

ELŐTERJESZTÉS

az Eger, Maklári út 62. szám alatti lakáson fennálló önkormányzati tulajdoni hányad elidegenítéséről

Tisztelt Közgyűlés!

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata törvényes öröklés jogcímén a 3300 Eger, Maklári út 62. szám alatti társasház 2. emeletén található Eger, belterület 6166/3/A/51 helyrajzi számú, 94 m² területtel nyilvántartott, „lakás” megnevezésű ingatlan (továbbiakban Ingatlan) 2/4 tulajdoni hányadát megörökölte.

Az Ingatlan további két tulajdonosa nyilatkozott arról, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 2/4 hányadarányú ingatlanrészt szándékukban áll megvásárolni.

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 értékebecslés 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 Vagyondirektum értelmében megrendelésre került az Ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges ingatlanforgalmi értébecslés (1. számú melléklet), amely szerint az ingatlanrész forgalmi értéke 30.000.000,- Ft.

Az önkormányzati vagyon értékének és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározása a Vagyondirektum 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 értébecslés szerint a **nettó 10 millió forintot** meghaladó forgalmi érték esetén a **Községi,**

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

Az előterjesztésben szereplő ingatlanrész forgalmi értékére és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésére tekintettel azt **nyílt versenyeztetés útján javasolom** elidegeníteni, ahol a bírálat szempontja a legmagasabb összegű ajánlat.

Az ingatlanrész nyilvános versenyeztetés eljárás útján történő értékesítéséhez javasolom a legkisebb eladási árat az értébecsléssel igazolt forgalmi értékhez igazítani, így azt 30.000.000,- Ft összegben javasolom megállapítani.

Helyrajzi szám	Megnevezés	Funkció	Térmérték/m ²	Tulajdoni hányad	Legalacsonyabb <u>nettó</u> eladási ár	Legalacsonyabb <u>bruttó</u> eladási ár	Pályázati biztosíték
6166/3/A/51	Maklári út 62. 2/8.	lakás	94	2/4	30 000 000 Ft	30 000 000 Ft	3 000 000 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján:

„A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhasznóbérleti jog illeti meg.”

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.

(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.”

Fentiekben részletezett ingatlanrész kapcsán az elidegenítésre vonatkozóan a Pályázati felhívás tervezete az előterjesztés 2. számú melléklete. Az eljárás lefolytatására az EVAT Zrt-t javaslom megbízni. Eredményes pályáztatás esetén az önkormányzat a pályázat nyertesével, mint vevővel kössön szerződést.

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

Eger, 2025. április 10.

Vágner Ákos s.k.
Eger Megyei Jogú Város polgármestere

Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonszabály) 37. § (1) bekezdése alapján elhatározza az alábbi ingatlanrész nyílt versenyeztetési eljárás útján történő elidegenítését az alábbi pályázati felhívás szerint:

Pályázati felhívás

Az EVAT Zrt. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából meghirdeti az Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi lakás megnevezésű társasházi ingatlan 2/4 tulajdoni hányadarányát 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. május 28-án 10.00 órakor nyilvános versenyeztetés útján értékesíti az önkormányzati tulajdonban lévő alábbi lakás megnevezésű társasházi ingatlan 2/4 tulajdoni hányadarányát

Kiírás tárgya

Helyrajzi szám	Megnevezés	Funkció	Térmérték/m ²	Tulajdoni hányad	Legalacsonyabb <u>nettó</u> eladási ár	Legalacsonyabb <u>bruttó</u> eladási ár	Pályázati biztosíték
6166/3/A/51	Maklári út 62. 2/8.	lakás	94	2/4	30 000 000 Ft	30 000 000 Ft	3 000 000 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. május 27. 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. május 28., 10:00 óra

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

Licitlepcső: 100.000,- Ft

Szerződéskötés: 30 munkanapon belül - az eredményhirdetést követően a szerződéskötési határidő a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosulttal történő joghatályos közlésétől számított 30 nap elteltével kezdődik

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 tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján
- megilleti a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján

Az ingatlan megtekinthető: előre egyeztetett időpontban

Az ingatlan műszaki jellemzői: lsd. 1. 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 tájékoztató,
- a pályázónak igazolnia kell, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 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 (ld. 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 honlapon, Városi Televízió képűjság, az EVAT Zrt. hivatalos hirdetőtáblája, Szuperinfo.hu, www.eger.hu honlapon, Eger Város facebook oldala

A nyílt versenyeztetési 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. szeptember 30.