

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021.11.18.**

**Javaslat a dunaújvárosi 144/1/D/12 és 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott,
lakás megnevezésű ingatlanok elidegenítésére**

Előadó: a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság elnöke
az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság	2021.11.17.
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság	2021.11.17,

A napirendi pont rövid tartalma: Jelen előterjesztés javaslatot tesz a dunaújvárosi 144/1/D/12 és 69/2/G/13 hrsz. alatt található ingatlanok értékesítésére. Az értékesítés Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete 10.§ (9) bekezdése alapján pályázat, illetve versenytárgyalás útján lehetséges.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály	Iktatószám: 37792/2021.
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit	Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261
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: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja: Nyílt

Egyéb megjegyzések:

JAVASLAT

a dunaújvárosi 144/1/D/12 és 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, lakás megnevezésű ingatlanok elidegenítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- dunaújvárosi **144/1/D/12 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/1.** szám alatt található, **32 m²** nagyságú, 1 szobás lakás (**1. sz. melléklet**);
- dunaújvárosi **69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1** szám alatt található, **51 m²** nagyságú, 2 szobás lakás (**2. sz. melléklet**).

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlanok forgalmi értékbecslését Gál Krisztián értékbecslővel. A dunaújvárosi **144/1/D/12 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/1.** szám alatt található lakás elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 9.000.000,-Ft.** Az értékbecslés szerint a 4. emeleten található, korábban valószínűleg mosókonyhaként funkcionáló lakás műszakilag és esztétikailag közepes-gyenge állapotú, szakipari szerkezetei elavultak. Alaprajzi elrendezését tekintve előtér, WC, szoba, valamint egy légteret alkotó konyha és fürdő került kialakításra. Az értékbecslő a konyha és a fürdő önálló helyiséggé történő kialakításának költségét figyelembe vette az értékképzés során (**3. sz. melléklet**).

A dunaújvárosi **69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1.** szám alatt található, **51 m²** nagyságú, 2 szobás, műszakilag és esztétikailag átlagos állapotú lakás elfogadásra javasolt **forgalmi értéke 15.000.000,-Ft (4. sz. melléklet).**

Jelen előterjesztés javaslatot tesz a lakások pályázat útján történő értékesítésére.

Az ingatlan elidegenítése Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete 10.§ (9) bekezdése alapján **pályázat, illetve azonos összegű ajánlat esetén versenytárgyalás útján lehetséges. A lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester dönt.**

Az önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerint **a lakások elidegenítéséből származó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni, és bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel.**

A nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(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 két lakás **Társasháztulajdon Alapító Okiratában** nincs rendelkezés a külön tulajdonú lakásra vonatkozó elővásárlási jog alapítására a társasház tulajdonostársai javára (**5-6. sz. mellékletek**).

Tekintettel arra, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok üresen álló és a nemzeti vagyonról szóló törvényben hivatkozott értékhatárt meghaladó értékű lakások, kizárólag a Magyar Államot illeti meg az elővásárlási jog az ingatlanokra.

Az előkészítő osztály javasolja az ingatlanok **nyilvános pályázat útján történő értékesítését az értébecslésben meghatározott értéken, azaz a 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/1. szám alatt található lakás vonatkozásában 9.000.000,-Ft, a 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1. szám alatti lakás vonatkozásában 15.000.000,-Ft kikiáltási áron.** Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j.) pontja alapján az ingatlan értékesítése mentes az adó alól.

Releváns jogszabályok

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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49.§ (1) bekezdése alapján más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

62. §(1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanács szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,

h) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá

i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete** 27. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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.”

A GKR. 10. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve 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,”

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete szerint:

2.§ (3) Üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakást csak versenytárgyalás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének

100%-a. A versenytárgyalásra az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015 (V.22.) önkormányzati rendelet vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

3.§ (1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás licitvevőjére is.

10.§ (9) Az elővásárlási joggal nem terhelt üres lakások és helyiségek elidegenítésére Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015 (V.22.) önkormányzati rendelet pályázatra és versenytárgyalásra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Versenytárgyalást akkor kell tartani, ha a pályázatra több azonos összegű ajánlatot nyújtanak be.

Bizottságok véleménye:

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 Önkormányzata Közgyűlése** **.../2021. (XI.18.) határozata**

a dunaújvárosi 144/1/D/12 és 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, lakás megnevezésű ingatlanok elidegenítéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete 10.§ (1) bekezdése alapján elidegenítésre kijelöli az alábbi két ingatlant:

- dunaújvárosi 144/1/D/12 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/1. szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlan;
- dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlan.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti az alábbi ingatlanokat:

- dunaújvárosi 144/1/D/12 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/1. szám alatt található, 32 m² nagyságú, 1 szobás lakást a hozzátartozó pincerekesszel, valamint a közösségben maradó vagyonrészekből erre eső 128/13812 eszmei hányadrésszel, kikiáltási ár 9.000.000,-Ft;
- dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, 51 m² nagyságú, 2 szobás lakás, a hozzátartozó pincerekesszel, valamint a közösségben maradó vagyonrészekből erre eső 204/77.924 eszmei hányadrésszel, kikiáltási ár 15.000.000,-Ft.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése annak ismeretében, hogy jelen határozat 1. pontjában hivatkozott ingatlanok vonatkozásában kizárólag a Magyar Államot illeti meg elővásárlási jog, úgy határoz, hogy a Kossuth L. u. 2/B 4/1. szám alatti ingatlan vonatkozásában a dunaújvárosi 144/1/D/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 2/B 4/2. szám alatti ingatlan tulajdonosát a Magyar Államot követő elővásárlási jog illeti meg.

4. A pályázati felhívásokban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- a Magyar Államot, valamint a Kossuth L. u. 2/B 4/1. szám alatti ingatlan vonatkozásában a dunaújvárosi 144/1/D/13 hrsz.-ú hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;
- a nyertes pályázó a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni;
- a vételáron felül a nyertes pályázót terhelik a forgalmi értékbecslés költsége, valamint a nyertes pályázó által megbízott jogi képviselő megbízási díja az adásvételi szerződéstervezet előkészítését illetően.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat 1. és 2. számú mellékleteit képező pályázati kiírást, egyúttal utasítja a polgármestert a pályázati kiírásnak a Dunaújváros című lapban való megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

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

Határidő: - a pályázati kiírások megjelentetésére: 2021. november 30.

Dunaújváros, 2021. november 18.

Tóth Kálmán s.k.
a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint
az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke