Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2016. június 21-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

Döntési dokumentumok száma: 1 db *A vagy B alternatíva*
Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat
nyílt ülés
Szavazás módja: nyílt, minősített többség

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények
2015. évben a Hajdúhadházi Református Egyházközség vételi ajánlatot tett: 35.000.000 Ft azaz harmincötmillió forintban a Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú, kivett általános iskola, gazdasági épület művelési ágú) önkormányzati tulajdonú ingatlanért.
A Képviselő-testület 92/2015.(IV.30.)HÖ. sz. határozatában az alábbi döntést hozta:
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan vételi ajánlata tárgyú előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy nem értékesíti az ingatlant.
Az ingatlan értékesítése helyett ajánlatot tesz, Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában álló Kossuth utca 3. szám alatti ingatlant cserére ajánlja fel a Hajdúhadházi Református Egyházközség tulajdonában lévő 13917/2 helyrajzi számú kivett ravatalozó 13917/1 helyrajzi számú kivett temető művelési ágú ingatlanokért.

Több egyeztetésre került sor az ingatlanok cseréjére vonatkozóan, de abban megállapodás nem született.

2. Az ingatlan értékének meghatározása:
Hajdúhadház Város Önkormányzat által 2015. évben a Biblio Markt Kft. által végzett értékbecslés alapján a **piaci érték 73.000.000 Ft összegben** került meghatározásra.
Az ingatlan értékének pontos meghatározására számos nehézségbe ütközik. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására nem létezik egzakt módszer. Az ingatlan forgalmi értékén azt az összeget értjük, amelyet a nyílt adott ingatlan piacon az ingatlan tulajdonjogáért és használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.
A tényleges érték azonban mindig a vevő és az eladó között realizálódik.

3. Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:
10/2012.(III.29) az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelt 16.§ értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő testület gyakorolja.

Az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, csak versenyeztetés útján lehet.
Az önkormányzat az ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint 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. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évi költségvetési törvény 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. Mivel a vagyonrendelet 16. § (4) bekezdésében csak az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára van megállapítva a törvényi forgalmi értéket kell alkalmazni.
Mivel a forgalmi érték meghaladja az értékhatárt a Mötv. 108/A. § (1) bekezdése szerint nem mellőzhető a versenyeztetés. A forgalmi érték meghatározását a vagyonrendeletetek 6.§ (1) bekezdés a) pontja szabályozza, mely szerint az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve ha rendelkezésre álló egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, ennek felülvizsgált változata alapján kell a forgalmi értéket meghatározni.

Amennyiben a Képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, szüksége pályázatot kiírni az ingatlan értékesítésére.

4. Egyéb információk:
Az ingatlan jelenlegi formában bérleményként került hasznosításra. A bérleti díj mértéke: 486.940 forint/év. A bérleti szerződés határozott időre, 2020. július 1.-ig került megkötésre.

Az ingatlan értékesítése esetén a vételár az Önkormányzat felhalmozási bevétele lesz, amit az általános szabályok alapján felhalmozási (beruházási) kiadásra kell fordítani, működési hiány csökkentésére nem használható.

Az ingatlan értékesítés áfa mentes, adómentes számlát kell kiállítani az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján.
A Kossut utca 3 szám alatti épületben található kazánház biztosítja, almérő igénybevételével, a Berettyóújfalui Szakképzési Centrum Szilágyi Dániel Gimnáziuma és Szakképző Iskola (4242 Hajdúhadház Bocskai tér 6.) ingatlanának fűtését.
Az ingatlan fűtésének további biztonságos működtetése érdekében Önkormányzat szolgalmi jogot jegyeztet be a 12074/4 helyrajzi számú ingatlanra.

