

**EGER****MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA****VÁGNER ÁKOS POLGÁRMESTER**3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.  
TEL: +36 36 523 701, VAGNER.AKOS@PH.EGER.HU

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **nem lakáscélú helyiségek elidegenítéséről**

#### **Tisztelt Közgyűlés!**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában és az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. (továbbiakban EVAT Zrt.) kezelésében van a 3300 Eger, Malom utca 7. szám alatti társasház földszintjén található Eger, belterület 2015/14/A/38 helyrajzi számú, 18 m<sup>2</sup> térmértékű „garázs” megnevezésű ingatlan (Ingatlan\_1), mely jelenleg üresen áll. Az EVAT Zrt. tájékoztatása szerint a Társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányadaránya 437/10000.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában és az EVAT Zrt. kezelésében van a 3300 Eger, Kertész utca 2. szám alatti társasház földszintjén található Eger, belterület 6467/B/1 helyrajzi számú, 18 m<sup>2</sup> térmértékű „üzlet” megnevezésű ingatlan (Ingatlan\_2), mely jelenleg üresen áll. Az Önkormányzatnak egyéb ingatlantulajdona a Társasházban nincs. Az EVAT Zrt. tájékoztatása szerint a Társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányadaránya 409/10000. A közeljövőben a Társasház épületének jelentős felújítására lesz szükség, annak műszaki állapotára tekintettel. A Társasház megtakarítása nem éri el a 3 millió Ft-ot, ezt figyelembe véve a felújítás az Önkormányzatra jelentős anyagi terhet ró. Tekintettel a tulajdoni hányadarányra, a várható felújítás költségére, valamint – bérbeadás esetén - a bérleti díjból várhatóan befolyó összeg mértékére javaslom az ingatlan elidegenítését. Az ingatlan\_2 vonatkozásában több vételi ajánlat érkezett az Önkormányzathoz.

Az Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok elidegenítésének feltételeit Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza.

A Vagyonrendelet 37. § (1) bekezdése alapján:

*„Az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképes ingatlanok elidegenítése versenyeztetéssel, kivételes esetben közvetlen értékesítéssel történhet természetes személy vagy átlátható szervezet részére.”*

Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján:

*„Az önkormányzati vagyon elidegenítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.”*

A Vagyonrendelet 4. § (2) bekezdése szerint:

*„A forgalmi érték megállapításának módja:*

*Ingatlanok értékesítése, bérbeadása, megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték 90 napnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése. Mezőgazdasági célú ingatlanok 21. alcím szerinti hasznosítása esetén értékelést nem kell készíteni, kivéve az Nvt-nek és a költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt várhatóan meghaladó értékű ingatlanokat.”*

A Vagyonrendelet értelmében elkészült az Ingatlanok forgalmi értékének megállapításához szükséges ingatlanforgalmi értékbecslés (1-2. melléklet), amely szerint az ingatlanok forgalmi értéke:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Funkció	Térmérték/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték
2015/14/A/38	Malom utca 7.	garázs	18	1/1	7 700 000 Ft
6467/B/1	Kertész utca 2.	üzlet	18	1/1	10 200 000 Ft

Az önkormányzati vagyon értékének és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározása a Vagyonrendelet 5. § (1) és (2) bekezdése alapján:

*„(1) Az ingó vagyontárgy, ingatlan értékesítése vagy ingatlanra vonatkozó földhasználati jog biztosítása (a továbbiakban együtt: ingatlan értékesítése) esetén a tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően, vagy ha a hasznosítás csak a vagyontárgy egy részére vonatkozik, a vagyonrész értéke alapján kell megállapítani.”*

*„(2) Licites eljárás (legmagasabb összegű vételi ajánlat), és zárt borítékos eljárás során történő elidegenítésről, annak módjáról és a kiírás feltételeiről, valamint közvetlen elidegenítés esetén az ingatlan vételáráról*

*a) a forgalmi értékbecslés szerint a **nettó 10 millió forintot** meghaladó forgalmi érték esetén a **Községi**,*

*b) a forgalmi értékbecslés szerint nettó 10 millió forintig terjedő forgalmi érték esetén a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság dönt.”*

Az előterjesztésben szereplő ingatlanokat **nyílt versenyeztetés útján javaslom** elidegeníteni, ahol a bírálat szempontja a legmagasabb összegű ajánlat.

