



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH-MIK-3052-3/2018.
ügyintéző: Lengyel Zsolt

Melléklet: 1 db értébecslés
1 db értébecslés aktualizálás
1 db tulajdoni lap

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

Javaslat
a Miskolc, 21863 hrsz-ú, természetben 3532 Miskolc, Vasgyári u. 7. szám alatt
elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan
elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

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

.....
Erdeiné Gado Helga
főosztályvezető
Városépítészeti Főosztály

.....
Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Alakszai Zoltán
jegyző



Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 21863 helyrajzi számú, természetben 3532 Miskolc, Vasgyári u 7. szám alatt található, 1351 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, ingatlan, amely az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik.

Az ingatlan Miskolcon a Vasgyári városrészben, az Újgyőri főtérre vezető főút mellett helyezkedik el. A főtéren található az MVK Zrt. autóbusz és villamos megállói. Az ingatlan az üzletsorban található, melyben műszaki üzlet, kereskedelmi egységek működnek. Gépjárművel és gyalogosan aszfaltozott úton közelíthető meg.

Az ingatlan telke 1351 m² nagyságú, melyen lévő épületekben 8 db lakás és 2 db üzlet kapott helyet. A felépítmények összes alapterülete 417 m² nagyságú. Az üzletek az utcafrontról, a lakások az udvarból közelíthetők meg.

Az udvarban „U” alakban elhelyezkedő lakások közül kettő – a fsz. 8. és fsz. 9. számú – azok műszaki állapota és gazdaságtalan felújíthatósága miatt bontásra szoruló állapotban van. A lakható állapotú lakások közül egyben jogcímes bérlő van, míg egy másik lakásban jogcím nélküli használó, a további négy lakás üres a mellékletben csatolt kimutatás szerint. A lakások csak külön-külön mért elektromos áramellátással rendelkeznek, egyéb közmű bekötéssel nem. Minden lakás elhanyagolt műszaki állapotú, felújítandó.

Az üzlethelyiségek az „U” alakú épület utcafronti részén helyezkednek el, mindkét üzlet mintegy 15 éve felújításra került, műszaki állapotuk a bérlő igényeit jelenleg kielégíti. Jelenleg az egyik üzletben van bérleti szerződéssel jogcímes bérlő, míg a másik üres. Elektromos áram és ivóvíz közműellátással rendelkeznek. Fűtésük elektromos hőtároló kályhával biztosított, míg a melegvíz-szükségletet villanybojler szolgáltatja.

Az ingatlanon található teljes épületre vételi szándékát jelezte az egyik üzlet bérlője.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét üres, tehermentes állapotban bruttó 20.000.000,- Ft, míg az összes lakás lakott állapotát vélelmezve, bérlőkkel terhelt bruttó 13.800.000,- összegben határozta meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan lakásai közül már csak kettő lakott, így javasolt, hogy a versenyeztetés során ne a lakott állapotú forgalmi érték, hanem az üres ingatlan forgalmi értéke legyen minimál árként meghatározva.



A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi. LXXVIII. törvény (továbbiakban lakástörvény) 50. §-a szerint annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. A lakástörvény rendelkezésére tekintettel a Miskolc Holding Zrt beszerezte a lakóépület földszint 2. sz. alatti lakásában lakó bérlő előzetes hozzájárulását.

A nemzeti vagyonról 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 ingatlan értéke 2018. évi költségvetési törvényben meghatározott összeg (25 Mft) 20%-át meghaladó értékhatárnál, azaz 5 Mft-nál magasabb összegű, ezért az adott ingatlan értékesítése esetén - Nvtv. 14. § (3) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - az államot megilleti az elővásárlási jog.

A lakástörvény, valamint a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás- és nem lakás célú helyiség bérlemények elidegenítéséről szóló 48/1997. (IX.29.) számú rendelete egyaránt rögzíti, hogy az önkormányzati lakások illetve nem lakás céljára szóló helyiségek bérlőit elővásárlási jog illeti meg.

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 ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a határozati javaslatban foglalt tartalommal, mely alapján a szóban forgó ingatlant a Miskolc Holding Zrt. a forgalmi értékbecslésében megjelölt piaci értéket (bruttó 20 millió Ft) minimálárként alkalmazva – az értékesítés és pályáztatás során az Nvtv és egyéb jogszabályok előírásait betartva – nyílt versenyeztetési eljárás útján értékesíti.

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 20.000.000,- Ft (nettó Húszmillió millió forint) összegű forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a



Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság jogosult a jelen előterjesztéssel érintett ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanra vételi szándékát jelezte az ingatlan egyik üzletének bérlője.

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 ingatlant Vt-215564 településközponti vegyes övezetbe sorolja. Az értékesítéssel lehetővé válik az Újgyőri főtér környezetének megújulása, igazodva a közlekedési csomópont megváltozott arculatához.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg gazdaságtalanul hasznosított ingatlanból 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 15.


Dr. Kiss János
alpolgármester





Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, 21863 hrsz-ú, természetben 3532 Miskolc, Vasgyári u. 7. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A határozat tárgya: a 3532 Miskolc, Vasgyári u. 7. szám alatt található „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan értékesítése

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, 21863 helyrajzi számú, a természetben 3532 Miskolc, Vasgyári u. 7. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1351 m² alapterületű ingatlant.
2. Az induló, egyben minimál eladási árat bruttó 20.000.000,- Ft, azaz bruttó Húszmillió forint összegben határozza meg.
3. Vevő az adásvételi szerződésben vállaljon kötelezettséget arra, hogy a szerződés aláírását követő kettő éven belül
 - a. saját költségén az ingatlanon lévő lakásokat – a bérlők, használók elhelyezését követően – elbontja, az utcafronti üzlethelyiségek épületét felújítja, oly módon, hogy az ingatlanon kizárólag üzleti célú helyiségek alakíthatók ki;
 - b. a lakásokban lakó bérlők, használók jogviszonyát a jelenlegi bérleti szerződésnek megfelelő ideig fenntartja, vagy a lakástörvény rendelkezései szerint a bérlőket, használókat elhelyezi;
4. Az adásvételi szerződésben kerüljön kialakításra megfelelő garanciarendszer valamennyi szerződéses kötelem vonatkozásában, különösen a bontási, felújítási kötelezettség elmaradásának, késedelmének vagy szerződéses kötelemektől eltérő módon történő teljesítésének esetére. Ugyancsak kerüljön az adásvételi szerződésben kialakításra megfelelő garanciarendszer arra vonatkozóan is, hogy bontási 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. 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, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (különösen annak 49-50. §-ai), 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. Ingatlan-gazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

Gazdálkodási Főosztály

Városépítészeti Főosztály

döntés tekintetében: azonnal

az ajánlattételi felhívás közzététele

tekintetében: a döntést

követő 30 napon belül

Utca	Házaszám	Önkormányzat tulajdoni hányada	Önkormányzati tulajdonra vonatkozó adatok	Emelet	Ajtó	Khasznátság	Bérlő	Szerződés	Lejárat	Tartozás	Lakásra vonatkozó megjegyzés
Vasgyár	7	100%		FS	1	Üres					
				FS	2	Lakás	Csóka Bertalané	Határozatlan		10.915,-	
				FS	4	Üres					
				FS	5	Üres					
				FS	6	Üres					
				FS	7	Lakott	Stiránzski Józsefné	Jogcím nélküli	2017.09.21	12.700,-	Jogerős ítélet van, de nem Vh-s
				FS	8	Üres					
				FS	9	Üres					