhatalmazást ad a polgármesternek az előterjesztés melléklete szerinti ingatlanok értékesítéséhez szükséges jogszabály által előírt eljárások teljeskörű lefolytatására, a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó eljárások kezdeményezésére, így különösen az alábbi intézkedések megtételére:
 - felhatalmazza a polgármestert a licit eljárás lefolytatására, annak esetleges eredménytelensége esetében felkéri az ismételt licit eljárás(ok) saját hatáskörben történő lefolytatására a vagyongazdálkodási rendeletben foglaltak szerint.

- A 3. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában – a későbbi értékesítés szándékával – a közút törlésére irányuló eljárás lefolytatására kéri a Tolna Megyei Kormányhivatalt, továbbá a közterület megjelölésű ingatlan esetében is kezdeményezi az annak átminősítésére irányuló eljárás lefolytatását az illetékes hatóság előtt.
 - Az előző francia bekezdés szerinti eljárások megindításához szükséges kérelem mellékleteként benyújtandó, az átadó és az átvevő közútkezelő között megkötendő előzetes megállapodások megkötését megelőző tárgyalások lefolytatására és azok eredményeként az előzetes megállapodások megkötésére felhatalmazza a polgármestert.
 - Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges határozatok/okiratok véglegessé követően felhatalmazza a polgármestert a Tolna Megyei Kormányhivatal Paksi Járási Földhivatalánál az átminősítések átvezetésére, továbbá amennyiben jogszabály alapján az adott ingatlanra tekintettel elővásárlási jog áll fenn, a vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosult(akk)al való közlésére.
6. Az ingatlanok tulajdonjogának átruházására – amennyiben az önkormányzat vagyongazdálkodásról szóló rendelete másként nem rendelkezik - külön képviselő-testületi hatáskörben meghozandó határozat alapján kerül sor.

Határidő: azonnal, az adásvételi szerződés előterjesztésére: 2021. december 31.

Felelős: Szabó Péter polgármester, a 2. pontban foglaltakért dr. Blazsek Balázs címzetes főjegyző

Paks, 2021. augusztus 4.



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2021. augusztus 4.

dr. Sátor Vera
aljegyző

Melléklet:

1. számú melléklet: vételi ajánlat
2. számú melléklet: térkép

4T/246-5/2021

Paks Város Önkormányzata

PAKS

Dózsa György út 55-61.
7030

SZKENNEL

POLGÁRMESTER...
PAKS
Érk.: 2021 JÚL 26.
Érkezési
sorszáma: 21407

Tárgy: Új vételi ajánlat közlése

Tisztelt Paks Város Önkormányzata!

Alulírott **Budapesti 5000. Ügyvédi Iroda** (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 208.; eljáró ügyvéd: Dr. Somogyi István Zsolt) a **PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 7030 Paks, Ipari Park 4703/39., cégjegyzékszám: 17-09-003039; adószám: 11293772-2-17; statisztikai számjel: 11293772-4110-572-17) képviseletében eljárva-hivatkozással az Önök 2021. június 21. napján kelt levelükben foglaltakra- az alábbi új vételi ajánlatot közöljük.

A PIP Nonprofit KFT. 100%-ban a Magyar Állam tulajdonában lévő gazdasági társaság. A PIP Nonprofit Kft. a Közép-Duna Menti térségfejlesztéshez, továbbá a Paksi két új blokkhoz (5-6. blokkok) kapcsolódó térségfejlesztési, továbbá a 1499/2019. (VIII.23.) számú Korm. határozatban rögzített feladatainak teljesítése érdekében ingatlanokat kíván megvásárolni.

