



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 299-10/2021.  
Ea: dr. Tarsoly Tímea

Melléklet: 1 pld. értékbecslés  
1 pld. tulajdoni lap  
2 pld. Felajánlás

**Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere**

**Döntéskérő indítvány**

a Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....  
**Beke Tibor**  
ingatlangazdálkodási vezető  
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....  
**Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida**  
osztályvezető  
Vagyongazdálkodási Osztály

.....  
**Szilágyi Kornél**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....  
**Dr. Ignác Dávid**  
jegyző

## Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 8486/2 helyrajzi számú, a természetben Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatt elhelyezkedő, 674 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc belvárosában, a sétáló utcától 200 m-re, a Szemere és az Úitz Béla utca sarkán helyezkedik el, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is. Mindkét szomszédos utca 2x2 sávú, melyek a város észak - dél és kelet - nyugat irányú fő közlekedési útvonalait adják. Közvetlen környezetében irodaházak és polgári társasházak találhatók.

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű. Kerítése az északi és keleti oldalról az épület maga, déli és nyugati oldalról betonból készült kerítés. A telken egy pince + földszint + emelet tagolású épület található. A parkolás a telken belül, az udvaron kiépített parkolóban, illetve a közeli közterületi (részben fizető) parkolóban biztosított. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a városi autóbusz és villamos megállója néhány méteren belül található. Gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg. Az ingatlan összközműves, minden közműkapcsolat kiépült a telefon-, valamint az internet ellátás is biztosított. Az ingatlan a Miskolci Építési Szabályzat szerinti Vt-105076 (V) jelű, ún. vegyes övezetbe tartozik.

Az ingatlan a tulajdoni lap I. Rész 2. pontja szerint a 84339/2003. 11. 28. bejegyző határozat alapján műemlék jellegű. Az ingatlan műemlék jogi jellegére tekintettel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 86. §-a alapján az ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amely jogot az állam nevében a Miniszterelnökséget vezető Miniszter (a továbbiakban: miniszter) gyakorolja. A Kötv. 44. §-ában foglaltak szerint szintén a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletnek, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül. Az ingatlan földszintjén – helyiségbérleti jogviszony keretében - egy gyógyszertár működik, az emeleten pedig három lakás található, amelyekből kettő lakásbérleti jogviszony keretében bérbeadás útján hasznosított, egy jelenleg üresen áll. Az épület 2 lakásában élő magánszemély bérlők részére 2021. január 26. napján kelt Felajánlás útján csereingatlan került felajánlásra. A csereingatlant az egyik bérlő válaszában kifejezetten elutasította, míg a másik bérlő a megadott határidőn belül nyilatkozatot nem tett, így azt el nem fogadottnak tekintjük. A pince jelenleg is használaton kívül van. Az üzlethelyiség, valamint az I/1. és az I/2. szám alatti lakás összkomfortos, az I/3. szám alatti lakás pedig komfortos. Az ingatlan értékének meghatározása e szempontok figyelembe vételével történt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében 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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. E körben tulajdonosi joggyakorlóként az állami vagyonról szóló 2007. évi 106. törvény 3. § (1) bekezdése alapján az MNV Zrt. jár el.

Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 49. §-a értelmében a bérlőket – a Magyar Állam kivételével – más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg. Tekintettel azonban arra, hogy az ingatlan nem minősül társasháznak – a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjában foglaltakra is figyelemmel – a bérlők elővásárlási joga az értékesíteni kívánt egész ingatlan vonatkozásában áll fenn. E körben tehát a nyílt versenyztetési eljárás nyertesének ajánlatát, azaz az ügyvéd által ellenjegyzett, függő hatályú adásvételi szerződést – az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét biztosítva – a jelenlegi bérlők felé közölni szükséges. Az ingatlan egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, ugyanis csak ebben az esetben van meg a felek közötti, az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó konszenzus. Amennyiben az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának tartalma nem egyezik meg a tulajdonos által

közölt ajánlattal, akkor ez új ajánlatnak minősül, amelyet a tulajdonos kifejezett nyilatkozattal elfogadhat, így az adásvételi szerződés közöttük jön létre.

Az ingatlan I./2. szám alatti lakásának bérlői nyugdíjas személyek. A Lakás tv. 50. §-a értelmében amennyiben a bérlő nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a lakásbérleti szerződésének fennállásáig az ingatlant harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Mindezek alapján a nyílt versenyztetési eljárás nyertesével megkötött adásvételi szerződés részére való megküldésével a nyugdíjas bérlőt az elővásárlási jog gyakorlására kell felhívni, és egyidejűleg arra, hogy amennyiben az elővásárlási joggal nem kíván élni, nyilatkozzon, hogy hozzájárul-e ahhoz, hogy a nyertes ajánlattevő az ingatlant megvegye.

A fentiekben foglaltak figyelembe vételével javaslom az ingatlan nyílt versenyztetési eljárás útján történő értékesítését azzal, hogy az eljárás alapján megkötött és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosultak e jogukról való lemondásra, illetőleg a nyugdíjas személyeknek az ingatlan elidegenítéséhez való hozzájárulására vonatkozó nyilatkozata.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét – a jelenlegi lakás- és helyiségbérlők bérleti jogviszonyának további megtartását figyelembe véve - bruttó 76.200.000,- Ft összegben határozta meg.

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése értelmében, amennyiben az önkormányzati vagyon hasznosítása a Versenyztetési Keretszabályzat alkalmazásával történik, a döntést 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult meghozni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése értelmében, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, tehát Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy járuljon hozzá a fent megjelölt ingatlan nyílt versenyztetési eljárás útján történő értékesítéséhez.

Miskolc, 2021. március 29.



  
**Varga Andrea Klára**  
alpolgármester

**Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi döntést hozom:

**Tárgy:** a Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a 8486/2 helyrajzi számú, 674 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás útján elidegenítésre kerüljön azzal, hogy az eljárás alapján megkötött és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosultak e jogukról való lemondásra, illetőleg a nyugdíjas személyeknek az ingatlan elidegenítéséhez való hozzájárulására vonatkozó nyilatkozata.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 76.200.000,- Ft összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

**Polgármester**

**Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága  
(értékesítésben)**

**Vagyongazdálkodási Osztály**

**az adásvételi szerződés megkötését illetően a  
határozat kézhezvételét követő 30 nap**



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2021. (.....) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi döntést hozom:

**Tárgy:** a Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a 8486/2 helyrajzi számú, 674 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás útján elidegenítésre kerüljön azzal, hogy az eljárás alapján megkötött és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosultak e jogukról való lemondására, illetőleg a nyugdíjas személyeknek az ingatlan elidegenítéséhez való hozzájárulására vonatkozó nyilatkozata.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 76.200.000,- Ft összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlanguzgatási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

**Polgármester**

**Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlanguzgatási Igazgatósága  
(értékesítésben)**

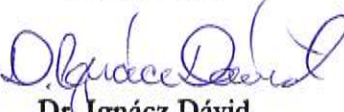
**Vagyongazdálkodási Osztály**

az adásvételi szerződés megkötését illetően a határozat  
kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, 2021. április ...

Ellenjegyzem:

**Veres Pál**  
polgármester

  
**Dr. Ignác Dávid**  
jegyző