



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 PÁSZTÓ, KÖLCSEY F. U. 35.

TEL.: (06-32) 460-155

FAX: (06-32) 460-918

E-MAIL: forum@paszto.hu

Szám: 1-11/2016.

*A határozat meghozatala minősített
szavazattöbbséget igényel.*

JAVASLAT

ingatlanértékesítésre vonatkozó pályázati felhívás közzétételére

Készült: a Képviselő-testület 2016. januári ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javaslatot készítette: Gyürky- Szabó Erika vagyongazdálkodási ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a Pásztó, Hársfa u. 1. szám alatti, 72 hrsz.-ú, 636 m² földterületen lévő, 916 m² nettó szintterületű volt orvosi rendelő, ami több éve kihasználatlanul, üresen áll.

2016. január 12-én az ingatlanra írásbeli vételi ajánlat érkezett. A CSOM 98 Kft. (Képviselője: Fekete Csaba), Besenyeiné Fekete Erika és Kivés József közösen nyújtották be vételi kérelmüket, melyben 36.000.000 Ft-ot ajánlottak vételárként.

Az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 7. §-a alapján, a rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozó döntési javaslatot a Bizottság véleményének előzetes kikérése mellett a polgármester terjeszti a Képviselő-testület elé.

Az ingatlan közművesített, Intézményi 1-es építési övezetbe és forgalomképes üzleti vagyoni körbe tartozik, valamint 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban áll.

Az intézmények övezeti előírásai a Helyi Építési Szabályzat 31.§ (2) a) pontja szerint (3.melléklet):
INT-1 (SZ/35 %)/(egyedi magasság (max. 14,5 m)/egyedi kialakult-telek)
(Szabadon álló beépítési mód, *legnagyobb beépíthetőség*: 35 %)
Szintterületsűrűség max. 2,0
Zöldfelület a telekterület min. 40 %-a.

A vagyonrendelet 8.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon elidegenítésével kapcsolatos döntést megelőzően el kell végezni a vagyontárgy értékbecslését 1,5 millió Ft nettó értékhatár feletti ingatlan esetében. Tulajdonosi döntés alapját 2 évnél nem régebbi értékbecslés képezheti.

A 2015. július 2-án készített értékbecslő jelentésben a független ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan piaci értékét **44 000 000,-Ft**-ban határozta meg.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség – 10 millió forint nettó vételár felett- nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben szereplő vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának versenyeztetési eljárási rendjét a vagyonrendelet 5. melléklete tartalmazza.

Lehetőség van arra a vagyonrendelet 9. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, hogy gazdasági megfontolásból – a Képviselő-testület külön döntése alapján – a vagyontárgyak a független vagyonértékelő által megállapított értéktől eltérően, indokolt esetben 20%-al alacsonyabb értékben kerüljön értékesítésre.

Az ingatlan vételére több éve nem érkezett ajánlat, az állagmegőrzéshez szükséges felújítás jelentős költséggel járna, ezért jelen esetben a pályázati felhívásban az ingatlan legalacsonyabb vételárát javaslom,- Ft-ban megállapítani.

Az előkészített pályázati felhívás a határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14.§ (2)-(5) bekezdéseiben foglalt, elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni (jogsabályi kivonat: 2. melléklet).

Az ingatlan értékesítésekor az eladó kötelezettsége az energetikai tanúsítás elkészíttetése. (jogsabálykivonat: 4. melléklet)

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a **Pásztó, Hársfa út 1. szám alatti, 72 hrsz.-ú ingatlan** értékesítésre történő meghirdetésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő- testület értékesíteni kívánja a Pásztó, Hársfa út 1. szám alatti. 72 hrsz.-ú ingatlant, melyet meghirdet,- Ft induló vételáron.
2. A Képviselő-testület a nyilvános pályázati felhívást e határozat mellékleteként elfogadja.
3. A Képviselő-testület felkéri polgármesterét, hogy a vagyonrendelet szerint a vagyongazdálkodási ügyintézőn keresztül gondoskodjon a pályázati felhívás hirdetéséről, az ajánlattételi határidő letelte után a döntési javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: eljárási rend szerint

Felelős: szöveg szerint

4. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

Pásztó, 2015. január 21.

Dömsödi Gábor
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Dr. Gajdics Gábor
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Pásztó, Hársfa u. 1. szám alatti, 72 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

1. **Pályázatot kiíró szerv:** Pásztó Városi Önkormányzat
3060 Pásztó, Kölcsey utca 35.

A pályázat kiírás meghirdetéséről hozott Képviselő-testületi határozat száma: 18/2016. (I 27.)