A PIP Nonprofit KFT. új vételi ajánlatot tesz az alábbi Paksi ingatlanokra, amely ingatlanoknak a T. Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa. Az ingatlanok adatai az alábbiak:

I.	Kivett között ingatlanok					
	Hrsz.	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Művelési ág	A tulajdoni lap III. része alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, azok jogosultjai	Ingatlanra megajánlott vételár
1.	5347	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett között	-	10 044 800,-Ft
2.	5349	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett között	-Vezetékgig 86m2 területre (E-210/2018., Jogosult: MVM Hungarowind Kft.) -Vezetékgig 39m2 területre (E-211/2018., Jogosult: MVM Hungarowind Kft.)	19 719 800,-Ft
3.	0323/1	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett között	-Vezetékgig 102 m2 területre (Jogosult: E. ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt.) -Vezetékgig 112 m2 területre (Jogosult: E. ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt.)	32 112 400,-Ft
4.	0342/1	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett között	-	688 800,-Ft

II. Kivett közforgalom elől elzárt magánút ingatlanok						
	Hrsz.	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Művelési ág	A tulajdoni lap III. része alapján az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, azok jogosultjai	Ingatlanra megajánlott vételár
5.	5348/4	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett közforgalom elől elzárt magánút	-Vezetékjog 7m2 területre (E-210/2018., Jogosult: MVM Hungarowind Kft.) -Vezetékjog 7m2 területre (E-211/2018., Jogosult: MVM Hungarowind Kft.)	6 914 400,- Ft
6.	5348/6	Paks Város Önkormányzata	1/1	kivett közforgalom elől elzárt magánút	-	14 528 600,-Ft

A PIP Nonprofit KFT. az I. csoportba tartozó kivett közút művelési ágú ingatlanokat (a továbbiakban: I. csoportba tartozó ingatlanok) és a II. csoportba tartozó kivett közforgalom elől elzárt magánút ingatlanokat (a továbbiakban: II. csoportba tartozó ingatlanok) 1/1-ed tulajdoni arányban, továbbá az I. és II. csoportba tartozó valamennyi ingatlant - a fent meghatározott célra, mint lényeges jogi érdekre figyelemmel - együtt, oszthatatlan szolgáltatásként kívánja megvásárolni. A PIP Nonprofit KFT. az ingatlanokat a tulajdoni lapok III. részén szereplő a fentiekben bemutatott jogokkal terhelt, egyébként pedig per-, teher- és igénymentesen vásárolná meg.

A PIP Nonprofit KFT. az I. és II. csoportba tartozó ingatlanokra együtt összesen 84.108.800,- Ft, azaz nyolcvannégy millió- száznyolcezer-nyolcszáz forint összegben tesz új vételi ajánlatot.

Figyelemmel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak, és így a 6. § (1) bekezdés szerint nem idegeníthetők el, ezért az I. csoportba tartozó ingatlanok tekintetében az ajánlat feltétele, hogy először a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (3) bekezdése szerint a tulajdonos Paks Város Önkormányzatának saját költségére kezdeményezni kell az illetékes közlekedési hatóságnál a helyi közút magánúttá történő átminősítését és a változások ingatlan-nyilvántartásban történő végleges átvezetését. A felek között ezért az I. csoportba tartozó ingatlanok vonatkozásában adásvételi előszerződés, majd az ingatlanok művelési ágának átvezetését követően legkésőbb 30 napon belül végleges ingatlan adásvételi szerződés kerülne megkötésre.

Amennyiben az illetékes hatóságok a fenti eljárásokat esetleg nem engedélyezik, úgy az nem minősül olyan oknak, amelyért Paks Város Önkormányzata vagy a PIP Nonprofit KFT. a felelős, az előszerződés hatályát veszti, az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, és a felek mentesülnek a végleges szerződés megkötésének kötelezettsége alól.

A II. csoportba tartozó ingatlanokra a felek végleges adásvételi szerződést kötnének azzal, hogy ha az I. csoportba tartozó közút ingatlanok átminősítését és a változások ingatlan-nyilvántartásba történő végleges átvezetését az illetékes hatóságok nem engedélyezik, úgy ezt a körülményt a felek a II. csoportba tartozó ingatlanokra megkötött végleges adásvételi szerződés bontó feltételeként tekintik. A végleges adásvételi szerződés ezen okból történő megghiúsulása nem minősül olyan oknak, amelyért Paks Város Önkormányzata vagy PIP Nonprofit KFT. lenne a felelős és a felek között az eredeti állapot helyreállítására kerül sor.