Az ingatlanok nyilvános versenyeztetési eljárás útján történő értékesítéséhez javaslom a legkisebb eladási árat az alábbi táblázat szerint meghatározni:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Funkció	Térmérték/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad	Legalacsonyabb <u>nettó</u> eladási ár	Legalacsonyabb <u>bruttó</u> eladási ár	Pályázati biztosíték
2015/14/A/38	Malom utca 7.	garázs	18	1/1	8 000 000 Ft	8 000 000 Ft	800 000 Ft
6467/B/1	Kertész utca 2.	üzlet	18	1/1	11 000 000 Ft	11 000 000 Ft	1 100 000 Ft

A bruttó és a nettó eladási árak egyezők, tekintettel arra, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés j) pontja szerinti, adómentes körbe tartozó beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése kapcsán az Áfa tv. 88. §-a alapján történő adókötelessé tételre irányuló választással nem élt.

### **Elővásárlási jog:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére tekintettel:

***„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”***

Fentiekben részletezett ingatlanok kapcsán az elidegenítésre vonatkozóan a Pályázati felhívás tervezete az előterjesztés 3. melléklete. Az eljárás lefolytatására az EVAT Zrt-t, mint az ingatlanok kezelőjét javaslom megbízni. Eredményes pályáztatás esetén az önkormányzat a pályázat nyertesével, mint vevővel kössön szerződést.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy hozza meg döntését az ingatlanok elidegenítése tekintetében.**

Eger, 2025. március 11.

**Vágner Ákos s.k.**  
**Eger Megyei Jogú Város polgármestere**

## Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban Vagyonszerződés) 37. § (1) bekezdése alapján dönt az alábbi ingatlanok nyílt versenyeztetési eljárás útján történő elidegenítéséről az alábbi pályázati felhívás szerint:

### Pályázati felhívás

Az EVAT Zrt. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából meghirdeti az Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi nem lakás célú helyiségeket nyilvános versenyeztetés útján történő értékesítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet alapján az alábbiak szerint:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízása alapján az EVAT Zrt. 2025. április 24-én 10.00 órakor nyilvános versenyeztetés útján értékesíti az önkormányzati tulajdonban lévő alábbi nem lakás célú helyiségeket

### Kiírás tárgya

Helyrajzi szám	Megnevezés	Funkció	Térmérték/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad	Legalacsonyabb <u>nettó</u> eladási ár	Legalacsonyabb <u>bruttó</u> eladási ár	Pályázati biztosíték
2015/14/A/38	Malom utca 7.	garázs	18	1/1	8 000 000 Ft	8 000 000 Ft	800 000 Ft
6467/B/1	Kertész utca 2.	üzlet	18	1/1	11 000 000 Ft	11 000 000 Ft	1 100 000 Ft

A bruttó és a nettó eladási árak egyezők, tekintettel arra, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés j) pontja szerinti, adómentes körbe tartozó beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése kapcsán az Áfa tv. 88. §-a alapján történő adókötelessé tételre irányuló választással nem élt.

A pályázati biztosítékot 2025. április 23. 16.00 óráig kell befizetni az EVAT Zrt. Raiffeisen Banknál vezetett 12033007-00380027-00100007 számú számlájára.

A pályázati biztosíték befizetése egyúttal az induló vételárra történő ajánlattételnek minősül.