2. **A pályázat jellege:** nyilvános pályázat
3. **A pályázat tárgya:** A Pásztó, Hársfa u. 1. szám alatti, 72 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

72 hrsz-ú, 636 m² földterületen lévő, Hársfa úti rendelő megnevezésű ingatlan.
A terület közművesítettsége: teljesen közművesített

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre/hasznosításra, ezért az értékesítés, illetve hasznosításra történő átvételt követően az ingatlan műszaki állapotával, illetve a közmű-vezetékek elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelés nem támasztható.

4. **Hasznosítási/értékesítési feltételek, övezeti besorolás:**

A város területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen előírásban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolási területek lettek kijelölve a következők szerint:

Intézmények övezetei:

- a.) **INT-1 (SZ/35 %)/(egyedi magasság (max. 14,5 m)/** egyedi kialakult, tovább nem osztható telek)
Szintterületsűrűség max. 2,0
Zöldfelület a telekterület min. 40 %-a

A vételár megállapítása:

Az ingatlan legalacsonyabb vételára **36.000.000.-Ft /Harminchatmillió forint/** melynek megfizetését az adásvételi szerződés hatálybalépésekor igazolni kell.
A vételár nem ÁFA köteles.

Pályázati biztosíték az induló vételár 5%-a, azaz 1.800.000.-Ft /Egymillió-nyolcszáz ezer forint/

Ajánlati kötöttség időtartama 30 nap.

A pályázó köteles a pályázati biztosítékot oly módon megfizetni, hogy az legkésőbb az ajánlat benyújtásakor Pásztó Városi Önkormányzat OTP Bank Rt. Pásztói Fiókjánál vezetett 11741024-15450827 számú számláján rendelkezésre álljon.

A pályázati biztosíték a nyertes pályázónál a vételárba vagy díjba beszámításra kerül. Azon pályázók részére, aki nem nyertek, vagy érvénytelen ajánlatot nyújtotta be, a pályázat elbírálását követő 8 napon belül a pályázati biztosíték visszautalásra kerül. A pályázati biztosíték után az önkormányzat kamatot nem térít.

Amennyiben a nyertes pályázó visszalép hasznosítási szándékától, illetve az ajánlati kötöttség ideje alatt a szerződést nem írja alá, a befizetett biztosítékot elveszíti.

5. A pályázatok benyújtásának helye, ideje, módja:

A pályázati felhívás az ingatlan értékesítéséig folyamatos hirdetés alatt áll.

A pályázatot első körben **2016. február 17-ig** (szerda) lehet benyújtani Pásztó Város Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey út 35.) részére címezve ajánlott levélben postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban „**Hársfa út 1.**” jelige feltüntetésével. Postai úton történő benyújtásnál a megadott határidőig a pályázatnak be kell érkeznie. Amennyiben érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a következő határidő: 2016. március 17. és ennek megfelelően kell eljárni mindaddig, míg az adott hónap 17. napjáig érvényes ajánlat nem érkezik.

A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

Hiánypótlási lehetőséget kiíró egy alkalommal biztosít.

Az ajánlatot 1 eredeti példányban „eredeti példány” megjelöléssel és 1 másolati példányban magyar nyelven kell benyújtani.

6. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- A pályázó főbb adatait (név, székhely, cégnyilvántartási szám, a pályázó képviselőjének megnevezése, illetve természetes személy esetén név, lakcím, születési hely, idő, anyja neve, személyi szám utolsó 4 számjegye, személyi ig. száma, adóazonosító jel, stb.)
- A megvalósítandó cél ismertetése,
- Ajánlatot az ingatlan vételárának vagy egyéb hasznosítási konstrukció esetén a megajánlott díjának szerződésalkötéskor történő megfizetésére vagy ennek határidejére, ütemezésére,
- Jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonatot, és az aláírási címpéldányt,
- A pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylat másolatát,
- A pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati feltételek és a pályázati kiírásban foglaltak elfogadására,
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy tudomása van arról hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre, illetve hasznosításra, ezért a birtokbaadást követően az ingatlan műszaki állapotával, adottságaival, illetve a közmű-vezetékek, illetve az ivóvíz nyomóvezeték, erőátviteli kábel elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelést nem támaszt, illetve a közműszolgáltatók nyilatkozatától függően hozzájárul a szolgalmi jog(ok) bejegyzéséhez,
- A pályázó aláírását.

Kiíró fenntartja a jogot, hogy további kiegészítő információkat kérjen a pályázótól és ellenőrizze a pályázati ajánlatában foglalt adatokat, információkat.