Az I. és II. csoportba tartozó ingatlanok együttes értékesítésére a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, Magyarország 2021. évi költségvetéséről szóló 2020. évi XC.

törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja és Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról szóló 3/2003. (II.26.) önkormányzati rendelete 24. § 3) bekezdés b) pontja alapján versenyeztetés útján kerülhet sor.

A PIP Nonprofit KFT. a versenyeztetési eljárás során megfizeti a **vételár 10%-át**, melyet az I. csoportba tartozó ingatlanokra vonatkozó előszerződés, illetve a II. csoportba tartozó ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötése esetén a felek **foglalónak** tekintenek, a fennmaradó utolsó vételár-részlet pedig a végleges adásvételi szerződések aláírása napján esedékes. Az eladó köteles a végleges adásvételi szerződésbe foglaltan a bejegyzési engedélyt megadni. Az ingatlanok birtokának átruházására legkésőbb a tulajdonjog átszállásával egyidejűleg kerülne sor. Az utolsó vételár-részlet kifizetésének előfeltétele, hogy az eladó igazolja, hogy az ingatlanok vonatkozásában közmű, adó, egyéb az ingatlanokat terhelő díj, költség tartozása nem áll fenn. Az ajánlat feltétele, hogy az ingatlanoknak nincsen rejtett hibája (pl: környezeti szennyezés), amelyért eladó szavatol.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az ajánlat feltétele, hogy a végleges adásvételi szerződések, csak akkor lépnek hatályba, ha a jogosult e jogával nem kíván élni. A tulajdonos köteles a végleges adásvételi szerződéseket az elővásárlásra jogosult részére megküldeni és a lemondó nyilatkozatokat beszerezni. Amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződések közte és az eladó között jön létre, míg a felek között az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, amely körülmény egyik félnek sem felróható.

Tájékoztatjuk, hogy a jelen vételi ajánlatot a PIP Nonprofit KFT. a levél kézhezvételétől számított **30 napig tartja fenn**, ezt követően nem tartja magára nézve kötelezőnek. Tájékoztatjuk, hogy a vételi ajánlat változatlan tartalmú elfogadása esetén tekinti a PIP Nonprofit KFT. az I. csoportba tartozó ingatlanok esetében az előszerződést, a II. csoportba tartozó ingatlanok esetében pedig a végleges adásvételi szerződést létrejöttnek, azaz a vételi ajánlat valamennyi kikötését lényeges kikötésnek minősíti.

Amennyiben a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem érkezik válasz a T. Önkormányzat részéről, akkor azt úgy tekintjük, hogy a vételi ajánlatot nem fogadták el.

Kérjük, hogy fontolják meg a PIP Nonprofit KFT. új ajánlatát és bízunk abban, hogy a fentiek szerint adásvételi előszerződést, illetve végleges adásvételi szerződést tudunk kötni a tárgyi ingatlanok értékesítése érdekében.

Budapest, 2021. július 23.

Tisztelettel:



Dr. Somogyi István Zsolt ügyvéd
Budapesti 5000. Ügyvédi Iroda
1034 Budapest, Szentendrei út 208.
KASZ36068533, Telefon: +36 1 430 3870
E-mail: bp5000@budapesti5000.hu

