



## Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzatának POLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS

#### a Képviselő-testület 2019. június 20-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.5.) önkormányzati rendelet módosítására

*Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.*

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlanértékesítések gyakorlati tapasztalatainak birtokában az Építéshatósági és Műszaki Iroda felvetéseire a Vagyongazdálkodási Iroda elvégezte az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen a következő témákat érintő módosítást javasolok:

- zártkörű árverés feltételeinek meghatározása,
- a zártkörű árverés meghirdetésének módja, az árverési felhívás tartalma,
- az árverésen, pályázaton való részvétel feltételeinek felülvizsgálata,
- az árverés eredményességének megállapítása.

A vagyonrendelet tervezett módosításai:

1. A zártkörű árverés feltételének meghatározása [Rendelet 2. melléklet 1.2. pont módosítása]

A nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő (jelenleg 25 millió forint) ingatlanok értékesítése esetén kötelező a versenyeztetés. A vagyonrendelet 2. melléklet 1.2.2 pontjában meghatározott, kötött vevős értékesítés lehetőséget ad arra, hogy versenyeztetés mellőzésével értékesítsük azokat az ingatlanokat, ahol azok természetbeni elhelyezkedése, jogi jellege vagy egyéb ok miatt az értékesítés csak meghatározott ingatlan tulajdonosa részére célszerű és a forgalmi értékük nem éri el a törvényben meghatározott minimum értéket. Ennél az értékesítési módnál nincs árverseny, mivel az értékesítés a szomszédos ingatlan tulajdonosa (meghatározott vevő) részére történik, nincs más, akinek lehetősége lenne, érdekében állna az adás-vétel.

Az értékesítések előkészítésekor adódott olyan helyzet, amikor nem csak egy, hanem több ingatlan tulajdonosa is jelentkezett vevőként, tekintve, hogy több ingatlannal szomszédos az értékesítendő önkormányzati telek. Ilyen esetekben az ingatlan értékesítésére zártkörű árverés lefolytatását javasolom. Zártkörű árverésre kizárólag a szomszédos ingatlanok tulajdonosai, mint lehetséges vevők kapnak meghívást.

Javaslom a Rendelet 2. mellékletének 1.2. pontjának kiegészítését és a zártkörű árverés, mint speciális, versenyeztetés nélkül lefolytatott értékesítési eljárás fogalmának meghatározását.

2. A zártkörű árverés meghirdetésének módja, az árverési felhívás tartalma [Rendelet 2. melléklet 2. és 3. pont módosítása]

Zártkörű árverést abban az esetben lehet kiírni, ha az ingatlan forgalmi értéke nem éri el a 25 millió Ft-ot és az eladás csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére történhet. Az árverésre az értékesítendő önkormányzati tulajdonú ingatlannal határos valamennyi ingatlan tulajdonosát, mint potenciális ajánlattevőt közvetlenül, írásban meg kell hívni, tájékoztatást kell adni az önkormányzat eladási szándékáról, az értékesítés feltételeiről.

A zártkörű árverésre vonatkozó fenti eljárási szabályokkal a vagyonrendelet 2. mellékletét módosítani szükséges.

Zártkörű árverés esetén:

- az árverés tényét rövid közlemény formájában nyilvánosan közzé kell tenni az önkormányzat hivatalos honlapján és hirdetőtábláján az ajánlattételre meghívottak egyidejű értesítésével,
- az árverési dokumentáció térítésmentes,
- az árverés időpontját legkorábban a meghívó kézbesítésétől számított tizenötödik napban lehet megállapítani.

A zártkörű árverés lebonyolítására egyebekben a nyilvános árverésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

3. Az árverésen, pályázaton való részvétel feltételeinek felülvizsgálata [Rendelet 2. melléklet 5.2. és 5.3. pont, valamint a 3. melléklet 9-10. pontjainak módosítása]

A vagyonrendelet alkalmazása során az árverésen, pályázaton való részvétel feltételeinek módosításáról több észrevétel, szakmai javaslat fogalmazódott meg. Az önkormányzat kintlévőségének csökkentése, az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adók és adók módjára behajtandó köztartozások beszedése hatékonyságának növelése érdekében javaslom, hogy minden versenyeztetési eljárásban az ajánlattevő igazolja tartozásmentességét, mutasson be nemleges adóigazolást, továbbá nyilatkozzon arról is, hogy nincs lejárt tartozása az önkormányzat felé. Társas vállalkozás esetében a képviselő nyilatkozzon arról, hogy a társaság nem áll kényszertörlési-, felszámolási-, végelszámolási- vagy csődeljárás alatt. A részvétel egyéb feltételeit (személyazonosságot igazoló hatósági igazolványok, cégképviselést tanúsító iratok felsorolása) a hatályos jogszabályok rendelkezéseihez igazítottuk.

