Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől

E L Ő T E R J E S Z T É S
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2012. augusztus 14-én tartandó ülésére

Tárgy: **Balázs Sándor és Balázs Sándorné** ingatlan vásárlási kérelme

Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Balázs Sándor és Balázs Sándorné (továbbiakban kérelmező) hajdúhadházi lakosok által a Hajdúhadház Mester utca-Hunyadi utca sarokteleken álló, 10888 hrsz-ú, építményre vonatkozó vételi szándék került előterjesztésre.

Előzmények:

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt tulajdonjog megállapítása iránt per zajlott a Hajdúhadház-Téglás Általános Fogyasztási és Értékesítő Szövetkezet mint felperes és Hajdúhadház Város Önkormányzata mint alperes között. A Szövetkezet 2008 óta felszámolás alatt áll. A felszámoló: Juris-Invest Kft.
A Bíróság az 1.G.40.074/2010/18. számú végzésével ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. A végzés értelmében a szakértő feladata a bútorbolt és az iroda épület jelenlegi forgalmi értékének meghatározása telek nélkül. A szakértői vélemény megállapításai:

- A **bútorbolt** forgalmi értéke telek nélkül: **1.800.000 Ft+Áfa.**
- Az **irodaépület** forgalmi értéke telek nélkül: **2.500.000 Ft+Áfa.**

Ezt követően a felszámoló jogi képviselője dr. Karácsony József egyezségi ajánlatott juttatott el az Önkormányzathoz. Ennek lényege, hogy a felszámoló az Önkormányzat részére az irodaépületet és a mellette lévő felépítményt, továbbá a 10887. hrsz-ú 775 m^2 területű beépítetlen ingatlant 4.000.000 Ft. vételárért eladja.
2012. március hó 29. napján Adásvételi szerződés jött létre **Hajdúhadház-Téglás Általános Fogyasztási és Értékesítő Szövetkezet „felszámolás alatt”** (székhelye: 4242 Hajdúhadház, Mester u. 26., cégjegyzékszáma: cg.09-02-000131, adószáma: 10035962-2-09, statisztikai számjele: 10035962-4711-129-09, képviseli: Dr. Kökényesi Antal felszámoló biztos a 198. sz. „Juris-Invest” Tanácsadó, Befektető és Szolgáltató Kft. felszámoló, mint eladó és Hajdúhadház Város Önkormányzata, mint vevő között.
A felépítményért, mely jelenleg bútorboltként működik értéke, kölcsönösen kialkudott 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió Forint vételárban került meghatározásra, amely összegből 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint foglaló átadását, szerződés aláírásával kölcsönösen elismerték.
A hátralékos 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint vételárat a Vevő köteles legkésőbb 2012. szeptember 31-ig megfizetni az Eladó részére

Kérelem tartalma: *(1. melléklet)*

A kérelmező előadja, hogy 1997. június hó 11. kelet szerződés értelmében hasznosítja és birtokolja az épületet.
Az ingatlant karbantartotta, többször felújította.
Kérelmezi az ingatlan megosztását: a felül építménnyel érintett területet kívánja megvásárolni. Az ingatlan részért (a bútorbolt és az alatta lévő föld, telek nélkül) **3.000.000** vételárat ajánl fel.

Ingatlan értékesítés szabályi:

10/2012.(III.29.) az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet 2. számú melléklete értelmében a 10888 hrsz **korlátozottan forgalomképes törzsvagyona**
Helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi: a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész, /2011. évi CXCVI tv. 5. § (5) b)/
Jelenleg az ingatlanon a Városgondnokság működik.
A korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el. /2011. évi CXCVI tv. 5. § (7) /
Fent hivatkozott jogszabályhelyekből adódóan a kérelmező által előterjesztett, kizárólag az üzlethelyiség megvásárlására nincs lehetőség.
Az értékesítésre telek megosztását és a vagyon átsorolását követően van lehetőség.

Telekmegosztás szabályai:

A 10888 hrsz ingatlan a Vt-2 építési övezetben helyezkedik el, a vonatkozó Helyi építési Szabályzat értelmében a legkisebb kialakítható telek mérete: 600 m^2, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45% (HÉSZ 14. §)
A tervezett megosztás értelmében a kialakításra kerülő telek nagysága: 647 m^2 (becsült érték 1-2 m^2 eltérés várható a földmérés során) a telken található ingatlan mérete: 212 m^2 , a HÉSZ rendelkezésével összhangban.
A megosztási javaslatot a 2. mellékelt tartalmazza.

