

# FEDŐLAP

## Az előterjesztés közgyűlés elé kerül Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2019. 08. 08.

### Javaslat a dunaújvárosi 111/3/A/41 helyrajzi számú, Dunaújváros, Táncsics M. u. 3/A. szám alatt található, raktár megnevezésű ingatlan pályázata vonatkozásában állásfoglalás kialakítására

**Előadó:** a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető  
Dr. Horinka Hajnalka ügyintéző

**Meghívott:** Máдай Balázs a DVG Zrt. elnök-vezérigazgatója (Dunaújváros, Kenyérgyári út 1.)  
Dr. Varga Balázs ügyvéd Lakatos Balázs képviselőjében  
(Dunaújváros, Erkel kert 13. fszt.1)  
Lakatos Balázs (2400 Dunaújváros, Kossuth Lajos u. 3. 3./3)

#### **Véleményező bizottságok:**

gazdasági és területfejlesztési bizottság 2019. 08. 06.  
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2019. 08. 06.

**A napirendi pont rövid tartalma:** DMJV Közgyűlése 87/2014. (IV.24.) határozatával döntött a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz.-ú, természetben a Dunaújváros, Táncsics M út 3/A szám alatti helyiség értékesítésére vonatkozó pályázat értékeléséről, amelyben Lakatos Balázst jelölte meg nyertes pályázóként. A DVG Zrt. megkereste önkormányzatunkat, hogy a fent megjelölt ingatlan vonatkozásában nem került sor szerződéskötésre, mivel a helyiség alapterülete mind a földhivatali nyilvántartásban, mind a Társasházi Alapító okiratban az 1990-es években helytelenül lett bejegyezve. Az adatmódosítás megtörtént. A DVG Zrt. aktualizálta az ingatlanforgalmi értékbecslést 4.770.000.-Ft értékre. A 87/2014. (IV.24.) határozat szerinti pályázat nyertese a határozat meghozatala idején hatályos feltételek szerint kívánja az ingatlant megvásárolni.

#### **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 15394-4/2019.  
Ügyintéző neve: Dr. Horinka Hajnalka Ügyintéző telefonszáma: 25/544-214  
Ügyintéző aláírása: Igazgató/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: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

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

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma:2019. Ellenőrzés dátuma:2019.

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

**Nyílt**

**Egyéb megjegyzések:**

## Javaslat

**Javaslat a dunaújvárosi 111/3/A/41 helyrajzi számú, Dunaújváros, Táncsics M. u. 3/A. szám alatt található, raktár megnevezésű ingatlan pályázata vonatkozásában állásfoglalás kialakítására**

### Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése 87/2014. (IV.24.) határozatával (a **határozat** és a **pályázati felhívás** az előterjesztés **1. számú. melléklete**) döntött a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz.-ú, természetben a Dunaújváros, Táncsics M út 3/A szám alatti, 160 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség értékesítésére vonatkozó pályázat értékeléséről és Lakatos Balázst (2400 Dunaújváros, Vasmű út 1. 3/4) jelölte meg nyertes pályázóként **1.137.000.- Ft, azaz egymillió-százharminchétezer forint** vételárért.

A DVG Zrt. megkereste önkormányzatunkat, hogy a fent megjelölt ingatlan nem került értékesítésre, mivel a helyiség alapterülete mind a földhivatali nyilvántartásban, mind a Társasházi Alapító okiratban az 1990-es években helytelenül lett bejegyezve.

A tulajdoni lap adatai alapján a 2016. szeptember 19. napjával jegyezte be a Földhivatal a DVG Zrt. által kért változtatásokat. (a **tulajdoni lap** az előterjesztés **2. számú. melléklete**)

Az Önkormányzat 2018. augusztus 13. napján vette kézhez Dr. Móricz Zoltán ügyvéd úr által előkészített adásvételi szerződést, amelyben az ingatlan vételáraként nem a nyertes pályázó által tett ajánlat, hanem annak az 50%-a, vagyis **568.000.- Ft, azaz ötszázhatvannyolcezer forint** szerepelt. (a **szerződés** az előterjesztés **3. számú melléklete**)

A megváltozott gazdasági helyzetben, az ingatlanárak változására tekintettel a DVG Zrt. az Önkormányzat kérésére ismételten elkészítette az ingatlanforgalmi értékbecslést.

Az értékbecslés szerint az ingatlan értéke: **4.770.000.-Ft, azaz Négymillió-hétszázhetvenezer forint.**(az **értékbecslés** az előterjesztés **4. számú melléklete**).

A DVG Zrt. arról is tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a pályázat nyertese – annak ellenére, hogy az adásvételi szerződés nem került megkötésre – jogcím nélkül használja a megjelölt ingatlant 2014 óta.

A pályázati biztosítékot 113.600.-Ft-ot, azaz száztizenháromezer-hatszáz forintot megfizetett, azonban a vételár fennmaradó részét nem fizette meg, valamint bérleti díjat sem fizet, továbbá a DVG Zrt. tájékoztatása szerint sem rezszi költséget, sem közös költséget nem fizet.

