



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: 1-88/2014.

*A határozat meghozatala minősített  
szavazattöbbséget igényel.*

## **JAVASLAT**

**Csohány Kálmán u. 4. szám, 2815/8 hrsz. alatti sorház értékesítésre történő meghirdetésére**

**Készült:** a Képviselő-testület 2014. májusi ülésére

**Előterjesztő:** Sisák Imre polgármester

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**Javaslatot készítette:** Gyürky- Szabó Erika vagyongazdálkodási ügyintéző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a Pásztó, Csohány Kálmán u. 4. szám alatti, 2815/8 hrsz.-ú, 164 m<sup>2</sup> földterületen lévő, 99 m<sup>2</sup> nettó alapterületű közművesített sorház, mely Dr. Szabó Irén bérlő által lakott.

A Csohány K. úti ún. orvosi lakások közül három ingatlant (2815/6; 2815/7; 2815/10 hrsz) 2007-ben értékesítette az önkormányzat a bérlők részére. A 2815/9 hrsz.-ú ingatlan 2010-ben került értékesítésre.

A Dr. Szabó Irén által bérelt ingatlan önkormányzati tulajdonban maradt, de az értékesítése továbbra is indokolt.

Az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **8. § (1)-(4)** bekezdése alapján az önkormányzati vagyon elidegenítésével kapcsolatos döntést megelőzően független értékbecslővel kell elvégeztetni a vagyontárgy értékbecslését, mely nem lehet 6 hónapnál régebbi.

A 2011-ben készített értékbecslés, melyben az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok piaci értékét aktualizálták, a vagyonrendelet alapján nem képezheti a Képviselő-testületi döntés alapját, ezért megrendeltük az ingatlan aktuális értékbecslését.

Az értékbecslést a független szakértő érték-összehasonlító piaci elvű (a piacon a közelmúltba eladott lakóingatlanokat elemzi fajlagos m<sup>2</sup> alapon és összehasonlítja az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal) valamint költség elvű módszerekkel (újraelőállítási költségből leszámítja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést) végezte. Mindkét módszer azonos nagyságrendű értéket adott.

Az elkészült értékbecslésben a 2011-ben meghatározott 12.600.000 Ft-tól eltérően, 2014. május 6-án **8.300.000 Ft** becsült végső valós piaci érték került megállapításra.

Az értékbecslő megállapította, hogy a lakóingatlan piaci árának csökkenése annak tudható be, hogy a 2008. évben kirobbant pénzügyi válság óta, az ingatlanpiaci értékszint évi 5%-al csökkent, ezzel együtt az ingatlanpiaci forgalom, valamint a banki hitelezés és hiteligenylés is hanyatlott.

Az értékbecslő megállapította továbbá, hogy a sorházi lakás 1985-ben épült, az építés ideje óta bérlakásként funkcionál, a bérlő csak a legfontosabb karbantartási munkákat végezte el, így a lakás karbantartás jellegű felújításra szorul a belső tereket és a külső épületszerkezeteket illetően is.

A Vagyonrendelet **9. § (1)** bekezdése alapján a forgalmi értékbecslés szerinti nettó 5 millió forint értékhatár feletti üzleti vagyont értékesíteni, csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján, összességében a legjobb ajánlatot tevő részére, a vagyonrendelet *5. melléklete (az önkormányzati vagyon hasznosításának versenyeztetési eljárási rendje)* szerinti eljárásrendben lehet. Az előkészített pályázati felhívás a határozati javaslat 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.

### **Határozati javaslat:**

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a **Pásztó, Csohány Kálmán u. 4. szám alatti, 2815/8 hrsz.-ú ingatlan** értékesítésre történő meghirdetésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő- testület értékesíteni kívánja a 2815/8 hrsz.-ú ingatlant, melyet meghirdet az értékbecslésben szereplő 8.300.000 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, 2014. május 20.

Sisák Imre  
polgármester

**A határozati javaslat törvényes!**

Dr. Tasi Borbála  
címzetes főjegyző

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

### A Pásztó, Csohány Kálmán u. 4. szám alatti, 2815/8 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

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

A pályázat kiírás meghirdetéséről hozott Képviselő-testületi határozat száma: ...../2014. (V. ....)

2. **A pályázat jellege:** nyilvános pályázat
3. **A pályázat tárgya:** Pásztó 2815/8 hrsz.-ú belterületi ingatlan értékesítése

2815/8 hrsz.-ú, 164 m<sup>2</sup> földterületen lévő, 99 m<sup>2</sup> nettó alapterületű művelés kivett lakóház, udvar 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. Az épület birtokba adásának várható határideje: 2014. augusztus 31.

#### 4. **Hasznosítási/értékesítési feltételek:**

A rendezési terv KEL 3 (kertvárosi lakó) övezetbe sorolja a területet.

#### **A vételár megállapítása:**

Az ingatlan legalacsonyabb vételára 8.300.000 Ft, melynek megfizetését szerződés-kötéskor igazolni kell.  
A vételár nem ÁFA köteles.

5. Pályázati biztosíték az induló vételár 5%-a, azaz 415.000 Ft  
6. Ajánlati kötöttség időtartama 30 nap.

A pályázó köteles a pályázati biztosítékot oly módon megfizetni, hogy az legkésőbb az ajánlat benyújtásakor Pásztó Város Önkormányzata 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 pályázatot legkésőbb **2014. június 30-ig** lehet benyújtani Pásztó Város Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey F. u. 35.) részére címezve ajánlott levélben postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban „**Csohány K. u. 4.**” jelige feltüntetésével. Postai úton történő benyújtásnál a megadott határidőig a pályázatnak be kell érkeznie.

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 szerződéskötéskor 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 Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey F. u. 35.) I. emeleti tárgyalóterem helyiségében **2014. július 2-án 11.00 órakor** kerül sor.

#### **8. A pályázatok elbírálása:**

Elsődleges bírálati szempont a megajánlott vételár nagysága.

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy a legmagasabb összegű vételár/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 lejártát, 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. *(Bérlőt elővásárlási jog illeti meg.)*

Az ingatlan tulajdonjog változásával kapcsolatos minden költség a vevőt terheli.

Az ingatlan előzetes időpont egyeztetés alapján a helyszínen megtekinthető. Időpont egyeztethető a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjével (Pásztói Polgármesteri Hivatal, Kölcsey F. u. 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, 2014. május .....

Sisák Imre  
polgármester