4. Az árverés eredményességének megállapítása [Rendelet 2. melléklet 10. pontjának módosítása]

A vagyonrendelet lehetőséget biztosít arra, hogy amennyiben az értékesítésre meghirdetett ingatlannal kapcsolatban az árverést követő 2. munkanapig olyan körülmény vagy tulajdonosi döntés merül fel, amely az ingatlan értékesítését nem teszi lehetővé, az árverést követő 3. munkanapig a Kiíró az árverést eredménytelennek nyilváníthatja. Az egységes jogértelmezés, a jogbiztonság megteremtése érdekében javaslom a Rendelet kiegészítését azzal, hogy az árverés eredményességét a Kiíró az árverés napját követő 3. munkanapon állapítsa meg, és erről az árverés minden résztvevőjét értesítse elektronikus levélben vagy postai úton.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: nincsen,
- környezeti, egészségügyi következménye: nincsen,
- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincsen,
- a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: a rendelet felülvizsgálatával a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. § (1) bekezdésében előírt jogszabályi kötelezettségünknek teszünk eleget,
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

A rendelet-tervezet és az önkormányzati rendelet változásait bemutató összehasonlító tábla az előterjesztés mellékletei.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.5.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet alkossa meg.

*A támogató döntéshez az Mötv. 42.§ (1) bekezdés és 50. § alapján minősített többség szükséges.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

Budapest, 2019. június „.....”.

**Karsay Ferenc**  
**polgármester**

Az előterjesztés összesen 2 mellékletet tartalmaz.

### **Az előterjesztést készítette:**

Vagyongazdálkodási Iroda ..... 2019.....

### **Látta:**

Építéshatósági és Műszaki ..... 2019. ....  
Iroda

### **Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Kabinet ..... 2019.....

dr. Répás Judit aljegyző ..... 2019.....

dr. Szántó János jegyző ..... 2019.....

**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület  
Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../2019. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról  
szóló 7/2012. (III.05.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontban megállapított feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. §** Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. melléklete 1.2. pontja kiegészül a következő 1.2.5. ponttal:

*„[E szabályzat alkalmazásában:]*

1.2.5. A zártkörű árverés olyan értékesítési mód, amely során az ingatlan értékesítése annak jogi jellege, természetbeni elhelyezkedése vagy egyéb ok miatt csak meghatározott ingatlanok tulajdonosai részére lehetséges, a vételárra a közvetlenül meghívottak tehetnek ajánlatot.”

**2. §** (1) Az R. 2. mellékletének 2. 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.1. Az árverési versenyeztetés formái: nyilvános vagy zártkörű árverés.”

(2) Az R. 2. mellékletének 2. 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.2. Nyilvánosan meghirdetett árverésen kerülnek értékesítésre az Önkormányzat tulajdonában levő üzleti vagyon körébe tartozó ingatlanok, kivéve a zártkörű árverésen értékesített ingatlanok.”

(3) Az R. 2. mellékletének 2. 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.3. A versenyeztetés – a 2.4. pontban foglaltak kivételével - nyilvános. A nyilvánosság azt jelenti, hogy a nyilvános árverésen ajánlattevőként bárki részt vehet, aki a szabályzatban foglaltaknak eleget tett. Zártkörű árverésen az vehet részt, aki arra meghívást kapott.

Az árverésen a jegyzőkönyvvezetőn, a jogi képviselőn, a jegyzőkönyv hitelesítőin, az ajánlattevőkön és azok kísérőjeként megjelenő személyeken kívül más személy nem lehet jelen.”

(4) Az R. 2. mellékletének 2. pontja kiegészül a következő 2.4. ponttal:

„2.4. Zártkörű árverésen kerülnek értékesítésre az 1.2.2. pontban meghatározott ingatlanok.”

**3. §** Az R. 2. melléklete kiegészül a következő 3.5. ponttal:

„3.5. A zártkörű árverésre a nyilvános árverésre vonatkozó eljárási szabályokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

3.5.1. az árverés tényét rövid közlemény formájában kell nyilvánosságra hozni az Önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján az ajánlattevők egyidejű meghívásával,

3.5.2. az ajánlattevőket közvetlenül, tértivevényes levél kézbesítésével kell meghívni,

3.5.3. a meghívóhoz csatolni kell az árverési felhívást, amely tartalmazza az ingatlan címét, helyrajzi számát, a kikiáltási árat, az árverés helyét és időpontját, az ajánlati biztosíték összegét, megfizetésének módját és idejét, valamint a vételi szándéknyilatkozat benyújtásának helyét és idejét.