DMJV Közgyűlésének 728/2015.(XII.17.) számú határozata (a **határozat** az előterjesztés **5. számú melléklete**) alapján számított **regionális bérleti díj 4730,-Ft/m<sup>2</sup>/év+Áfa, ez alapján az ingatlan havi bérleti díja 80.095,-Ft** lenne.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy a közgyűlési határozat meghozatalától kezdve a nyertes pályázó az Önkormányzatot egyetlen alkalommal sem kereste fel, valamint arról sincs tudomása az Önkormányzatnak, hogy a DVG Zrt.-hez fordult volna annak előmozdítása érdekében, hogy az adásvételi szerződés megkötése mielőbb megtörténhessen.

**Lakatos Balázs** képviselőjében eljárva **Dr. Varga Balázs** 2019. július 26. napján kelt kérelmében megkereste az Önkormányzatot. Levelében leírja, hogy értelmezése szerint a vételár a jövőben nem kerülhet módosításra, mert az a 2014. évi pályázat alapján meghatározott vételár az akkori forgalmi értéket tükrözi, és amennyiben nem lett volna az egyik félnek sem felróható ok – az ingatlan alapterületének téves volta – az adásvételi szerződés már 2014. évben létrejöhetett volna. Dr. Varga Balázs ügyvéd úr azt is leírja levelében, hogy mivel egyik fél sem támadta meg jognyilatkozatát tévedésre, megtévesztésre hivatkozással, a szerződés létrehozására vonatkozó akarat mindkét fél részéről fennállt és fenn is áll.

Dr. Varga Balázs ügyvéd úr az adásvételi szerződés aláírását és a földhivatali ügyintézés megkezdését, valamint ezzel összefüggésben a DVG Zrt. utasítását kérelmezi beadványában. **(Dr. Varga Balázs ügyvéd kérelme az előterjesztés 6. számú melléklete)**

A jelenlegi jogi szabályozás szerint - ahogyan az az irányadónak tekinthető EBH 2003.939. számú eseti döntésben kifejtésre került - **a pályázat elfogadása még a szerződést nem hozza létre. Annak megkötésére - valamennyi lényeges kérdésben való megállapodás után - a Ptk. általános szabályai alapján kerül sor.** Ebből tehát az is következik, hogy ha a felek nem tudtak megállapodni valamennyi lényeges, illetve bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésben, akkor hiába lett nyertese a pályázatnak, a szerződés mégsem hozható létre. A pályázat kiírása csak felhívást jelentett az ajánlattételre, így ennek megfelelően a pályázat is csak egy ajánlatot jelentett, amelynek elfogadásával - a pályázó nyertessé nyilvánításával - egy szerződéskötési alap jött létre. A pályázattal azonban nem lehet minden konkrét feltételben megállapodni, így a szerződés létrejöttéhez szükséges a még fennmaradt kérdésekben való konszenzus létrejötte. Amennyiben erre is sor kerül, akkor jön létre a felek között a szerződés. A jogszabály garanciális jellege abban áll, hogy a győztes pályázón kívül mással - általában - nem lehet a szerződést megkötni. A pályázati kiírás alapján a szerződést a pályázat elfogadása (a pályázó győztesé nyilvánítása) önmagában nem hozza létre. A szerződés megkötésére a Ptk. általános szabályai szerint kerül sor.

Téves jogi indok, hogy a pályázat érvényessé nyilvánítása, továbbá a pályázat győzteseinek kihirdetése önmagában létrehozza a megpályáztatott szerződést. A bírói gyakorlat a pályázati kiírást a pályáztató ajánlattételre történő felhívásának tekinti, amelyre a pályázók az ajánlatukat megteszik. A szerződés létrejöttére ezt követően a Ptk.-nak a szerződéskötésre vonatkozó általános szabályait alkalmazza. A szerződés a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése, új Ptk. 6:63.§ szerint akkor jön létre, ha a felek a lényeges és bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben megállapodnak, ahogyan az az irányadónak tekinthető BH 2019.5.34 számú bírósági döntésben kifejtésre került. Ez a nyilatkozat az adásvételi szerződést nem hozta létre, annak megkötése csak a valamennyi kérdésben való megállapodást követően jöhetne létre.

Az előterjesztést tárgyalta a Gazdasági és területfejlesztési bizottság és az Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

A bizottságok elnökei az előterjesztéssel kapcsolatos véleményüket a közgyűlésen, szóban ismertetik.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**..../2019. (VIII...) határozata**

**a dunaújvárosi 111/3/A/41 helyrajzi számú, Dunaújváros, Táncsics M. u. 3/A. szám alatt található, raktár megnevezésű ingatlan pályázata vonatkozásában állásfoglalás kialakításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz. alatt nyilvántartott, raktár megnevezésű 160 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Dunaújváros, Táncsics M. u. 3./A. pince szintjén található ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés nem jött létre a DMJV Közgyűlése 87/2014. (IV.24.) határozatában és a pályázati kiírásban foglaltak szerint.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére.

**Felelős:** - a határozat közléséért és végrehajtásáért:  
a polgármester  
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért  
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése utasítja a DVG Zrt.-t, hogy a hatályos bérleti díj táblázat alapján tegyen ajánlatot Lakatos Balázs részére bérleti szerződés megkötésére, ennek hiánya esetén a jogcím nélküli használat miatt számlázza a bérleti díjnak megfelelő összeget használati díjként.

**Felelős:** - a határozat közléséért és végrehajtásáért:  
a polgármester  
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért  
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

Dunaújváros, 2019. augusztus 8.

**Hingyi László s.k.**  
**a gazdasági és területfejlesztési**  
**bizottság elnöke**

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