

|  |   |
|--|---|
| <i>Sorszám:</i><br><b>Ny/12.</b>   | <i>Tárgy:</i><br><b>A Hőzső utca 29. szám<br/>alatti ingatlan<br/>megvásárlásáról szóló<br/>elvi döntés</b> |
| <i>Döntéshozatal módja:</i><br><b>Minősített többség az SZMSZ<br/>24. § b) bekezdése alapján</b> | <i>Véleményező bizottság:</i><br><b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b>                              |
| <i>Tárgyalás módja:</i><br><b>Nyílt ülés</b>   | <i>Előkészítette:</i><br><b>dr. Bocskay Árpád aljegyző</b>  |

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az 5630 Békés, Hőzső utca 29. (hrs. 6621) szám alatti, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 630 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) a Magyar Állam 4/8 arányú tulajdonában és a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt áll. Az ingatlan tulajdoni hányadot terheli a Békés Város Polgármesteri Hivatalnak javára bejegyzett jelzálogjog, valamint a Békés Megyei Illetékhivatal javára bejegyzett végrehajtási jog. Az Ingatlant a jövőben szociális bérlakás építéshez lehetne felhasználni.

Az Ingatlan akkor került a hivatal látókörébe, amikor rendszeres panaszok érkeztek a szomszédok részéről az Ingatlan elhanyagoltságáról, ami már a szomszéd ingatlant is veszélyeztette. Az ingatlanon korábban két felépítmény volt, ami két személy osztatlan közös tulajdonában volt. Az egyik felépítmény életveszélyes volt, azt hosszabb levelezést követően az akkori vagyonkezelő, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a szomszédok és a hivatal kérésére lebontotta, a másik épület akkor még lakott volt. Az Ingatlant és a megmaradt felépítményt használó személy kb. két éve egyedül maradt, mert a másik tulajdonos elhunyt, aki után a Magyar Állam lett a szükségképpen törvényes örökös. A túlélő 2024-ben egy füzesgyarmati bentlakásos intézménybe került, és cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezték, így a másik felépítmény, valamint ezáltal a teljes Ingatlan lakatlan lett.

Az Ingatlanból történő kiköltözést megelőzően kísérletet tettünk az Ingatlannak a Magyar Állam tulajdonában álló 1/2 részének a tulajdonostól történő ingyenes megszerzésére. Ez szintén elhúzódó folyamat volt, ami mostanra zárult azzal a döntéssel, hogy a jelenlegi vagyonkezelő a 100%-ban állami tulajdonban lévő Maradványvagyon-hasznosító Zrt. az ingyenes átadást nem támogatja, csak az Önkormányzat részére történő versenyeztetés mellőzésével történő értékesítést. Az elkészült értébecslés alapján az Ingatlan 1/2 részének becsértéke bruttó 5.5 Millió Forint. Az értébecslést kértük átadni, de ez idáig nem érkezett válasz a kérésünkre.

## **Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. október 31-i ülésére**

A teljes ingatlan megszerzéséhez további tárgyalásra lesz szükség, mert a gondnokolt csak a hivatásos gondok engedélyével értékesítheti az ingatlanát. Az ügyben már megkerestük az illetékességgel rendelkező gyámhivatalt és felvilágosítást kértük az ügymenetről.

Maradványvagyon-hasznosító Zrt. a jelen előterjesztéshez csatolt levelében közölte az Ingatlanhányad megvásárlásának feltételeit és rövid határidővel, testületi döntést kérve visszajelzést kért az Önkormányzat szándékáról. Mivel a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. levele az előző képviselő testület megszűnése és az új testület megalakulása között érkezett (a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. nem vette figyelembe a választások miatti átmeneti helyzetet) haladékokat kértünk a válaszára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.


### **Határozati javaslat:**

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete meg kívánja vásárolni az 5630 Békés, Hőzső utca 29. szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a Magyar Államtól abban az esetben, amennyiben a jelenleg magánszemély tulajdonában álló másik 1/2 tulajdoni hányad is megvásárolhatóvá válik az önkormányzat számára.**
- 2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 5630 Békés, Hőzső utca 29. szám alatti ingatlan megvásárlásával kapcsolatos tárgyalásokat lefolytassa, és az adásvétellel kapcsolatos döntés meghozatalát terjessze a Képviselő-testület elé.**

**Határidő:** intézkedésre azonnal

**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2024. október 28.

  
Kálmán Tibor  
polgármester

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző



MVH

Maradványvagyon-hasznosító Zrt.

**Békés Város Önkormányzata**  
Kálmán Tibor  
Békés Város polgármestere  
részére

Békés  
Petőfi utca 2.  
5630

[varoshaza@bekesvaros.hu](mailto:varoshaza@bekesvaros.hu)

Iktatószám: ING/313591/25/2024/8020

Küldés módja: e-mail

Ügyintéző neve: dr. Bátor Júlia

**Tárgy: Tájékoztatás értékesítés  
lehetőségéről** Békés belterület 6621  
hrsz. ingatlan vonatkozásában

Melléklet: Szándéknyilatkozat

**Tisztelt Önkormányzat!**  
**Tisztelt Kálmán Tibor Polgármester Úr!**

A Maradványvagyon-hasznosító Zrt. (a továbbiakban: MVH Zrt.), mint tulajdonosi joggyakorló képviselője eljárva a Békés belterület 6621 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **5630 Békés, Hózsó utca 29.** szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 630 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) **a Magyar Állam tulajdonában álló 4/8 tulajdoni hányadának** (a továbbiakban: Ingatlanhányad) értékesítésével összefüggésben, az Ingatlanhányad értékesítésének lehetőségéről és feltételeiről az alábbiak szerint tájékoztatjuk, összefüggésben a jelzett vételi szándékukkal.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármester Urat, hogy fennáll annak elvi lehetősége, hogy az MVH Zrt. a kivezetésre szánt állami vagyon körébe tartozó vagyonelemet a vételi szándékot jelző részére **versenyeztetési eljárás mellőzésével értékesítse. Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy versenyeztetés nélkül történő értékesítés esetén** – a vonatkozó jogszabályi előírásokra tekintettel - **a vételárnak el kell érnie legalább az Ingatlanhányad becsült forgalmi értékét.**

