

Előterjesztést készítette: Csillag Katalin pénzügyi csoportvezető
Előterjesztő: Völgyes József polgármester
Melléklet: 1. sz. melléklet Pályázati felhívás ingatlanértékesítésre
Elfogadása: egyszerű többséget igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2023 ÁPR. 19	
Közreadás	2023 ÁPR. 21	
Polgármester	2023 ÁPR. 20	
Jegyző	2023 ÁPR. 20	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete 2023. április 26. napján tartandó
rendes képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

Csobánka 262. hrsz. ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka Község Önkormányzata több olyan ingatlannal rendelkezik, amely fenntartása, karbantartása külön nehézséget okoz, ám a település életébe nem tölt be olyan funkciót, amely a közösség érdekeit szolgálja.

A költségvetés megalkotása során előtérbe került az ingatlan eladás is.

Az értékesíthető ingatlanok közül a 262. hrsz-ú telek eladása lenne a legésszerűbb, hiszen a „költségvetési koncepció” kapcsán is elhangzott, hogy a területnek hasznosíthatósága az értékállósága nem feltétlenül indokolja annak vagyonban tartását, továbbá a telek közművesítése, a kiszabályozás miatti területcsökkenés és a telekalakítás is olyan költségekkel és többletmunkával járna, amit az Önkormányzat nem kíván finanszírozni.

A terület tekintetében fennáll a veszélye annak is, hogy miután nincsen napi szinten ellenőrizve, valamint bekerítve, folyamatosan elhanyagolódik, elszemetesedik. Rendben tartása költség- és időigényes lenne, emiatt az értékesítése ésszerűnek tűnik.

Az ingatlan 1/1 önkormányzati tulajdon, üzleti vagyonkörbe tartozik, forgalomképes.

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban R.), összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel (Nvtv.) meghatározza az ingatlanértékesítés részletszabályait:

A R.15. § (2) bekezdés értelmében a 25.000.000 Ft értékhatárt meghaladó ingatlant csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére minősített többségű döntéssel lehet.

A R. 15. § (3) bekezdése alapján, a vagyon értékesítése során a Képviselő-testület döntését megelőzően az induló licitár meghatározásához hat hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges. Az önkormányzat az értékbecslést elkészített 2023. februárjában, ez alapján a telek jelenlegi piaci értéke 57.700.000 Ft.

A Nvtv. értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben az állam nem él az elővásárlási jogával az adás-vételi szerződés hatályba lép.

Az Nvtv. vonatkozó jogszabályhelyei:

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.

14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(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.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

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

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a 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."

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT I.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati határozata**

Döntés a 262. hrsz.-ú versenyeztetési eljárással történő értékesítéséről

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Csobánka 262. hrsz.-ú ingatlant (természetben: Csobánka, Verőfény utca 9.) versenyeztetési eljárás keretében értékesíti.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 57/2023. számú előterjesztés 1. számú melléklet szerinti tartalommal a pályázati felhívást közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

HATÁROZATI-JAVASLAT II.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati határozata**

Döntés a 262. hrsz.-ú ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésével kapcsolatban értékelő bizottság létrehozásáról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Csobánka 262. hrsz.-ú ingatlan (természetben: Csobánka, Verőfény utca 9.) értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásra beérkező ajánlatok értékelésére Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2019. (III.29.) számú rendeletet alapján értékelési bizottságot hoz létre.
2. Az értékelési bizottság tagjait az alábbiak szerint határozza meg:
 - a. dr. Vágó János Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Bizottság tagja – elnök
 - b. Imre Zsuzsanna Olga Csobánkai Polgármesteri Hivatal igazgatási csoportvezető – tag, jogi szakértelem
 - c. Márton Zsuzsa Csobánkai Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintéző – tag, műszaki szakértelem
 - d. Csillag Katalin Csobánkai Polgármesteri Hivatal pénzügyi csoportvezető – tag, pénzügyi szakértelem

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

ÖNKORMÁNYZATI INGATLAN VERSENYEZTETÉSI ELJÁRÁS ÚTJÁN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

I./ PÁLYÁZATI FELHÍVÁS TÁRGYA

1. **Csobánka Község Önkormányzata** (székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.). a továbbiakban: Ajánlatkérő) Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 15.§ (6) bekezdése és 23.§ b) pontja alapján
2. A képviselő-testület/2023. (IV. 27.) számú önkormányzati határozatával döntött a kizárólagos 1/1 tulajdonában álló **2014 Csobánka, Verőfény utca 9, 262 helyrajzi szám alatti, belterületi ingatlana (a továbbiakban: ingatlan) értékesítéséről**
3. **Az ingatlan értékesítése nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történik az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére.¹**

