



IRATTARI PÉLDANY!

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH-IGI-2106-3/2018.  
ügyintéző: Lengyel Zsolt

Melléklet: 1 db értékbecslés  
6 db tulajdoni lap

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság  
2018. szeptember 20. napján tartandó ülésére

**Javaslat**  
a Miskolc, 4117/A/1, 4117/A/2, 4117/A/3, 4117/A/4, 4117/A/5 hrsz-ú,  
természetben 3526 Miskolc, Hatvanötösök útja 3. szám alatt elhelyezkedő  
társasházias ingatlanok elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....  
**Szélyes Domokos**  
gazdaságfejlesztési, ingatlangazdálkodási,  
beruházási és műszaki vezérigazgató  
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

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

.....  
**Erdeiné Gadó Helga**  
főosztályvezető  
Városépítészeti Főosztály

.....  
**Polgári Máttyás**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....  
**Dr. Alakszai Zoltán**  
jegyző

2018. 09. 17

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a Miskolc 4117/A/1 hrsz-ú 39 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 73/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/2 hrsz-ú 80 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, a 178/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/3 hrsz-ú 27 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 83/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/4 hrsz-ú 27 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 39/1000 eszmei hányaddal, valamint a 4117/A/5 hrsz-ú 409 m<sup>2</sup> nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, 627/1000 eszmei hányaddal bejegyzett, a természetben 3526 Miskolc, Hatvanötösök útja 3. szám alatt található társasházi ingatlanok. A társasházhoz tartozó terület 1130 m<sup>2</sup> nagyságú. A társasház egésze az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlanok Miskolcon a Zsolcai kapu városrészben, a Hatvanötösök útjának nyugati oldalán helyezkednek el. A közelükben – ~200 méterre - található az MVK Zrt. autóbusz és villamos megállói. Gépjárművel és gyalogosan aszfaltozott úton közelíthetők meg.

A társasházhoz tartozó terület – egy közel szabályos téglalap formájú – 33 méter széles utcafronttal rendelkező ingatlan, melyen több épület található, zárt sorúan, a telekhatárokra építve. A földterület déli és keleti oldalának alsó részén négy lakás, valamint az északi és nyugati oldalán három műhely, iroda funkciójú egység helyezkedik el. Az épületek földszintesek, illetve részben alapincézettek, magas-tetővel épültek. Az utcafronti főépület utcával párhuzamos gerincű, nyeregterő formájú, a belső épületek félnyeregterősek. Az terület egésze évek óta üresen, lakatlanul, kihasználatlanul áll, sem a lakásoknak, sem a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek nincs bérlője, használója. A felépítmények állapota romos, omlásveszélyes, vagy már részlegesen beomlott, megjelenésében rontja a városképet. Gazdaságilag azok felújítása nem rentábilis, így azok bontása indokolt.

Az ingatlanokra vételi szándék érkezett a Miskolc Holding Zrt-hez. A kérelmező az ingatlanokat jelen állapotukban szeretné megvásárolni, s vállalná a romos épületek bontását, az ingatlanok tereprendezését, továbbá vállalja azt, hogy a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal ingatlan-nyilvántartásából a társasház bejegyzést törölteti.

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatósága az ingatlanok együttes forgalmi értékét jelenlegi állapotban bruttó 18.800.000,- Ft, azaz Tízennyolcmillió-nyolcszázezer forint összegben határozta meg.

A kérelmezőt a Miskolc Holding Zrt. előzetesen tájékoztatta a várható forgalmi értékről, valamint arról, hogy az értékesítés nyílt, kétfordulós versenyztetési eljárás alkalmazásával történhet, melyet az elfogadott. Vételi szándékát továbbra is fenntartja.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 14. § (2) szerint „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Jelen esetben, tekintettel arra, hogy az ingatlanok értéke 2018. évi költségvetési törvényben meghatározott összeg (25 MFt) 20%-át meghaladó értékhatárnál, azaz 5 MFt-nál magasabb összegű, ezért az adott ingatlanok értékesítése esetén - Nvtv. 14. § (3) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - az államot megilleti az elővásárlási jog.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.”

A fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság hozzon határozatot a fenti ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről a határozati javaslatban foglalt tartalommal, mely alapján a nevezett ingatlanokat a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága a forgalmi értékbecslésében megjelölt piaci értéket (bruttó 18,8 millió Ft) minimálárként alkalmazva – az értékesítés és pályáztatás során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait betartva – nyílt versenyeztetési eljárás útján értékesítse.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése szerint „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően - a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel - 10 millió forint egyedi nettó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi nettó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi nettó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Tekintettel az értékbecslésben megállapított nettó 18.800.000,- Ft (nettó Tízennyolcmilliónyolcszázezer forint) összegű forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság jogosult a nevezett ingatlanok értékesítéséről dönteni.