3.5.4. az árverés időpontját legkorábban az értesítés kézbesítésétől számított tizenötödik napban kell meghatározni,

3.5.5. az árverési dokumentációért ellenértéket nem lehet felszámolni,

3.5.6. az árverés visszavonása esetén az ajánlattevőket közvetlenül, térítvevényes levél kézbesítésével értesíteni kell.”

**4. § (1)** Az R. 2. mellékletének 5.2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.2. A vételi szándéknyilatkozatnak tartalmaznia kell:

5.2.1. Társas vállalkozás esetén a cégjegyzékszámot; ha a cégbejegyzési eljárás még folyamatban van, akkor cégbejegyzés iránti kérelem cégbírósági lajstromszámát, továbbá a képviselő aláírási címpéldányát, aláírási mintáját.

5.2.2. Egyéni vállalkozó esetén a nyilvántartási számot.

5.2.3. Külföldi ajánlattevőnek belföldi kézbesítési címmel rendelkező kézbesítési megbízottat kell megnevezni.”

(2) Az R. 2. mellékletének 5.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.3. Aki az árverésen részt kíván venni, annak

5.3.1. az 5.1. pontra figyelemmel vételi szándéknyilatkozatot kell benyújtania, és az ajánlati biztosítékot be kell fizetnie az árverést megelőző nap 16:00 óráig;

5.3.2. a dokumentációban ismertetett árverési és szerződéskötési feltételeket írásbeli nyilatkozattal el kell fogadnia;

5.3.3. az árverésen a felhívásban megjelölt helyen és időpontban meg kell jelennie; személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvány, vezetői engedély vagy útlevél bemutatásával; lakcímét, személyi azonosítóját érvényes hatósági igazolvány bemutatásával igazolnia kell,

5.3.4. be kell mutatnia az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat adóhatósága által kiadott nemleges adóigazolást,

5.3.5. igazolnia kell, hogy nincs Kiíróval szemben bármilyen jogcímen lejárt tartozása,

5.3.6. nyilatkoznia kell arról, hogy az általa képviselt társaság nem áll kényszertörlési-, felszámolási-, végelszámolási- vagy csődeljárás alatt.”

**5. §** Az R. 2. mellékletének 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ **10. Az árverés eredményessége**

10.1. Az árverés – a 11.2.-11.3. pont szerinti kivételekkel – eredményes, amennyiben legalább egy ajánlattevő az árverésen ajánlattétel céljából megjelenik, és a részvételi feltételeknek maradéktalanul eleget tesz, valamint legalább a kikiáltási árat megajánlja. Az árverés eredményességéhez valamennyi feltétel együttes teljesítése szükséges.

10.2. Az árverés eredményességét az árverést követő 3. munkanapon meg kell állapítani és erről az árverés minden résztvevőjét elektronikus levélben vagy postai úton tájékoztatni kell.”

**6. §** (1) Az R. 3. mellékletének 9. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„9. A pályázaton történő részvétel feltételei**

9.1. A pályázaton történő részvételhez közölni szükséges:

9.1.1. Társas vállalkozás a cégjegyzékszámát; ha a cégbejegyzési eljárás még folyamatban van, akkor cégbejegyzés iránti kérelem cégbírói lajstromszámát, továbbá a cégképviselőre jogosult képviselő aláírási címpéldányát, aláírási mintáját.

9.1.2. Egyéni vállalkozó esetén a nyilvántartási számot.

9.1.3. Külföldi ajánlattevőnek belföldi kézbesítési címmel rendelkező kézbesítési megbízottat kell megnevezni, továbbá hiteles magyar fordításban benyújtani a 9.1.1. pont szerinti dokumentumokat.”

(2) Az R. 3. mellékletének 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„10. Az értékesítésre vonatkozó pályázati ajánlat, az ajánlati kötöttség, az ajánlati biztosíték**

10.1. A pályázati ajánlat kötelező tartalmi elemei:

10.1.1. a pályázó neve, lakóhelye, székhelye, telefonszáma, e-mail címe;

10.1.2. természetes személy esetén a személyazonosságot igazoló érvényes személyazonosító igazolvány, vezetői engedély vagy útlevelel; lakcímet, személyi azonosítót tartalmazó érvényes hatósági igazolvány száma,

10.1.3. társas vállalkozás esetén a képviselő aláírási címpéldánya, aláírási mintája,

10.1.4. a kiírásban foglalt követelményekre adott válaszok;

10.1.5. a pályázó rövid bemutatása;