Telekmegosztás, kimérés költségei:

- földmérés: jelenleg 10888 és 10887 hrsz-ú telkek kimérése (1. számú melléklet) 20.000 Ft
- a 10888 hrsz-ú telekből az eladásra szánt telekrész kimérése kb. 100.000 Ft (földmérő, vázrajz, hivatali eljárás díja)
- javaslat: a költségeket a jövőbeni vevő viselje

Az ingatlan értéke:

Hajdúhadház Város Önkormányzata az telken álló ingatlant 1.000.000 Ft vételártét szerezte meg. A telekmegosztás során létrejövő 600 m^2 nagyságú telekrész előzetes értékbecslés alapján 6.000.000 Ft.
Az ingatlan értéke: **7.000.000 Ft**

Üzleti vagyon értékesítésének szabályai

Abban az esetben, ha a hivatkozott ingatlan megosztásra, valamint üzleti vagyonná minősül az értékesítésre az alábbi szabályok vonatkoznak:
Az önkormányzati vagyon rendelete értelmében: Az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000.- forintot csak versenyeztetés útján lehet. /10/2012.(III.29.) önkormányzati rendelet 16 § (4)/

Bizottság által eldöntendő kérdések:

A) hozzájárul, az ingatlan értékesítéséhez és megosztásához. A megosztással kialakuló terület, melyen a bútor bolt található, üzleti vagyonná minősül.

Teendők:

a. telek megosztása, kimérése
   Amennyiben a felül építmény telekkel együtt kerül értékesítésre
b. pályázati anyag összeállítása (önkormányzati tulajdon értékesítése versenyeztetés útján lehetséges 2011. évi CXCVI tv 13.§)

B) nem járul hozzá az értékesítéshez

Teendők:

a. épület hasznosításáról való döntés (bérbeadás, más Bizottság által javasolt hasznosítás)

Melléklet: 1. melléklet kérelem
2. melléklet telek megosztási javaslat
3. melléklet tulajdoni lap

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatot a bizottság döntésével egészítse ki.

A) Határozati javaslat

……./2011 GVB határozat
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy javasolja a Képviselő-testületnek 10888 hrsz-ú ingatlan megosztását és értékesítését (az előterjesztés a 2. számú mellékletben foglaltaknak megfelelően), azzal a feltétellel, hogy a telekmegosztására abban az esetben kerül sor, ha az ingatlanra érvényes vételi ajánlat érkezik.
A telekmegosztás és az adásvételi szerződés megkötésének minden költsége a vevőt terheli.

Felhatalmazza Csáfordi Dénest, hogy jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívást a Városi Hirdető táblán való kifüggesztéséről gondoskodjon.
Az érkezett ajánlatok bontására a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság ülésén kerül sor.

1. ……../2012 (III……) számú GVB *határozati javaslat melléklete*

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Hajdúhadház Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet Hajdúhadház Mester utca-Hunyadi utca sarokteleken álló, 10888 hrsz-ú **alatt található „kivett telephely" megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére**

1. A pályázatot kiíró szerv neve, címe:
Hajdúhadház Város Önkormányzata 4242 Hajdúhadház Bocskai tér 1

2. A pályázat célja:
Hajdúhadház Mester utca-Hunyadi utcasarok teleken álló, 10888 hrsz alatt található „kivett telephely" megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan megosztása, és a megosztással létrejövő, ingatlan értékesítése a rajta lévő jelenleg bútorboltként funkcionáló építménnyel együtt.

3. A pályázat jellege:
A pályázat nyilvános, egyfordulós, név megjelölésével lehet pályázni.

4. A pályázat tárgya:
Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonát 10888 hrsz alatt található „kivett telephely" megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan megosztásával létrejövő új ingatlan értékesítése.

Ingatlan leírása:
- terület: 647 m^2 területű
- üzlethelyiség: 211 m^2
- megnevezés: „**kivett telephely**"

A valóságban Hajdúhadház Mester utca-Hunyadi utca sarokteleken álló, jelenleg bútorboltként működő üzlethelyiség és a hozzá tartozó terület értékesítése.

