



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Pénzügyi Bizottság Elnökétől
Képviselő-testület 2020. szeptember hó 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: 12088 hrsz-ú 2.225 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan és a hozzá kapcsolódó vagyonelemek értékesítésére nyilvános pályázat

Illetékes Bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 db („A vagy „B” alternatíva)

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Irányadó jogszabályok

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján 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.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16.§ (4) és (5) bekezdései alapján:

- (4) Az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000.- forintot csak versenyeztetés útján lehet.
- (5) Az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

II. Döntési lehetőség bemutatása:

Hajdúhadház Város Önkormányzata a Hajdúhadház Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú 2.225 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlant és a hozzá kapcsolódó társasházi építési tervek értékesítése javasolt, tekintettel a lakások iránt megnövekedett keresletre. A telek és a tervek értékesítése előnyös az önkormányzatnak, mivel beruházóként önerő hiányában nem kell hitelfelvételt eszközölnie, illetve a kivitelezés és értékesítés kockázata a nyertes pályázattevőt érinti.

Az építési engedély tekintettel a jelenleg hatályos HÉSZ szabályozásra nem hosszabbítható meg. Az ingatlan és a tervek értékesítése, vagy hozzávetőlegesen 250 millió forint hitel felvétele szükséges a társasház építési projekt megvalósításához.

Kossuth utca 12. szám alatti társasház jellemzői:

Emelet	Helyiség	Lakás Méret	Erkély Méret
Fsz	1. üzlet	47,20	
	2. üzlet	49,07	
	3. üzlet	59,37	
	4. üzlet	48,91	
	1. garázs	22,13	
	2. garázs	21,74	
I.emelet	1. lakás	98,98	9,39
	2. lakás	55,92	0
	3. lakás	57,00	9,65
	4. lakás	100,22	36,42
II. emelet	1. lakás	75,50	28,97
	2. lakás	92,40	33,10
	3. lakás	73,25	31,20
		801,69	148,73

Értékesítésre felkínált engedély ismertetése:

Ügyiratszám: HB-03/ÉÖO/00099-2/2017. számon kiadott jogerős építési engedély Hajdúhadház Város Önkormányzatnak (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.) – mint építtetőnek – építési engedélyt adok a kizárólagos tulajdonában álló, Hajdúhadház, Kossuth u. 12. szám alatti 12088 hrsz.-ú ingatlanon 7 lakásos társasház, 4 db üzlethelyiség és 2 db garázs építésére a csatolt építészeti műszaki tervdokumentációnak megfelelően, és a hozzá tartozó engedélyes és kiviteli terv dokumentáció együttesen: engedélyes és kiviteli tervek.

Az engedélyeztetés, tervezés költsége: 7.300.000 Ft

Az ingatlan értékbecslési értéke meghaladja a nettó 5.000.000 Ft összeget

Fentiekre tekintettel a határozati javaslatban szereplő pályázati felhívás közzététele szükséges a 12088 hrsz.-ú ingatlan 2.225 m² nagyságú telek és a hozzá tartozó engedélyes és kiviteli tervek értékesítéséhez.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot („A” vagy „B”) elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2020. (IX.24.) sz. határozat

12088 hrsz.-ú 2.225 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan és a hozzá kapcsolódó vagyonelemek értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 12088 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú 2.225 m² nagyságú ingatlant és a Hajdúhadház, Kossuth u. 12. szám alatti 12088 hrsz.-ú ingatlanon 7 lakásos társasház, 4 db üzlethelyiség és 2 db garázs építésére készült jogerős építési engedélyt, engedélyes és kiviteli tervek értékesítése irányuló (továbbiakban: ingatlan és hozzá kapcsolódó vagyonelem) előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

A) határozati javaslat

a vagyonelem értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

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

Pályázati felhívás – Önkormányzati ingatlan és a hozzá kapcsolódó vagyonelem értékesítésére

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012. (III.29.) önkormányzati rendelt 16.§ (4) és (5) bekezdései alapján a következő pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Telefonszám: 52/ 583-411

Fax szám: 52/ 384 295

2. A pályázat célja:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése, társasház építése céljából.

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egy fordulás.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:

Hajdúhadház Kossuth utca 12. szám alatti 12088 helyrajzi számú 2.225 m² nagyságú kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű terület és a hozzá kapcsolódó vagyonelemek (építési engedély, engedélyes és kiviteli terv) értékesítése.