## **II. Előzmények**

Az ingatlanokra vételi szándékot jelzett az ingatlan szomszédságában tevékenykedő gazdasági társaság. Tekintettel arra, hogy azok évek óta üresen, kihasználatlanul állnak, a szakmai szempontokat mérlegelve javaslatot teszünk az ingatlanok értékesítésére.

## **III. Várható szakmai hatások**

Az érvényben lévő Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) számú önkormányzati rendelete az ingatlan Vt-115766 településközpont vegyes zóna övezetbe sorolja. Az értékesítéssel külső forrásból folytatódhat az Zsolcai kapu és a Búza tér környezetének megújulása.

#### IV. Várható gazdasági hatások

A több éve üresen álló ingatlanok értékesítéséből bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az Önkormányzat.

#### V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez,
- b) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényhez,
- c) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi. LXXVIII. törvényhez,
- d) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez
- e) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletéhez, és
- f) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletéhez.

#### VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2018. szeptember 19

**Dr. Kiss János**  
alpolgármester



## Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, 4117/A/1, 4117/A/2, 4117/A/3, 4117/A/4, 4117/A/5 hrsz-ú, természetben 3526 Miskolc, Hatvanötösök útja 3. szám alatt elhelyezkedő társasházias ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**A határozat tárgya:** a Miskolc, 4117/A/1, 4117/A/2, 4117/A/3, 4117/A/4, 4117/A/5 hrsz-ú, természetben 3526 Miskolc, Hatvanötösök útja 3. szám alatt elhelyezkedő társasházias ingatlanok elidegenítése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága – az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján eljárva – kétfordulós eljárás (nyílt írásos ajánlattétel + versenytárgyalás) alkalmazásával értékesítésre kijelöli a Miskolc, 4117/A/1 hrsz-ú 39 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 73/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/2 hrsz-ú 80 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 178/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/3 hrsz-ú 27 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 83/1000 eszmei hányaddal; a 4117/A/4 hrsz-ú 27 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű, 39/1000 eszmei hányaddal, valamint a 4117/A/5 hrsz-ú 409 m<sup>2</sup> nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, 627/1000 eszmei hányaddal bejegyzett önálló ingatlanokat. Az ingatlanok a természetben 3526 Miskolc, Hatvanötösök útja 3. szám alatt helyezkednek el.
2. Az ingatlanok külön-külön nem, kizárólag egyben értékesíthetők. Az ingatlanok együttes induló, egyben minimál eladási árát bruttó 18.800.000,- Ft, azaz bruttó Tízennyolcmillió-nyolcszázezer forint összegben határozza meg.
3. A vevő az adásvételi szerződésben vállaljon kötelezettséget arra, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő egy éven belül a területen lévő valamennyi ingatlant saját költségén egyidejű tereprendezéssel, törmelékelszállítással elbontja, és vállalja, hogy a társasház földhivatali törlése érdekében saját költségén eljár az illetékes földhivatal előtt.
4. Az adásvételi szerződésben kerüljön kialakításra megfelelő garanciarendszer valamennyi szerződéses kötelelem vonatkozásában, különösen a bontási, tereprendezési és törmelékelszállítási kötelezettség elmaradásának, késedelmének vagy szerződéses kötelemtől eltérő módon történő teljesítésének esetére. Ugyancsak kerüljön az adásvételi szerződésben kialakításra megfelelő garanciarendszer arra vonatkozóan is, hogy bontási, tereprendezési és törmelékelszállítási kötelezettség elmaradása esetén az Eladó javára térüljön meg a vagyonértékelésben kimutatott, az ezen munkákra tekintettel kalkulált ingatlan-értékcsökkenés.
5. Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírását követően 30 napon belül köteles egy összegben megfizetni.

6. Ha Vevő fizetési kötelezettségének az adásvételi szerződésben rögzített határidőkön belül nem tesz maradéktalanul eleget a Ptk. 6:48. § (1) bekezdésében meghatározott késedelmi kamatot köteles Eladónak megfizetni.
7. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága utasítja a Miskolc Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet előírásai szerint.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Közreműködő:**

**Határidő:**

**Polgármester**

**Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzálkodási**

**Igazgatósága**

**Vagyongazdálkodási Osztály**

**Gazdálkodási Főosztály**

**Városépítészeti Főosztály**

**döntés tekintetében: azonnal**

**az ajánlattételi felhívás közzététele**

**tekintetében: a döntést**

**követő 30 napon belül**

**az adásvételi szerződés megkötése az**

**eredményes eljárást követő 30 napon belül**