II./ PÁLYÁZATI FELHÍVÁS FELTÉTELEI

a pályázat kiírója	Csobánka Község Önkormányzata (székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.
a pályázat célja, jellege	a pályázat célja az ingatlan értékesítése; a pályázat jellege nyilvános.
a pályázat tárgya	Csobánka belterület 262 helyrajzi számon felvett, a természetben 2014 Csobánka, Verőfény utca 9. szám alatti ingatlan
az Ingatlanra vonatkozó adatok	<ul style="list-style-type: none"> - az ingatlan területe: 4.195 m² - az ingatlan helye, jellege: kivett, beépítetlen terület - az ingatlan HÉSZ besorolása: Lke3 lakóövezet - az ingatlan közműellátottsága: elektromos áram a telekhatáron - az ingatlan jelenlegi állapotában kerül értékesítésre
az Ingatlan minimális vételára	az ingatlan minimális vételárát a Pályázat Kiírója 57.700.000,-Ft, azaz Ötvenhétmillió-hétszáz ezer forint összegben határozza meg. A minimális vételár meghatározása a Pilis-Dunakanyar Ingatlaniroda által készített és 2023. február 21. napján kelt ingatlanforgalmi szakvélemény alapul vételével került meghatározásra.

¹ A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. (1) bekezdése, valamint az Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2019. (III.29.) rendelet 15. § (2) bekezdése alapján a 25.000.000 Ft értékhatárt meghaladó ingatlan esetén

<p>az elidegenítés feltételei, a fizetési mód</p>	<ul style="list-style-type: none"> - az ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat per-, teher- és igénymentesen ruhazza át a nyertes ajánlattevő részére; - az ingatlan szabályozási vonallal érintett. Telekalakítása vagy építési szándék esetén a szabályozási vonal áthelyezése miatti Szabályozási Terv módosítás és a telekalakítás költsége az ajánlattevőt terheli - az adásvételi szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevő kihirdetését követő 15 napon belül kerül sor; - az Önkormányzat a kellékszavatossági felelősségét az ingatlan tekintetében kizárja; - a vételár kifizetése banki átutalással történik az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742087-15393678-00000000 számú bankszámlaszámára történő átutalással; - a nyertes ajánlattevő által az Ingatlan teljes vételárának kifizetésére vállalt határidő legkésőbb a szerződéskötéstől számított 30. nap.
<p>az ajánlatok benyújtásának helye, módja és pontos időpontja</p>	<p>az ajánlatokat az ajánlattevők az Önkormányzat székhelyén (2014 Csobánka Fő út 1.), papír alapon, 2 db eredeti példányban, lezárt borítékban 2023. május 12. napján 14:00 óráig nyújthatják be.</p> <p>A borítékon fel kell tüntetni, hogy: „Csobánka belterület 262 hrsz vételi ajánlat”</p>
<p>az ajánlat tartalma</p>	<p>ajánlattevő nagykorú cselekvőképes természetes személy, vagy cégjegyzékbe bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság lehet; az ajánlatnak tartalmaznia kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az ajánlattevő nevét, lakóhelyét (székhelyét, cégjegyzékszámát), telefonszámát, e-mail címét, - a megajánlott vételár vagy ellenszolgáltatás összegét, - az ajánlat pénzügyi feltételeit, a fizetés módját, - a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozó nyilatkozatokat, - a pályázati biztosíték megfizetésére vonatkozó igazolást, - amennyiben az ajánlatot jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági szervezet nyújtja be, az ajánlathoz kötelező csatolni: <ul style="list-style-type: none"> - a képviselőjére jogosult személy 30 napnál nem régebbi közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját, - a jogi személy cégkivonatát valamint - az ajánlattevő tevékenységének rövid bemutatását.

<p>a pályázattal kapcsolatos adatok, információk szolgáltatásának helye</p>	<p>a Pályázati Felhívással összefüggésben további információt a 06-26-320-020-as telefonszámon, illetve személyesen Csobánka Község Önkormányzat székhelyén lehet kérni ügyfélfogadási időben (hétfőtől 8:30-16:00 között, szerdán 8:30-18:00 között), Csobánka község polgármesterétől. Helyszíni megtekintésre 2023. május 4-én 14:00 órakor van lehetőség, előzetes bejelentkezés alapján. Jelentkezni a polgarmesterihivatal@csobanka.hu e-mail címen lehet az ajánlattevő megnevezésével.</p>
<p>a pályázat eredménytelenné nyilvánítási joga</p>	<p>az Ajánlatkérő (érvényes ajánlatok esetében is) fenntartja magának azt a jogot, hogy a versenyeztetést annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést.</p>
<p>a pályázati biztosíték megjelölése, rendelkezésre bocsátásának határideje és módja,</p>	<p>Az ajánlattevő az ajánlat benyújtásnak véghatáridőpontjáig 2.885.000.-Ft, azaz Kettőmilliónyolcszáznyolcvanötezer forint ajánlati biztosítékot köteles megfizetni az Önkormányzat részére az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742087-15393678-00000000 számú bankszámlaszámára történő átutalással. Az utalási közleményben fel kell tüntetni ajánlatkérő nevét, és a „Csobánka 262. hrsz. pályázati biztosíték” szövegezést. Az ajánlati biztosíték összege akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, ha az ajánlattételi határidő, azaz 2023. május 12. napján 14:00 óráig az Önkormányzat megadott bankszámláján jóváírásra került. Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati biztosíték megfizetésére vonatkozó kötelezettségnek nem tesz eleget, az ajánlata érvénytelen. A biztosítékot az ajánlat érvénytelenségének, a pályázat, vagy az adott ajánlat eredménytelensége megállapítása esetén 3 munkanapon belül az Önkormányzat az ajánlattevőnek visszafizeti. Nem jár vissza a biztosíték, ha a kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.</p>