10.1.6. a megajánlott vételár vagy ellenszolgáltatás összege;

10.1.7. a pályázati ajánlat pénzügyi feltételei, a fizetés módja és ütemezése;

10.1.8. a befizetett ajánlati biztosíték igazolása;

10.1.9. a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozat;

10.1.10. nyilatkozat a pályázati kiírásban szereplő – elsősorban az ingatlan funkciójára, beépítésére, hasznosítására vonatkozó – kötelezettségek vállalásáról;

10.1.11. igazolás arról, hogy a pályázónak Ajánlatkérővel szemben nincs lejárt tartozása,

10.1.12. az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat adóhatósága által kiadott nemleges adóigazolás;

10.1.13. nyilatkozat arról, hogy pályázó nem áll kényszertörlési-, felszámolási-, végelszámolási- vagy csődeljárás alatt,

10.1.14. együttes pályázati ajánlattétel céljából alapított ajánlattevői közösség, vagy más alkalmi egyesülés (konzorcium), és tagjai által benyújtott pályázat esetén annak tudomásul vétele, hogy a benyújtók felelőssége a pályázati eljárás és a szerződéskötés során egyetemleges.”

**7. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Karsay Ferenc**  
polgármester

**dr. Szántó János**  
jegyző

## **Általános indoklás**

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.5.) önkormányzati rendelet árverési és pályáztatási versenyeztetési szabályzatainak módosítását indokolják az alkalmazás során felvetődött szakmai kérdések, amelyek alapján egyértelműbb szabályozás szerint lehetséges értékesíteni a jövőben az önkormányzat ingatlanait.

## **Részletes indoklás**

### **1. §**

A zártkörű árverés, mint új értékesítési eljárás fogalmának meghatározása. Ezzel az eljárással olyan ingatlanokat lehet értékesíteni, amelyek jogi jellegük, természetbeni elhelyezkedésük vagy egyéb ok miatt csak meghatározott ingatlanok tulajdonosai részére értékesíthetők, a vételárra az írásban meghívott, szomszédos ingatlantulajdonosok, mint potenciális ajánlattevők személyesen, licitálással tesznek ajánlatot.

### **2. §**

A zártkörű árverés, mint speciális versenyeztetési eljárás szabályainak meghatározása.

### **3. §**

Az árverés meghirdetésének és árverési felhívás tartalmi elemeinek meghatározása a zártkörű árverésre vonatkozó szabályok figyelembe vételével.

### **4. §**

Az árverésen való részvétel feltételeinek meghatározása. A rendeletben tételesen felsorolt a személyazonosság, a képviseli jog igazolására szolgáló hatósági igazolások, egyéb iratok felsorolásának kiegészítése a hatályos jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében. Az árverésen való részvétel feltételeinek szigorítása azzal, hogy az ajánlattevőnek igazolnia kell, hogy nincs adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy nincs lejárt tartozása az Önkormányzattal szemben, társas vállalkozás esetén, hogy az általa képviselt társaság nem áll kényszertörlési-, felszámolási-, végelszámolási vagy csődeljárás alatt.

### **5. §**

Az árverési eljárásban lehetőség van arra, hogy amennyiben az értékesítésre meghirdetett ingatlannal kapcsolatban olyan körülmény vagy tulajdonosi döntés merül fel az árverést követő 2 munkanapig, amely az ingatlanvagyon értékesítését nem teszi lehetővé, a Kiíró az árverést követő 3. munkanapig az árverést eredménytelennek nyilváníthatja. A módosítással pontosan meghatározásra kerül az időpont, amikor eredményesnek minősül az árverés,

továbbá az ajánlattevők értesítésének módja is, amely egységes jogértelmezést, jogbiztonságot teremt.

## 6. §

A pályázati eljárásban való részvétel feltételeinek meghatározása. A rendeletben tételesen felsorolt, a személyazonosság igazolására szolgáló hatósági igazolások, a képviseli jog tanúsítására szolgáló iratok felsorolásának kiegészítése, valamint egyéni vállalkozók esetén a hatályos jogszabályok szerinti tájékoztatási kötelezettség a nyilvántartási számról.

A pályázat kötelező tartalmi elemeinek kiegészítése, feltételeinek szigorítása azzal, hogy az ajánlattevőnek igazolnia kell, hogy nincs adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása, nyilatkoznia kell arról, hogy nincs lejárt tartozása az Önkormányzattal szemben, társas vállalkozás esetén, hogy az általa képviselt társaság nem áll kényszertörlési-, felszámolási-, végelszámolási vagy csődeljárás alatt.

## 7. §

Hatályba léptető rendelkezés.