

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022.03.17.

**Javaslat a dunaújvárosi 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, lakás
megnevezésű ingatlan 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	2022.03.16.
Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság	2022.03.16.

A napirendi pont rövid tartalma: Jelen előterjesztés javaslatot tesz a dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz. alatt található, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1. szám alatti ingatlan értékesítésére.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály	Iktatószám: 8283/2022.
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 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, lakás megnevezésű
ingatlan elidegenítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi **69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1** szám alatt található, **51 m²** nagyságú, 2 szobás lakás (**1. sz. melléklet**).

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **969/2021.(XI.18.) határozata** értelmében az előkészítő osztály pályázati kiírást jelentetett meg a hivatkozott ingatlan értékesítésére, a helyben szokásos módon. Az ingatlan induló kikiáltási ára - az értékbecslésben megállapított forgalmi érték alapján - 15 millió forint, a pályázat postára adásának határideje 2021. december 15. volt. A pályázati felhívásra pályázat nem érkezett (**az „A” és „B” határozati javaslat 1. sz. melléklete**).

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdése szerint **az ingatlant 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján lehet értékesíteni.**

Az előkészítő osztály elkészítette az ingatlan **aktualizált forgalmi értékbecslését** Gál Krisztián értékbecslővel. **Az ingatlan piaci értéke nem változott, az elfogadásra javasolt forgalmi érték 15.000.000,-Ft (2. sz. melléklet).**

Az önkormányzathoz Pető Zsolttól, a Dunaújvárosi Központi Sportegyesület Kajak-Kenu és Sárkányhajó Szakosztály elnökétől **referencia levél és annak mellékletét képező pályázat** érkezett 2022. február 23-án. A referencia levélben a Szakosztály elnöke **kéri a közgyűlés támogatását abban, hogy Horváth Attila edző 15 millió forintért megvásárolhassa az Erkel kert 7.3/1. szám alatti lakást (a határozati javaslat 2. sz. melléklete).**

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) társbérelő;

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 lakás **Társasháztulajdon Alapító Okiratában** nincs rendelkezés a külön tulajdonú lakásra vonatkozó elővásárlási jog alapítására a társasház tulajdonostársai javára (**3. sz. mellékletek**).

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

Két határozati javaslatot terjesztünk a Tisztelt Közgyűlés elé.

Az „**A**” változatban az előkészítő osztály javasolja az ingatlan **nyilvános pályázat útján történő értékesítését az értékbecslésben meghatározott értéken, azaz 15.000.000,-Ft kikiáltási áron.**

A „**B**” változat támogatja, hogy **pályázat mellőzésével Horváth Attila részére kerüljön értékesítésre a lakás az értékbecslésben megállapított forgalmi értéken, azaz 15.000.000,-Ft vételáron. Felhívom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése alapján 5 millió forint 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.**

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 vagyronról 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 tanácsai 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) pályázati eljárás (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:

„A” változat

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2022. (III.17.) határozata

a dunaújvárosi 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2400

**Dunaújváros Erkel kert 7.3/1. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan
elidegenítésről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, 51 m² nagyságú, 2 szobás lakás. Jelen határozat 1. számú mellékletét képező Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 969/2021. (XI.18.) határozata értelmében pályázati kiírás

jelent meg a hivatkozott ingatlan értékesítésére, a helyben szokásos módon. Az ingatlan induló kikiáltási ára - az értékbecslésben megállapított forgalmi érték alapján - 15 millió forint, a pályázat postára adásának határideje 2021. december 15. volt. A pályázati felhívásra pályázat nem érkezett.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy nyilvános pályázati úton értékesíti Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400

Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, 51 m² nagyságú, 2 szobás lakást, a hozzátartozó pincerekessel, valamint a közösségben maradó vagyონrészekből erre eső 204/77.924 eszmei hányadrésszel, kikiáltási ár 15.000.000,-Ft (áfa mentes).

3. A pályázati felhívásban szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- a Magyar Államot 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 vételárba a pályázati biztosíték összege beszámít, a fennmaradó vételárhátralékot a nyertes ajánlattevő a szerződés aláírásától számított 8 napon belül 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;
- Kiíró a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon, valamint kiköti elállási jogát, amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül megfizetésre.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat 2. számú mellékletét képező pályázati kiírást, egyúttal felkéri 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 kiírás megjelentetésére: 2022. március 25.

„B” változat

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2022. (III.17.) határozata
a dunaújvárosi 69/2/G/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2400
Dunaújváros Erkel kert 7.3/1. szám alatti lakás megnevezésű ingatlan
elidegenítésről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, 51 m² nagyságú, 2 szobás lakás. Jelen határozat 1. számú mellékletét képező Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 969/2021. (XI.18.) határozata értelmében pályázati kiírás jelent meg a hivatkozott ingatlan értékesítésére, a helyben szokásos módon. Az ingatlan induló kikiáltási ára - az értékbecslésben megállapított forgalmi érték alapján - 15 millió forint, a pályázat postára adásának határideje 2021. december 15. volt. A pályázati felhívásra pályázat nem érkezett.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy új pályázati kiírás mellőzésével jelen határozat 1. pontjában hivatkozott pályázati

felhívásra a pályázati határidőn túl Horváth Attila, a Dunaújvárosi Központi Sportegyesület Kajak-Kenu és Sárkányhajó Szakosztály edzője által benyújtott, jelen határozat 2. számú mellékletét képező vételi ajánlatot elfogadja, és 15.000.000,- vételáron értékesíti (áfa mentes) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező dunaújvárosi 69/2/G/13 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, Erkel kert 7.3/1 szám alatt található, 51 m² nagyságú, 2 szobás lakást, a hozzátartozó pincerekessel, valamint a közösségben maradó vagyonrészekből erre eső 204/77.924 eszmei hányadrésszel, annak ismeretében, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése alapján 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;
- ajánlattevő jelen határozat 1. pontjában hivatkozott pályázati kiírásban meghatározott pályázati feltételek közül a pályázati biztosíték megfizetését nem teljesítette.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy az adásvételi szerződésben szerepelnie kell az alábbi kitételeknek:

- a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés azt követő napon lép hatályba, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosult lemond elővásárlási jogáról, vagy a nyilatkozattételi határidő lejár;
- Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül egy összegben köteles megfizetni Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.
- Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a vételár megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon és kiköti elállási jogát, amennyiben a vételár a szerződésben meghatározott időpontig nem kerül részére megfizetésre.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert vevő jogi képviselője által előkészített adásvételi szerződés aláírására, az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság állásfoglalását követően, egyúttal felkéri a határozat közlésére.

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

- Határidő:**
- a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül
 - az adásvételi szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 45 napon belül

Dunaújváros, 2022. március 17.

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