7. A pályázatok felbontásának helye, ideje:

A pályázatok bontására minden hónap 17.-ét követő 3. munkanapján kerül sor a Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey utca 35.) I. emeleti tárgyalóterem helyiségében kerül sor.

8. A pályázatok elbírálása:

Elsődleges bírálati szempont a megajánlott vételár nagysága.

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a legmagasabb összegű vételárat/díjat tartalmazó ajánlatok tekintetében, amennyiben az ajánlat(ok) összehasonlíthatók és különbségük nem haladja meg az 5 %-ot, akkor jogosult árversenyt tartani, amelynek időpontjáról értesítést kapnak az érintett pályázók. Az árversenyen nyertes pályázót nem hirdet a kiíró, annak célja a végső ajánlati ár megismerése.

Az ajánlatok elbírálására, az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult, amelyre előreláthatólag a pályázati határidő lejárta,

valamint a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (5) bekezdésében meghatározott határidő elteltét követő ülésen kerül sor.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

9. Eredményhirdetés

A képviselő-testület döntéséről minden pályázót 5 munkanapon belül írásban értesítünk.

10. Szerződéskötés

A szerződés megkötésére a döntés meghozatalát követően, előreláthatólag az ajánlati kötöttség 30 napos időtartamán belül kerül sor.

11. Egyéb feltételek

A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy szerződésbe (adás-vételi szerződés esetén az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető) garanciákat is beépíthet annak biztosítására, hogy a pályázati felhívásban, illetve a pályázó ajánlatában foglaltak teljesítésre kerüljenek. A kiíró a vétel teljes kiegyenlítését követően járul hozzá a pályázó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

12. Egyéb információ

Az ingatlan értékesítése esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv, valamint a Nvtv. 14.§ (2)-(5) bekezdéseiben foglalt, elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az ingatlan tulajdonjog változásával kapcsolatos minden költség a vevőt terheli, kivéve az épület energetikai tanúsítványának elkészíttetése, ami az eladó kötelezettsége.

Az ingatlan előzetes időpont egyeztetés alapján a helyszínen megtekinthető. Időpont egyeztethető a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjével (Pásztói Polgármesteri Hivatal, Kölcsey utca 35. tel: 32/460-155/42 mellék)

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben, valamint a pályázati eljárás és az ajánlatok elbírálása során Pásztó Város Önkormányzatának az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) rendelete az irányadó.

Pásztó, 2016. január

Dömsödi Gábor
polgármester

2011. évi CXCVI. törvény
a nemzeti vagyonról

KIVONAT

Általános rendelkezések

1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog

[...]

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint 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 versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

[...]

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

[...]

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át¹ meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a

¹ 2015. évi C. törvény Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről **5. § (5)** A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó** forgalmi érték képezi.

nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

3. melléklet

PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
22/2012./X. 26./ önkormányzati rendelete

Pásztó város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
KIVONAT

V. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
31. §

Általános előírások

(1) A város területén az OTÉK. 6. § (3) és 24. §. alapján azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen előírásban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolási területek lettek kijelölve a következők szerint:

(2) Intézmények övezetei:

- a) INT-1 (SZ/35 %)/(egyedi magasság (max. 14,5 m)/egyedi kialakult, telek)**
Szintterületsűrűség max. 2,0
Zöldfelület a telekterület min. 40 %-a

[...]

(4) Az engedélyezési eljárásban a Városi Főépítészt minden esetben be kell vonni.

176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet
az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

KIVONAT

1. §

(3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

- a) új épület építése;
- b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység
- ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy
- bb) bérbeadása;
- c) 250 m², vagy ennél nagyobb hasznos alapterületű hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épület esetén.

[...]

3. §

(2a) Az épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítésre vagy bérbeadásra való kínálásakor a reklámban fel kell tüntetni az épület vagy önálló rendeltetési egység energetikai minőség szerinti besorolását, amennyiben a tanúsítvány rendelkezésre áll.

(3) Az e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása vagy bérbeadása tárgyában – a (4) bekezdésben meghatározottak kivételével – készült szerződés tartalmazza

- a) annak rögzítését, hogy e rendelet rendelkezései szerint kell-e tanúsítványt készíteni,
- b) a tanúsítvány azonosító kódját, és
- c) *a vevő vagy bérlő nyilatkozatát arról, hogy az azonosító kód szerinti tanúsítványt vagy annak másolatát az eladótól vagy a bérbeadótól átvette.*

(4) Nem kell tanúsítványt készíteni

- a) a használatba vételi engedélyt (bejelentést) megelőző tulajdon-átruházás esetén;
- b) ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészét;
- c) *hatálytalan*

*d*a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény hatálya alá tartozó tulajdonosváltás és bérbeadás esetén.