5. A pályázatnak tartalmaznia kell:
a) az ajánlattevő nyilatkozatát, hogy a megvásárolt ingatlanban üzlethelyiséget működtet tovább
b) az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:
- a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- nyilatkozat, hogy az ingatlan érétkesítéséhez szükséges földmérési, telekmegosztási, hatósági, esetleges egyéb díjak ajánlattevőt terheli
- a vételár, vagy ellenszolgáltatás összegére és teljesítésére,
- az ajánlati kötöttségre vonatkozóan.
- nyilatkozat, hogy az ingatlan érétkesítéséből eredő összes költség az ajánlattevőt terheli

d) a pályázati biztosíték befizetését igazoló bizonylatot.

6. Pályázati biztosíték kikötése, valamint a vételár megfizetésének feltételei:
A pályázónak 300.000 Ft összeget pályázati biztosítékként be kell fizetnie Hajdúhadház Város Önkormányzata HAJDÚ TAKARÉK Takarékszövetkezet 60600149-14000106 számú költségvetési elszámolási számlájára és a befizetést bizonylattal igazolnia kell az Önkormányzat felé a pályázati anyag részeként.

A nyertes pályázó által befizetett 300.000 Ft összegű pályázati biztosíték a teljes vételár megfizetésének időpontjában beszámításra kerül a vételárba előlegként.

A pályázaton nem nyert pályázó részére a pályázati biztosíték összege a bizottság döntését követő 8 napon belül visszafizetésre kerül.

Amennyiben a szerződés megkötését követően a nyertes ajánlattevő eláll, a szerződéstől a pályázati biztosítékként befizetett összeg nem jár vissza, azt Hajdúhadház Város Önkormányzata, mint a szerződés meghiúsulása esetére járó kötbért köti ki.
A nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy az általa felajánlott vételár teljes összegét az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül megfizeti.

6. A pályázaton való részvétel feltétele:
A pályázaton csak azok vehetnek részt, akik a pályázati biztosítékot a pályázat benyújtására vonatkozó határidő lejártáig megfizették az Önkormányzat számlájára.

8. A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:
Polgármesteri Hivatal Hajdúhadház Bocskai tér 1 Titkárság .
„Árajánlat önkormányzati tulajdonú ingatlanra” --feliratú zárt borítékban a pályázati felhívás kifüggesztését követő 20. nap 10.00 óráig személyesen, vagy meghatalmazott útján a pályázó nevének megjelölésével.

9. Borítékbontás kezdete, helye:
A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény kifüggesztését követő 20. nap 10.00 órakor, Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház Bocskai tér 1 I. emelet képviselői iroda

10. A pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, valamint a válaszok megadásának módja:
A pályázatra vonatkozó további kérdések benyújtása a pályázati felhívás kifüggesztését követő 11. nap 9.00 óráig Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház Bocskai tér 1 írásban történhet valamint a kiss.katalin@hajduhadhaz.hu email címre a pályázó személyes adatainak, cég esetén a cégadatok megadásával.
A pályázók írásban feltett kérdéseire a kiíró minden érintettnek a kérdésfelvetésben igénye szerint megadott elektronikus, vagy postai címre a válaszokat a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény kifüggesztését követő 14. nap 16.00 óráig megadja.

11. Ajánlati kötöttség időtartama: A pályázat benyújtását követő 150 nap.

12. Eredményhirdetés módja, helye és várható ideje:
A pályázat eredményéről Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt, mely döntést követő 8 munkanapon belül a kiíró a pályázókat írásban értesíti.

Kiíró egyben fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.
Mellékletek:
- Tulajdoni lap másolat
- Térkép másolat

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Határidő: folyamatos

B) Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy javasolja a Képviselő-testületnek 10888 hrsz-ú Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlant értékesítéséhez ne járuljon hozzá.
Javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Városgondnokságot, hogy az ingatlan hasznosítására vonatkozó szükséges lépések megtételére.

C) Határozati javaslat

egyéb Bizottság által javasolt egyéb döntés

Hajdúhadház, 2012. augusztus 9.

Csáfordi Dénes
Polgármester

Előterjesztést összeállította: Kiss Katalin