Osztatlan közös tulajdon esetén a Magyar Állam tulajdoni hányadának harmadik személy részére történő értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az Ingatlanhányad értékesítése esetén az MVH Zrt.-nek meg kell nyilatkoznia az Ingatlan valamennyi tulajdonostársát, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával. Az Önkormányzat részére csak abban az esetben áll módunkban az Ingatlanhányadot értékesíteni, amennyiben a tulajdonostárs elővásárlási jogának gyakorlásáról kifejezetten lemond vagy amennyiben az MVH Zrt. által a jogosult tulajdoni lapon feltüntetett lakcímére megküldött írásbeli felhívására a megadott határidőn belül nem nyilatkozik.

Társaságunk elvégezte az Ingatlan, illetve az Ingatlanhányad értékbecslését, melynek eredményeként megállapításra került az Ingatlanhányad becsült forgalmi értéke.



Az MVH Zrt. az Ingatlanhányad vételárát – az értékbécslésben foglaltak figyelembe vételével - **bruttó 5.500.000.- Ft**, azaz ötmillió-ötszázezer forint összegben határozza meg.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Ingatlanhányad jelenleg tehermentes, az értékesítéshez harmadik személy hozzájárulása nem szükséges.

Amennyiben tisztelt Önkormányzat a jelen tájékoztató levelünkben foglalt feltételekkel az Ingatlanhányad megvásárlásában érdekelt, **úgy kérjük, hogy szíveskedjen a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül a csatolt SZÁNDÉKNYILATKOZATOT kitöltve és aláírva az MVH Zrt. részére megküldeni** postai úton az 1539 Budapest, Pf. 655. címre vagy elektronikus úton az [erteakesites@mvhzrt.hu](mailto:erteakesites@mvhzrt.hu) email címre.

**Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a jelen tájékoztató levelünk nem minősül ajánlatnak, az az MVH Zrt. oldalán nem teremt ajánlati kötöttséget.**

Kérjük, hogy az Ingatlanhányadra vonatkozó kitöltött és aláírt szándéknyilatkozattal egyidejűleg küldjék meg az MVH Zrt. részére a **polgármesteri/képviselő-testületi határozatot**, az Ingatlanhányad megvásárlásáról, illetve a **felhatalmazást az adásvételi szerződés aláírásához**.

Tájékoztatjuk, hogy a tisztelt Önkormányzat által kitöltött és visszaküldött Szándéknyilatkozat alapján, amennyiben az értékesítésnek egyéb akadálya nincsen és az és az MVH Zrt. részéről megszületik az értékesítésre irányuló döntés, Társaságunk megkeresi valamennyi tulajdonostársat, hogy a Szándéknyilatkozatban foglalt feltételek szerint elővásárlási jogát kívánja-e gyakorolni az Ingatlanhányad vonatkozásában. Amennyiben a tulajdonostárstól a megadott határidőn belül nem érkezik nyilatkozat, úgy kötőerejű írásbeli eladási ajánlattal keressük meg a tisztelt Önkormányzatot az Ingatlanhányad értékesítése tárgyában. A kötőerejű ajánlat kézhezvételét követően lesz lehetőségük az Ingatlanhányadra az adásvételi szerződést az MVH Zrt-vel megkötni.

A megkötendő adásvételi szerződés leglényegesebb tartalmi elemeire vonatkozó tájékoztatást a csatolt Szándéknyilatkozat tartalmazza. Az adásvételi szerződés valamennyi lényeges tartalmi elemére vonatkozó tájékoztatást a tisztelt Önkormányzat részére a későbbiekben megküldésre kerülő kötőerejű eladási ajánlat tartalmazza majd.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy amennyiben Önök **a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül** nem nyilatkoznak arról, hogy a levelünkben foglalt feltételekkel az Ingatlanhányadot meg kívánják megvásárolni, abban az esetben az MVH Zrt. az Ingatlanhányadot várhatóan a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által működtetett **elektronikus aukciós rendszer útján** (EAR), versenyeztetéssel értékesíti.

Kérdés esetén kérjük, szíveskedjen dr. Bátori Júlia munkatársunkhoz fordulni bizalommal a [batorijulia@mvhzrt.hu](mailto:batorijulia@mvhzrt.hu) email címen.



Kérjük, hogy amennyiben a jövőben az Ingatlanhányaddal kapcsolatban fordulnak Társaságunkhoz, szíveskedjenek a **313591** azonosítószámára hivatkozni.

Várjuk szíves visszajelzésüket!

Budapest, 2024. október 2.

Tisztelettel:

Maradványvagyon-hasznosító Zrt.

Digitálisan aláírta:  
dr. Szabó Csaba  
Dátum:  
2024.10.02  
11:31:22 +02'00'

dr. Szabó  
Csaba

---

**dr. Szabó Csaba**  
vagyonhasznosítási igazgató

Digitálisan aláírta:  
dr. Lábás Kata  
Dátum:  
2024.10.02  
11:03:11 +02'00'

dr. Lábás  
Kata

---

**dr. Lábás Kata**  
vagyonkivezetési és hasznosítási  
osztályvezető