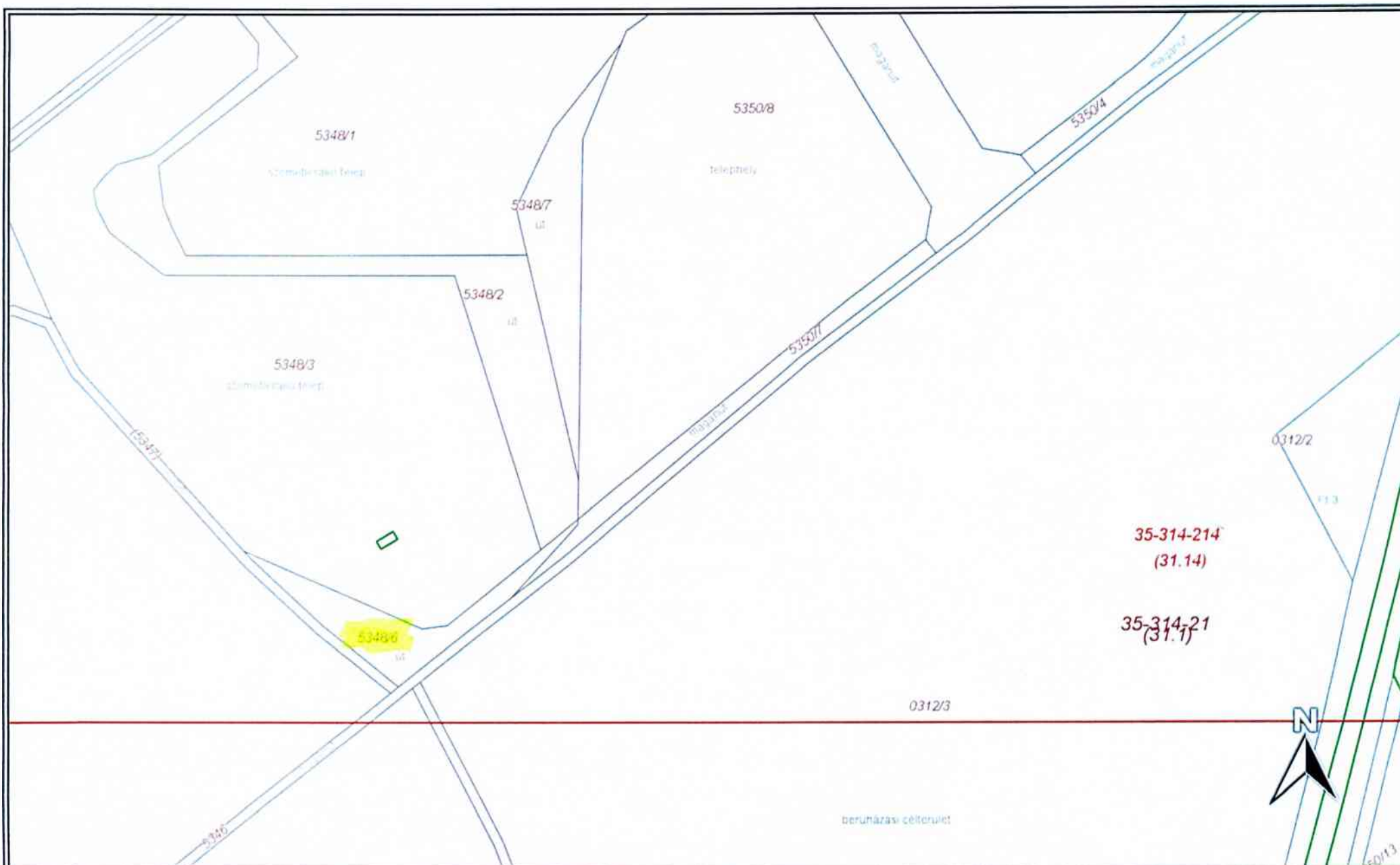
1. sz. MELLÉKLET

VÉTELI AJÁNLATOT ELFOGADÓ NYILATKOZAT

Alulírott Paks Város Önkormányzata, mint a Paks 5349, 5347, 5348/4, 5348/6, 0342/1 és 0323/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kijelentem, hogy– összesen 84.108.800,- Ft, azaz nyolcvannégy millió- száznyolcezer-nyolcszáz forint ajánlati áron – 2021. július 23. napján kelt a PIP Nonprofit KFT. által tett vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadom.

.....,2021.....