<p>az ajánlatok felbontásának helye és időpontja</p>	<p>az ajánlatok felbontására 2023. május 16. napján 15:00 órakor kerül sor Csobánka Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Csobánka Fő út 1. sz alatti tárgyalójában. Az ajánlatok bontása nyilvános. A nyilvános bontáson a kiíró képviselője (képviselői), a kiíró által meghívott személyek, valamint az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik vehetnek részt. Az ajánlatok nyilvános felbontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), az értékelés alapjául szolgáló rész-szemponthoz.</p>
<p>az ajánlatok elbírálásának menete és szempontrendszere</p>	<p>Az ajánlatok a felbontást követően összesítésre kerülnek. Az ajánlatok elbírálásának szempontrendszere: az összességében legelőnyösebb ajánlat alapján kerül meghatározásra a nyertes ajánlattevő.</p> <p>A pályázatra benyújtott ajánlatokat a Képviselő-testület által meghatalmazott Pénzügyi Bizottság (értékelési bizottság) értékeli. A bizottság értékelési tevékenységét jegyzőkönyvben rögzíti, amelynek tartalmazni kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a lebonyolítás rövid ismertetését, b) a beérkezett ajánlatok számát, c) az ajánlatok rövid ismertetését, összefoglalását, d) az értékelés főbb szempontjait, az ajánlatokkal kapcsolatos véleményeket, e) a javasolt legkedvezőbb ajánlat indokait, f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, g) az első helyre javasolt pályázat megjelölését, valamint a többi ajánlat rangsorolását.
<p>az eredményhirdetés módja, helye, ideje,</p>	<p>Az értékelést követően az eredményhirdetésre az Önkormányzat soron következő rendes képviselő-testületi ülésén sor, amelyre a pályázók az ülést megelőző 5 nappal írásban meghívást kapnak.</p>

<p>egyéb, a kiíró által lényegesnek ítélt feltétel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ajánlattevők konzorciumban nem indulhatnak; - az ajánlattevő a vételár 10%-nak megfelelő mértékű foglalót köteles fizetni az adásvételi szerződés megkötésekor. A foglaló összegébe az ajánlati biztosíték összege beszámít; - az ajánlattevő ajánlati kötöttségét a pályázat benyújtására nyitva álló 60 napig köteles fenntartani; - az ingatlan tulajdonszerzésével kapcsolatban felmerülő költségeket pl.: (illeték, földhivatali eljárás díja, ügyvédi vagy közjegyzői költség) a nyertes ajánlattevő viseli; - az ajánlathoz csatolni kell: <ul style="list-style-type: none"> • jogi személy ajánlattevő esetén átláthatósági nyilatkozatot és igazolást a köztartozásmentességről, • adatkezelési hozzájáruló nyilatkozat, - az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés kötelező eleme a nemzeti vagyonról szóló törvényalapján az államot elővásárlási jog illeti meg.² - az adásvételi szerződésben a vevő köteles saját költségére vállalni az ingatlanon található hulladék elszállítását/ártalmatlanítását, valamint a terep rendezését. Erre vonatkozóan az ajánlatkérő (eladó) a felelősségét, illetve erre vonatkozóan a kötelezettségét kizárja.
---	---

Pályázat érvényességére és eredményességére vonatkozó tájékoztatás:

Eredményes a pályázat, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő egy vagy több érvényes ajánlat érkezett.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- c) az ajánlattevő az árat nem egyértelműen határozta meg,
- d) a megajánlott vételár/ellenérték a kikiáltási ár alatt van,
- e) ha az ajánlattevő nem tett kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban,
- f) ha az ajánlattevő nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- g) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint a jelen eljárási rendbe foglaltaknak.

² a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – 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.

Eredménytelen a pályázat, ha:

- a) a pályázatra nem nyújtottak be érvényes ajánlatot,
- b) a benyújtott pályázatot egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja.