

ELŐTERJESZTÉS

iparfejlesztéssel összefüggő tulajdonosi döntések meghozataláról

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Az egri 9850/1 hrsz-ú telekingatlan (Eger, Déli-iparterület) egy részének zártkörű versenyeztetési eljárás útján történő használatbaadás feltételeinek meghatározásáról

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az egri 9850/1 hrsz-ú "Kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 10,0105 m² térmértékű telekingatlan, amely a Déli-iparterületen található.

Magyarország Kormánya Eger Megyei Jogú Város Déli iparterületének a fejlesztését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította az *Eger Déli Iparterület fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról* szóló 64/2017. (III. 20.) Korm. rendeletével. A kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítás a Korm. rendelet alapján a Déli Iparterületen megvalósításra kerülő ipari park fejlesztésével összefüggő, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására vonatkozik.

Mint ahogy azt Szijjártó Péter külgazdasági és külügyminiszter 2017. március 24-i sajtótájékoztatóján bejelentette a ZF Hungária Kft. jelentős, két ütemben megvalósuló, együttesen 300-500 millió euró értékű beruházást tervez a 2016-2022 közötti időszakban, melynek az első ütemében 99 millió euró értékű beruházást és legalább 770 fő új munkahelyteremtést eredményez, ha sikerül megfelelő helyet találniuk a Déli-iparterületen a beruházás megvalósításához.

A ZF Hungária Kft. által tervezett „8HP” (nyolcsebességes automata sebességváltó) projekt célja, hogy a Déli-iparterületen található gyártóbázisaikon jelentősen bővítsék járműipari, ezen belül is sebességváltó gyártókapacitásaikat.

A beruházás tartalmaz gyártócsarnok építést, infrastruktúra kiépítést, valamint korszerű gyártóberendezések és szerelősorok beszerzését.

A beruházás során közvetlenül 770 fő munkahelyteremtése valósul meg az Észak-magyarországi régióban, csökkentve ezzel a régióban és a kistérségben az országos átlagnál magasabb munkanélküliségi mutatókat. A ZF Hungária Kft. a

munkahelyteremtés során megközelítőleg 120 fős felsőfokú (egyetem vagy főiskola) végzettségű létszámfelvételt tervez. A ZF Hungária Kft. a létszám felvételnél fokozott figyelmet fordít a regisztrált munkanélküliek felvételére, szorosán együttműködve a térség munkaügyi hivatalaival. A beruházás nem csak közvetlenül, de közvetett módon is új munkahelyeket teremt, amely egyrészt megnyilvánul a szolgáltatások bővítésében – takarítás, őrzésvédelem, étkeztetés –, másrészt a magyar beszállítói arány kiépítésében és bővítésében.

Tervek szerint a 8HP projekthez kapcsolódóan a kezdeti 2%-os magyar beszállító hányad öt év alatt 15%-ra emelkedik, így ez további minimálisan 150-200 fő közvetett munkahelyteremtést jelent.

A ZF Hungária Kft. jelenlegi tevékenységéhez kapcsolódóan a beszállítói arány 44%, amely a szektorban is kimagasló értéknek számít.

Az iparfejlesztési beruházás megvalósítási helyszínéül a 9850/1 hrsz-ú ingatlan rendelkezik a legkedvezőbb feltételekkel, amin bármely nagyobb volumenű ipari-beruházás megvalósítható. Ehhez szükséges a 9850/1 hrsz-ú ingatlanra a leendő beruházó részére jogcímet biztosítani, amelyre vonatkozóan a – tervezett beruházással létrehozandó épületekre figyelemmel – az ingatlan-együttes hosszú távú használatát biztosító földhasználati jog alapítására vonatkozó megállapodás kötését tartjuk célszerűnek.

A földhasználati jogra vonatkozó legfontosabb hatályos jogi előírásokat a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) tartalmazza, az alábbiak szerint:

5:145. § [Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén]

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A föld és az épület tulajdonjogának elválásának lehetőségét a Ptk. nem az építkezéshez köti, hanem a felek megállapodása alapján korlátlanul lehetővé teszi, azaz a földhasználati jog nem csak az építkezőt illeti meg. A felek közti megállapodás – jogszabályi tiltás hiányában – az építkezés megkezdése és befejezése után is megköthető.

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

A földhasználati jog mindazonáltal nem szükségszerűen terjed ki a földrészlet egészére, hanem annak mértékét a felek szabadon állapíthatják meg, vita esetén pedig a bíróság az érdekek mérlegelésével határozza meg, melynek során fő szempont az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása.