**Licitálás és eredményhirdetés időpontja: 2025. április 24., 10:00 óra**

**Licitálás helye:** Eger, Zalár J. u. 1-3.sz., EVAT Zrt. Tanácssterem

**Licitlépcső:** 100.000,- Ft

**Szerződéskötés:** az eredményhirdetést követő 30 munkanapon belül

**Az ajánlatok bírálati szempontja:** a legmagasabb összegű vételár

**Ajánlati kötöttség:**

a szerződéskötés napjáig fennáll. Amennyiben a szerződés a nyertes pályázó érdekkörébe tartozó okból - szerződéskötési határidő a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosulttal történő joghatályos közlésétől számított 30 nap elteltével kezdődik - 30 munkanapon belül nem kerül aláírásra, úgy a pályázati biztosíték a kiírót illeti meg.

**Elővásárlási jog:**

- megilleti a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján

**Az ingatlan megtekinthetők:** előre egyeztetett időpontban

**Az ingatlan műszaki jellemzői:** lsd. 1-2. melléklet.

**A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:**

- a kiírás visszavonásától,
- az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

**Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:**

- a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül
- az ajánlattevő az eljárás megkezdését követően visszalép
- az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni.

**Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.**

**Az ajánlattevő a licit kezdetén az alábbi dokumentumokat köteles bemutatni a licit vezetőjének:**

- társas vállalkozás esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány legalább egyszerű másolatban,

- ha az ajánlattevő nem személyesen vesz részt a liciten (nem saját nevében licitál), akkor közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt képviseleti meghatalmazás,
- egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói jogviszony nyilvántartásának hiteles igazolása,
- magánszemély esetében személyazonosság igazolására szolgáló dokumentumok,
- amennyiben az ajánlattevő a vételárat banki hitel igénybevételével kívánja kiegyenlíteni, szükséges az erre vonatkozó írásbeli nyilatkozata, valamint a választott hitelintézet által az adásvételi szerződés elvárt tartalmi elemeiről szóló tájékoztatás,
- a pályázónak igazolnia kell, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata és az EVAT Zrt. felé nincs tartozása (Ennek igazolása az EVAT Zrt. részére benyújtott írásbeli nyilatkozat útján történik.);
- Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 21.4. pontja szerinti nyilatkozat (lsd. a Hirdetmény 3. és 4. mellékletei: átláthatósági nyilatkozat);
- többes pályázó közös ajánlattétele esetén, egyetemleges felelősségre, továbbá a tulajdonszerzés arányára vonatkozó írásbeli nyilatkozata;

**A versenyeztetési eljárás szabályainak részleteit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet és annak 1. melléklete tartalmazza.**

**Közzététel módja:** [www.evatzrt.hu](http://www.evatzrt.hu) honlapon, Városi Televízió képűjság, az EVAT Zrt. hivatalos hirdetőtáblája, Szuperinfo.hu, [www.eger.hu](http://www.eger.hu) honlapon, Eger Város facebook oldala

*A nyílt versenyeztetés eljárással kapcsolatban érdeklődni lehet az EVAT Zrt-nél az 511-735 telefonszámon.*

**Jelen hirdetmény nem minősül nyilvános ajánlattételnek!**

**A Közgyűlés felhatalmazza az EVAT Zrt-t a versenyeztetési eljárás megindítására, lebonyolítására, az eljárás eredményének megállapítására. Egyben felkéri az EVAT Zrt-t a nyertes pályázatokra vonatkozó teljes pályázati iratanyag Vagyongazdálkodási Csoport részére történő átadására, valamint a befolyt pályázati biztosíték összegének Önkormányzat részére történő átutalására.**

**A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.**

**Felelős:**

**Vágner Ákos polgármester**

**dr. Barta Viktor jegyző megbízásából:**

**dr. Nagy-Holló Eszter Jogi, Szervezési és Közjóléti Iroda vezetője**

**Vincze Adrienn Gazdasági Iroda vezetője**

**Ajkay Beáta Vagyongazdálkodási Csoport vezetője**

**Dr. Bánhidny Péter EVAT Zrt. vezérigazgató**

**Határidő: 2025. május 31.**