

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2020. 07. 16.

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 pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke
- Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető
Dr. Horinka Hajnalka ügyintéző
- Meghívott:** Illéssy István, a DVG Zrt. elnöke (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:

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2020. 07. 14.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2020. 07. 14.

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. Az 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. A DVG Zrt. által 2019. évben elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 4.770.000.-Ft az ingatlan értéke. A pályázat nyertese a határozat meghozatala idején hatályos feltételek szerint kívánja az ingatlant megvásárolni. A Közgyűlésnek szükséges döntenie arról, hogy a nyertes pályázóval szerződést köt ezen feltételekkel, vagy azt az álláspontot képviseli, hogy a szerződés nem jött létre.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 30916-1/2020.
Ügyintéző neve: Dr. Horinka Hajnalka Ügyintéző telefonszáma: 25/544-260
Ügyintéző aláírása: 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:2020. 07. Ellenőrzés dátuma:2020. 07.
Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:

egyszerű/minősített

A tárgyalás módja:

Nyílt

Egyéb megjegyzések:

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 döntött a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz.-ú, természetben a Dunaújváros, Táncsics M út 3/A szám alatti, 160 m² 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 **határozat** és a **pályázati felhívás** az előterjesztés **1. számú melléklete**)

A DVG Zrt. ezt követően megkereste az önkormányzatot, 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 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 18/1994 (VI.29.) önkormányzati rendelete 7.§-a alapján. (a **szerződés** az előterjesztés **3. számú melléklete**)

A megváltozott gazdasági helyzetben, az ingatlanárak változására tekintettel 2019. évben a DVG Zrt. az Önkormányzat kérésére ismételtén elkészítette az ingatlanforgalmi értékbecslést.

Az értékbecslés szerint az ingatlan értéke: **4.770.000.-Ft, azaz Négymillió-hétszázhetvenezer forint** volt.(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.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy DMJV Közgyűlésének 728/2015.(XII.17.) számú határozata (a **határozat** az előterjesztés **5. számú melléklete**) alapján számított **regionális bérleti díj 4.730,-Ft/m²/év+Áfa, ez alapján az ingatlan havi bérleti díja 80.095,-Ft** lenne.

Lakatos Balázs képviselője eljárva **Dr. Varga Balázs** 2019. július 26. napján kelt levelével 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 felrögzítendő

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. erre való utasítását kérelmezi beadványában. **(Dr. Varga Balázs ügyvéd levele az előterjesztés 6. számú melléklete)**

A kérelem benyújtását követően DMJV Közgyűlése 487/2019. (VIII.08.) határozatával (a **határozat az előterjesztés 7. számú melléklete**) megállapította, hogy a szerződés nem jött létre a Közgyűlés 87/2014. (IV.24.) határozata és a pályázati kiírásban foglaltak szerint, az alábbi jogi érvelés alapján:

Az EBH 2003.939. számú eseti döntésben kifejtésre került, hogy 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 győztesének 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.***

A Ptk. 6:74. § szerint [Felhívás ajánlattételre versenyeztetési eljárásban]

(1) Ha a fél olyan ajánlati felhívást tesz, amelyben több személytől kéri ajánlat benyújtását, azzal, hogy a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel köti meg a szerződést, a felhívást tevő felet szerződéskötési kötelezettség terheli.

(2) A felhívást tevő fél a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését akkor tagadhatja meg, ha a felhívásban ezt a jogot kikötötte.

(3) A felhívást tevő fél a felhívásban megjelölt határidő lejártáig felhívását visszavonhatja.

A Közgyűlés 487/2019. (VIII.08.) határozatával rendelkezett továbbá az ingatlanhasználóval történő tárgyalások megkezdéséről, esetleges megállapodás megkötéséről.

Dr. Varga Balázs ügyvéd úr a közgyűlési határozat kézhezvétele után a határozat tartalmával szemben levelében az adásvételi szerződés, valamint a vételárról szóló számla megküldését kérte. Ügyvéd Úr 2020. június 30-án ismételten erre vonatkozó kérésével kereste meg az önkormányzatot. (a **levelek** az előterjesztés **8. és 9. számú mellékletei**)

A Közgyűlésnek szükséges döntenie arról, hogy a nyertes pályázóval szerződést köt ezen feltételekkel („A” változat), vagy azt az álláspontot képviseli, hogy a szerződés nem jött létre. („B” változat.)

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy amennyiben a Közgyűlés az „A” változatú határozati javaslatot támogatja, a 2014. évi pályázatban meghatározott vételárat, (és nem annak az 50 %-át) szükséges figyelembe vennie, mivel a pályázati kiírásban ez szerepelt, és Lakatos Balázs is erre tett ajánlatot.

Az előterjesztést tárgyalta a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

A bizottságok elnökei a bizottságok véleményét szóban ismertetik a közgyűlésen.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

„A” változat

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020. (VII...) 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 úgy határoz, hogy a 87/2014. (IV.24.) határozatában foglaltakat hatályában fenntartja, és ez alapján Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz. alatt nyilvántartott, raktár megnevezésű 160 m² nagyságú, természetben Dunaújváros, Táncsics M. u. 3./A. pince szintjén található helyiség vonatkozásában kiírt pályázat nyertesével, Lakatos Balázssal adásvételi szerződést köt 1.137.000.- Ft, azaz egymillió-százharminchétezer forint vételáron.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére a DVG Zrt. által előkészített. adásvételi szerződés aláírására az 1. pontban megjelölt nyertessel az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérését követően.

Felelős: - a határozat közléséért és végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért
a Jogi és Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője

Határidő: - az adásvételi szerződés aláírására a határozat közlését követő 30 napon belül

„B” változat

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2020. (VII...) 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 fenntartja azt az álláspontját, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a dunaújvárosi 111/3/A/41 hrsz. alatt nyilvántartott, raktár megnevezésű 160 m² 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, ezért a 87/2014. (IV.24.) határozatot hatályon kívül helyezi.

2. 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

3. 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 Jogi és Vagyonkezelési Osztály osztályvezetője

Határidő: az előkészítő osztálynak való megküldését követő nyolc napon belül

Dunaújváros, 2020. július 16.

Tóth Kálmán s.k.
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési
bizottság elnöke és

az ügyrendi, igazgatási és jogi
bizottság elnöke