Az ajánlattévő Református Egyházközség ajánlatában vállalja, hogy a jelenleg bérelt ingatlant, változatlanul iskolai célra hasznosítja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat
……../2016. (…….) HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése** előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

A) határozati javaslat
az ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

B) határozati javaslat
nem értékesíti az ingatlant.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg

Határidő: folyamatos
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

……../2016. (…….) HÖ. sz. határozat 1. számú melléklete:
Pályázati felhívás - Önkormányzati ingatlan értékesítése
10/2012.(III.29) az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelt 16.§ alapján a következő pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:
Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1
Tel.szám: 52 583 411
Fax szám: 52 384 295

2. A pályázat célja:
Önkormányzati ingatlan értékesítése.

3. A pályázat jellege:
A pályázat nyilvános, egy fordulós.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:
Hajdúhadház, Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú, kivett általános iskola, gazdasági épület művelési ágú. Az ingatlan per, teher és igénymentes, teljesen közművesített. 2020. július hónap 1. napjáig érvényes helyiségbérleti szerződéssel.

5. Pályázati biztosíték:
A pályázat során biztosíték nem kerül kikötésre

6. Pályázati feltételek:
Bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság pályázhat. Amennyiben gazdasági társaság a pályázó, köteles:

- a 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni,
- gazdasági társaság csak a törvényes képviselője vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton
- a pályázó vállalja, hogy az ingatlan megvasalását követően, az ingatlant továbbra is kizárólag iskolai célra hasznosítja
- a pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan vonatkozásában helyiségbérleti szerződés van megkötve, a bérleti díj mértéke: 486.940 forint/év. A bérleti szerződés határozott időre, 2020. július 1.-ig került megkötésre. A pályázó vállalja, hogy az bérleti szerződést a lejárat napjáig rendes felmondással nem szünteti meg, a bérleti díjat kizárólag az infláció mértékével emeli.

7. Az ajánlatok benyújtásának helye:
Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1,(titkárság jegyzői iroda)

8. Az ajánlatok benyújtásának módja:
Az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban kell benyújtani, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a következő szövegrészt kérjük feltüntetni: „Pályázati ajánlat a Hajdúhadház Kossuth utca 3 szám alatti (12074/4 helyrajzi számú, ingatlan megvételére”

9. A pályázatok elbírálásának szempontja:
A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi. A pályázat elbírálásánál előnyben részesül az az ajánlattevő, aki a vételárat egy összegben fizeti meg.

A pályázat nyertesével az adásvételi szerződést legkésőbb az elbírálást követő 10. napon köti az Önkormányzat. A kiíró csak a pályázat nyertesével - vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel köt szerződést.

10. Az ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:
- pályázó nevét, címét
- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
- a pályázónak egyértelműen nyilatkoznia kell az ingatlanért felkínált vételár nagyságáról (egyösszegű megajánlást kér a kiíró),
- a pályázó nyilatkozzon az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan,
- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül

11. Az ajánlatok benyújtásának határideje:
2016. június 28. (kedd) 12:00 óra (a postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük), nyilvános bontásának ideje: 2016. június 28. (kedd) 13:00 Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1) jegyzői iroda

12. A nyilvános bontás ideje, helye:
2016. június 28. (kedd) 13:00 Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1) jegyzői iroda
A nyilvános bontás.

13. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:
A pályázó ajánlatához 30 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

14. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:
dr. Kiss Katalin jegyző 06 30 833 1897

15. Pályázatok elbírálása:
A nyertes pályázóval az Önkormányzat által kötött adásvételi szerződés aláírására a polgármester jogosult, Képviselő-testület jóváhagyásával

16. Egyéb információ:
Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető. Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelenné nyilváníthatja.

A pályázati eljárásban csak olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzattal szemben bármilyen jogügyletből kifolyó lejárt tartozását legkésőbb a pályázatok benyújtásának határidejéig teljes egészében kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik.

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

A pályázati kiírás a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján (www.hajduhadhaz.hu), kerül meghirdetésre.

Hajdúhadház, 2016. június 16.

Tisztelettel: Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin jegyző