



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Pénzügyi Bizottság Elnökétől

Képviselő-testület 2021. július hó 27. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház belvárosi akció területen ingatlanok fejlesztésére irányuló értékesítési pályázati felhívás közzétételéről

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 helyi lakó ingatlanok számának növelése érdekében pályázati felhívást tesz közzé önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingatlanrész értékesítésére, belvárosi akció területen

1. számú városfejlesztési terület - Bocskai tér

Cím	hrsz	Értékesítéssel érintett telekrész	Övezeti besorolás	értékesítéssel érintett ingatlanrész
Hajdúhadház, Bocskai tér 13. szám	12048	1437	Vt-2	1437 négyzetméter
Hajdúhadház, Földi János utca 4. szám- ingatlan rész	12046	345	Vt-2	345 négyzetméter
összesen		1782		1782 négyzetméter

2. számú városfejlesztési terület – Mester utca 33-35 szám

Cím	hrsz	értékesítéssel érintett ingatlanrész négyzetméter	Övezeti besorolás
Hajdúhadház, Mester utca 33	10002	1101	Vt-2
Hajdúhadház, Mester utca 35	10003	1238	Vt-2
Összesen		2339	

Fentiekre tekintettel a határozati javaslatban szereplő pályázati felhívás közzététele szükséges a 12048 hrsz-ú 1437 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 12046 hrsz-ú 345 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 10002 hrsz-ú 1101 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 10003 hrsz-ú 1238 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

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

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021. (.....) határozata

**belvárosi akció területen ingatlanok fejlesztésére irányuló értékesítési pályázati felhívás
közzétételéről**

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúhadház, 12048 hrsz-ú 1437 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 12046 hrsz-ú 345 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 10002 hrsz-ú 1101 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan, 10003 hrsz-ú 1238 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére irányuló előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

A) határozati javaslat

az ingatlanok 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 értékesítésére

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

FELHÍVÁS

**HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
helyi lakó ingatlanok számának növelése érdekében
pályázati felhívást tesz közzé önkormányzati tulajdonú
ingatlan és ingatlanrész értékesítésére, belvárosi akció területen**

1. számú városfejlesztési terület - Bocskai tér

Cím	hrsz	Értékesítéssel érintett telekrész	Övezeti besorolás	értékesítéssel érintett ingatlanrész
Hajdúhadház, Bocskai tér 13. szám	12048	1437	Vt-2	1437 négyzetméter
Hajdúhadház, Földi János utca 4. szám- ingatlan rész	12046	345	Vt-2	345 négyzetméter
összesen		1782		1782 négyzetméter

2. számú városfejlesztési terület – Mester utca 33-35 szám

Cím	hrsz	értékesítéssel érintett ingatlanrész négyzetméter	Övezeti besorolás
Hajdúhadház, Mester utca 33	10002	1101	Vt-2
Hajdúhadház, Mester utca 35	10003	1238	Vt-2
Összesen		2339	

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

2021. augusztus..... 10.00 percig

A Részletes pályázati kiírást a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság) vehető át és a www.hajduhadhaz.hu internetes oldalról tölthető le. Tájékoztatást telefonon: 06/52-538-411, e-mailen: titkarsag@hajduhadhaz.hu

Részletes pályázati kiírás

Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére – az adott ingatlanon megvalósuló építési beruházás céljából

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 építési beruházás céljából

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egy forduló.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

4.1: - Bocskai tér

Cím	hrsz	Értékesítéssel érintett telek, telekrész négyzetméter	Övezeti besorolás
Hajdúhadház, Bocskai tér 13. szám	12048	1437	Vt-2
Hajdúhadház, Földi János utca 4. szám	12046	345	Vt-2

4.2: Mester utca 33-35. szám

Cím	hrsz	Értékesítéssel érintett telek, telekrész négyzetméter	Övezeti besorolás
Hajdúhadház, Mester utca 33	10002	1101	Vt-2
Hajdúhadház, Mester utca 35	10003	1238	Vt-2

5. Pályázati biztosíték

Nem kerül meghatározásra

6. Pályázati feltételek:

Ajánlattételre jogosult azon jogi személy, melynek főtevékenysége lakó- és nem lakó épület építése, és legalább 1 éve működő, lakó és nem lakó ingatlan építés tevékenységet folytat azzal a feltétellel, hogy a pályázónak az Önkormányzattal és a Magyar Állammal szemben az ajánlat benyújtásának időpontjáig semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn.