**Paks Város Önkormányzata
Szabó Péter
polgármester**

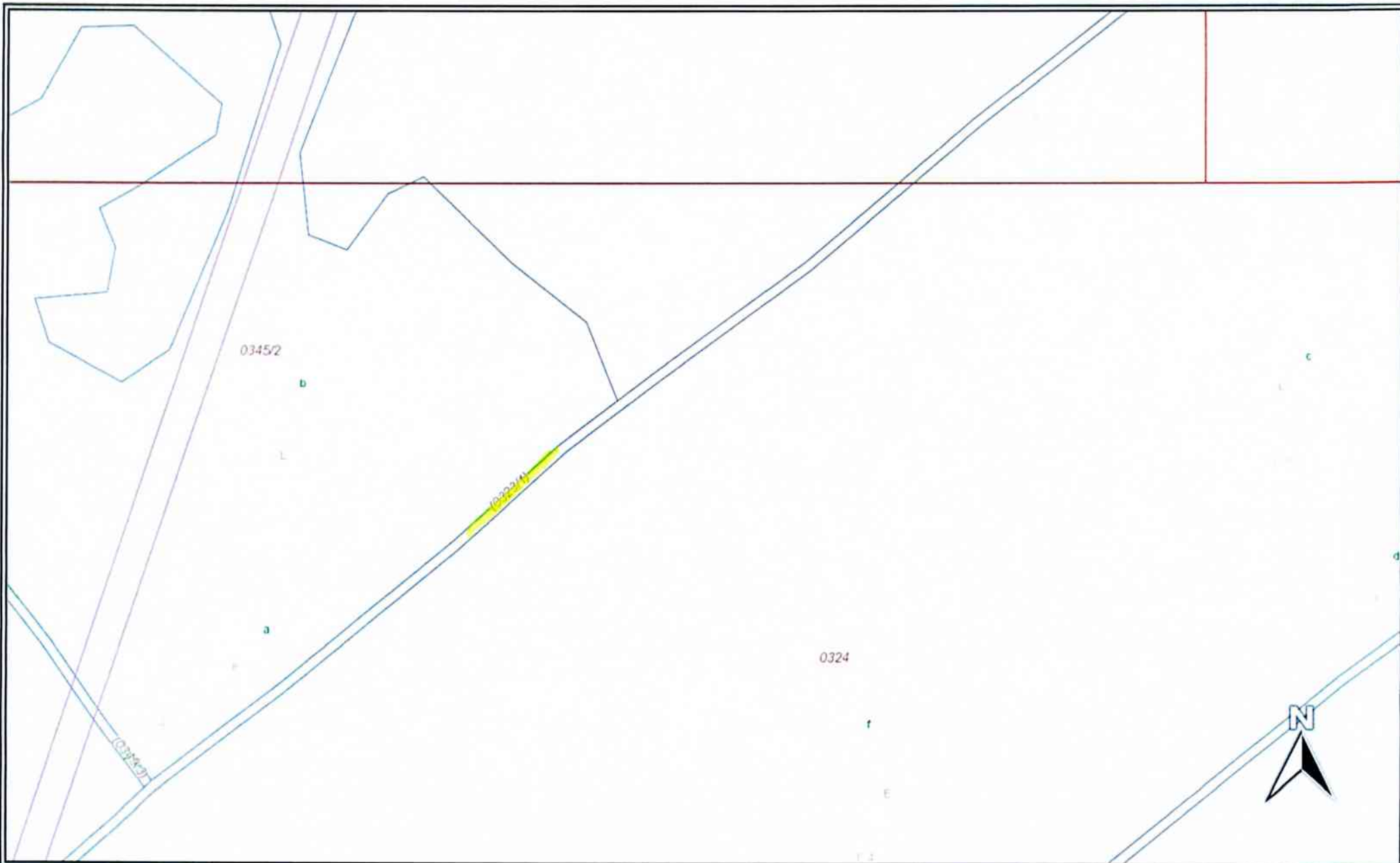


RUDAS X KARIG

40 m
100 ft

2021.07.28 12:05:13
Méretarány 1:2000





RUDAS X KARIG

40 m
100 ft

2021.07.28 11:56:47
Méretarány 1:2000