A földhasználat tárgyában kötött szerződés harmadik személlyel szemben csak akkor hatályos, ha az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték (Ptk.5:19.§ (1) bekezdés).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint:

12. § A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni:

a) az **épületet**, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt,

aa) **ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona, vagy**

ab) ha az a földrészlet tulajdonosának a tulajdona és a tulajdonos annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként való feltüntetését kérte,

A következő műszaki indokok alapján szükséges az ingatlan egészének használatba adása:

A területen építendő ipari csarnok és iroda együttes mérete eléri a telek körülbelül 40%-át. Emellett a törvényileg előírt parkolóhely mennyiséget is biztosítani kell, ami tovább növeli a terület lefedettségét. Tekintettel a várható áruforgalom mennyiségére, a személyi és áru forgalom szétválasztása indokolt. Ennek eredményeképpen 2 porta koncepció fog kialakulni, a területet teljes mértékben átszövő úthálózattal. Így a teljes terület hasznosításra kerül.

Az Önkormányzat elkészítette a területre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, amely alapján a hasznosítani kívánt terület értéke megközelítőleg 600.000.000,- Ft + Áfa. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a földhasználati jog fordulónapon érvényes ellenértéke 150.000.000,-Ft+Áfa.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11. § (16) bekezdés szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015 (X.30) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok hasznosítása elsősorban versenyeztetéssel történhet. Tekintettel arra, hogy a használatba adni kívánt területen használatba vételi feltételeket csak bizonyos kör tudja teljesíteni, így a Vagyonrendelet 19.§ (2) bekezdés a) pontja alapján zártkörű versenyeztetés folytatható le a Vagyonrendelet 1. mellékletében foglalt előírások alkalmazásával.

A fentiekre tekintettel a terület hasznosítása a hivatkozott jogszabályi előírások alapján versenyeztetés útján történhet. A városra, illetve a térségre jelentős hatást gyakorló beruházás a ZF Hungária Kft. általi fejlesztéssel valósulhat meg, amelyre figyelemmel a zártkörű versenyen résztvevők is a ZF Hungária Kft, illetve annak beszállítói köréhez tartozó cégek közül kerülnének ki.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel a Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján a hasznosítás feltételeinek meghatározására a Közgyűlés jogosult.

II.

Háromoldalú megállapodás kötése Eger Megyei Jogú Város déli iparterületen történő fejlesztéseinek a megvalósítása érdekében

Eger Megyei Jogú Város déli iparterületen történő fejlesztéseinek, illetve az integrált településfejlesztési program déli iparterületet érintő megvalósítása érdekében indokolt a déli-iparterületnek a fejlesztés helyszínéül szolgáló 9850/1 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó, a MÁV tulajdonában álló 9837/18, 9837/19 és 9837/20 hrsz-ú ingatlanok és a szintén MÁV tulajdonú Külsősor út érintett szakaszára (9837/3 hrsz.) vonatkozóan egy háromoldalú megállapodás megkötése az Önkormányzat, a MÁV és a ZF Hungária Kft. (mint a Kormány döntésének kedvezményezettje) között. Ezen ingatlanok ZF Hungária Kft. általi használata mindenképpen szükséges a beruházás eredményes megvalósításához.

A megállapodás többek között rendelkezik az ingatlanok használatáról, valamint a szükséges telekalakítási és vagyონrendezési eljárásokról. A megállapodás eredményeképpen többek között lehetővé válik az ingatlanok vasútüzemi létesítményekkel nem terhelt részeire telekalakítási eljárás lefolytatása, és új ingatlan kialakítása, amelyet a későbbiekben a MÁV az MNV Zrt. részére vagyónrendezés keretében át tudna adni, és az Önkormányzat általi esetleges tulajdonszerzés is adott esetben lehetővé válna.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy döntsön a zártkörű versenyeztetési eljárás megindításáról és a megállapodás jóváhagyásáról.

Eger, 2017.

Habis László polgármester

Határozati javaslat:

- 1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015.(X.30.) rendelet 7. § (2) bekezdése alapján jóváhagyja az egri 9850/1 hrsz-ú „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan hasznosítására vonatkozó zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatását az 1. melléklet szerinti pályázati dokumentáció alapján. A Közgyűlés felhatalmazza a Városgazdálkodási Bizottságot a versenyeztetés eredményének megállapítására, felhatalmazza továbbá a polgármestert a bizottság döntése alapján a földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződés megkötésére.**

Felelős: Dr. Kovács Luca Jegyző megbízásából:

Szűcs Tamás vagyongazdálkodási Irodavezető
Határidő: 2017. április 30.

- 2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Magyar Államvasutak és a ZF Hungária Kft. közötti háromoldalu megállapodást az előterjesztés 2. mellékletét képező megállapodásnak megfelelően, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.**

Felelős: Habis László polgármester
Határidő: 2017. április 30.