Jogi személy 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 4 éven belül az ingatlanon az építendő ingatlan tekintetében a használatbavételi engedélyezési eljárását megindítja.

A pályázó vállalja, hogy az ingatlanon építendő építmény tekintetében, abban az esetben, ha társasház építésre pályázna, annak különálló lakásai albetét számot kapnak az illetékes földhivatal előtti eljárásban.

A pályázatot be lehet nyújtani a meghirdetett ütemtervekre külön-külön, vagy együttesen mindre:

1. számú **városfejlesztési terület:** Bocskai tér

2. számú **városfejlesztési terület:** Mester utca 33-35. szám

Hajdúhadház Város Önkormányzata az értékesítésre szánt ingatlanokon létrejövő egységekből tulajdonjogot kíván szerezni.

A pályázó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlanon építendő építmény értékesítése esetén Hajdúhadház Város Önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosít lakás és üzlethelyiség vonatkozásában, a pályázó által megajánlott vételáron.

Az adásvételi szerződés megkötéséig az önkormányzat nyilatkozik, hogy kíván e elővételi jogával élni a vevő által megajánlott vételáron.

A pályázati felhívás feltételes Hajdúhadház Város Képviselő testületének a döntése szükséges a pályázati kiírás, és a nyertes pályázatról elfogadásáról.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) pontja alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Továbbá az (5) bekezdés alapján 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.

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 Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére

9. A pályázatok elbírálásának szempontja, szerződéskötés:

A ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést az Önkormányzat a pályázat nyertesével köti meg,

az adásvételi szerződés lényeges elemei:

- A Vevő nyilatkozta, hogy az épülő Társasházban ... emeleti ...m2 alapterületű használatbavételre alkalmas társasházi lakás tulajdonjogát-Ft+ÁFA vételáron kínálja fel az önkormányzatnak. A vételárat az önkormányzat elfogadja, az ingatlan vásárlására a felek külön szerződést kötnek.
- A Vevő nyilatkozta, hogy az épülő Társasházban ... emeleti ...m2 alapterületű használatbavételre alkalmas társasházi üzlet tulajdonjogát-Ft+ÁFA vételáron kínálja fel az önkormányzatnak. A vételárat az önkormányzat elfogadja, az ingatlan vásárlására a felek külön szerződést kötnek.
- A Vevő kötelezettséget vállalt az ajánlatában, hogy 3 éven belül legalább hét lakásos Társasházat épít az ingatlanon, az ingatlan birtokbavételét követő 4 éven belül a használatbavételi engedélyezési eljárást megindítja, valamint a lakások külön albetét számot kapnak az ingatlan-nyilvántartásban.
- Azon tényre tekintettel, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, e tényből következően az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására meghatalmazott szerv, azaz MNV Zrt. nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen eltelte. Jelen szerződés hatályba lépésének időpontja az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követő nap, illetve amennyiben az MNV Zrt. nemleges nyilatkozatot tesz, ezen nyilatkozat kézhezvételét követő nap. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult felé az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást megküldi.