5. Pályázati biztosíték

Nem kerül meghatározásra

6. Pályázati feltételek:

Azon jogi személy(ek), illetve gazdasági társaság(ok) pályázhat(nak), akik:

- Főtevékenysége: 4120 Lakó- és nem lakó épület építése
- legalább 5 éve működő, lakó és nem lakó ingatlan tevékenységet folytató, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság
- 2019. évben a statisztikai létszáma, legalább 10 fő
- 2019. évben az értékesítésének nettó árbevétele a 100 millió forintot meghaladta
- gazdasági társaság csak a törvényes képviselője vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton
- A pályázó vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 éven belül az ingatlanon legalább 7 lakásos társasházat épít fel, a szerződés megkötésétől számított 3 év 180 napon belül a társasház használatbavételi engedélyezési eljárását megindítja. A pályázó vállalja, hogy az ingatlanon építendő társasház különálló lakásai albetét számot kapnak az illetékes földhivatal előtti eljárásban.

7. Az ajánlatok benyújtásának helye:

Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság) vagy elektronikus úton: titkarsag@hajduhadhaz.hu.

8. Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen, elektronikus vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban, vagy pdf formátumban kell benyújtani, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a

következő szövegrészt kérjük feltüntetni: „Pályázati ajánlat a Hajdúhadház 12088 helyrajzi számú ingatlan és a hozzá kapcsolódó vagyonelemek értékesítésére”

9. A pályázatok elbírálásának szempontja:

A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A pályázat nyertesével adásvételi szerződést legkésőbb a Magyar Állam elővételre vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 10. napon köti meg 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 neve, címe,
- cégkivonat és aláírási címpéldányt bemutatni,
- 2019. évi egyszerűsített beszámoló
- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
- a pályázó nyilatkozzon az ajánlat elbírálását követő 90 napos ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan,
- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül.
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy köztartozása nincs, illetve ellene csődeljárás nincs folyamatban.
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy milyen összegű vételárat kínál az ingatlanért és a hozzá kapcsolódó vagyonelemekért nettó összeg+ ÁFA bontásban
 - ✓ ha a vételár nem az adásvételi szerződés megkötésekor kerül megfizetésre, hanem a pályázó az épülő társasházban biztosít tulajdonjogot az önkormányzatnak, abban az esetben nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy mely épülő, használatbavételre alkalmas társasházi lakás (emelet, négyzetméter megjelölésével) tulajdonjogát milyen értéken (nettó összeg+ ÁFA bontásban) kínálja fel az önkormányzatnak. Nyilatkozat, hogy a lakás értékének megfelelő összegű, Hajdúhadház Város Önkormányzat nevére szóló (lakás nettó értékének összegével megegyező) bankgaranciával, garancia szervezet, vagy biztosító által adott kezessége vállalással, vagy ügyvédi vagy közjegyzői letéttel biztosítja, arra az esetre, ha a szerződéskötéstől számított 3 év 180 napon belül nem indítja meg a társasház használatbavételi engedélyezési eljárását. A garanciavállalást igazoló dokumentum önkormányzat részére történő átadást követően kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére. Határidő elmulasztásának esetében nyertes pályázó által vállalt garanciából által nyer kielégítést Hajdúhadház Város Önkormányzata az ingatlan eladásából.
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó vállalja, az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 éven belül az ingatlanon legalább 7 lakásos társasházat épít fel, a szerződés megkötésétől számított 3 év 180 napon belül a társasház használatbavételi engedélyezési eljárását megindítja. A pályázó vállalja, hogy az ingatlanon építendő társasház különálló lakásai albetét számot kapnak az illetékes földhivatal előtti eljárásban.
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy az engedélyes és a kiviteli terveket megismerte

11. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2020. október hónap 8 nap 11 óra 00 perc (a postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük).

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig kötve van.

13. Pályázatok elbírálása:

A nyertes pályázóval az Önkormányzat által kötött adásvételi szerződés aláírására a polgármester jogosult a Képviselő-testület jóváhagyásával.

14. 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 jogi személy vagy 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.

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

A pályázat kiírója az engedélyes és a kiviteli terveket kizárólag elektronikus formában biztosítja az ajánlattevők részére.

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: dr. Szabó Erika

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

B) határozati javaslat
nem értékesíti az ingatlant.

Hajdúhadház, 2020. szeptember 17.

Tisztelettel:

Fórián Albert
Bizottság Elnöke

Az előterjesztést összeállította: Dr. Szabó Erika jogi referens

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

dr. Kiss Katalin jegyző