- Az eladó eladja a vevő megvásárolja az ingatlant a rajta lévő felépítményekkel együtt.
- Az ingatlan egy része kerítéssel körbekerített, a közművek (víz, csatorna, villany, gáz) az utcákban találhatóak. Az esetleges közmű bekötés vagy áthelyez a vevőt terheli.
- vételárér fizetés ütemezése: vételárat a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:
 - o szerződés kötését követő 15 napon belül a vételár 50%-a
 - o a birtokba adást követő 90 napon a vételár 25%-a
 - o a birtokba adást követő 180 napon a vételár 25%-a
- ingatlan birtokbaadására az első vételárrészlet kifizetésével egyidőben kerül sor. A Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult az ingatlan hasznainak húzására és köteles viselni az azzal járó terheket. A vételár első részének megfizetése után a vevőnek jogában áll megkezdeni az építkezéshez szükséges engedélyezési folyamatokat illetve építkezési munkálatokat.
- Eladó szavatosságot vállal az átruházott ingatlan és hozzá kapcsolódó per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy a Vevő az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerezzék meg. Az Eladó szavatol, hogy 3. személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná, illetve korlátozná.
- A Vevő a fizetendő tulajdonszerzési illeték mértékével tisztában van.
- A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyek, a felek szerződéskötési képességük korlátozva nincsen és nem kizárt.

A pályázat nyertesének az minősül, aki a kiírásban szereplő feltételeknek megfelel és a legelőnyösebb ajánlatot teszi. A pályázat nyertesével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles kihirdetésétől történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötöni.

Az adásvételi szerződést a törvényben meghatározott szerv részére szerződéskötést követően részünkről megküldésre kerül. A nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

A kiíró csak a pályázat nyertesével - vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel - köt szerződést.

10. Pályázati ajánlat:

- pályázó neve, címe, beruházó/ vevő bemutatása
- cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatása
- a terület hasznosítási koncepciójának bemutatása
- építendő ingatlanok bemutatása látványtervvel
- műszaki leírás
- vételár fizetés ütemezésére tett javaslat

- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
- a pályázó nyilatkoznia kell, hogy ajánlatához a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig kötve van.
- 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 nettó összeg+ ÁFA bontásban
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a 21/2011.(VIII.18.) Hajdúhadház Városi Önkormányzat Képviselő testületének önkormányzati rendeletét a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről megismerte, továbbá a települési rendezési eszközök módosítását, és amennyiben szükséges a telekalakítás módosításának költségeit viseli.
- nyilatkozat, hogy a pályázó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlanon építendő építmény értékesítése esetén Hajdúhadház Város Önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosít.

11. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

(Ajánlattételi határidő testületi döntés elfogadását követő 15. nap) 2021. augusztus hónap ... nap 10 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 CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig kötve van.

13. Pályázatok elbírálása:

A pályázat bontásának időpontja: 2021. 10.00

Helye: Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Mester u. 26

A pályázat bontása külön meghívó nélkül a megjelent pályázók jelenlétében történik.

A benyújtott pályázatokat a Munkacsoport megvizsgálja, amennyiben a pályázati felhívásban szerepelt feltételeknek megfelelt, abban az esetben a pályázati felhívást előterjeszti Hajdúhadház Város Képviselő testületének, arra vonatkozóan, hogy a pályázati kiírásról, a nyertes pályázatról és annak elfogadásáról döntsön. A pályázat eredményét a Munkacsoport által készített összegzés alapján a Képviselő-testület állapítja meg a pályázat bontását követő soron követő ülésén. Indokolt esetben a további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja. A bírálat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti a Kiíró.

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

14. Egyéb információ:

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

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, az építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó építési szabályzat, rendezési terv módosításának költségei a vevőt terhelik. Az önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig kiköti a tulajdonjog fenntartását, és a teljes vételár az adásvételi szerződésben megjelölt időpontban történő meg nem fizetése esetére foglaló megtartása mellett az elállási jogot, melyet az Önkormányzat, mint az eladó a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat.

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 Város Önkormányzata fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot bármikor indoklás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhatja, illetve eredménytelennek nyilváníthatja, az ebből eredő esetleges károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Törökné dr. Petrény Beáta jogi referens

B) határozati javaslat
nem értékesíti az ingatlanokat.

Hajdúhadház, 2021. július 21.

Tisztelettel:

Fórián Albert
Bizottság Elnöke

Az előterjesztést összeállította: Törökné dr. Petrény Beáta jogi referens

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit hatósági irodavezető