

1 db határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: **Harangi Sándor osztályvezető**

Tárgy: **A Hajdúböszörmény 3704 hrsz-ú (Újvárosi u. 12. sz.)
önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlása iránti kérelem**

Ügyintéző: **Zolnainé dr. Molnár Julianna**

Iktatószám: **...../2020**

Melléklet: **2 db**

Feladatot jelent: **Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztály**

Véleményező bizottság:

**Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság**

Bizottsági elnök:

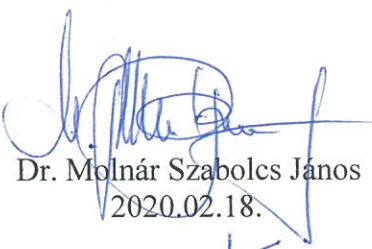
**Bertalan János
Kovács Attila**

Egyéb véleményező szerv: -


Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

2020. február 18.

Törvényességi ellenőrzést végezte:


Dr. Molnár Szabolcs János
2020.02.18.

Látta:

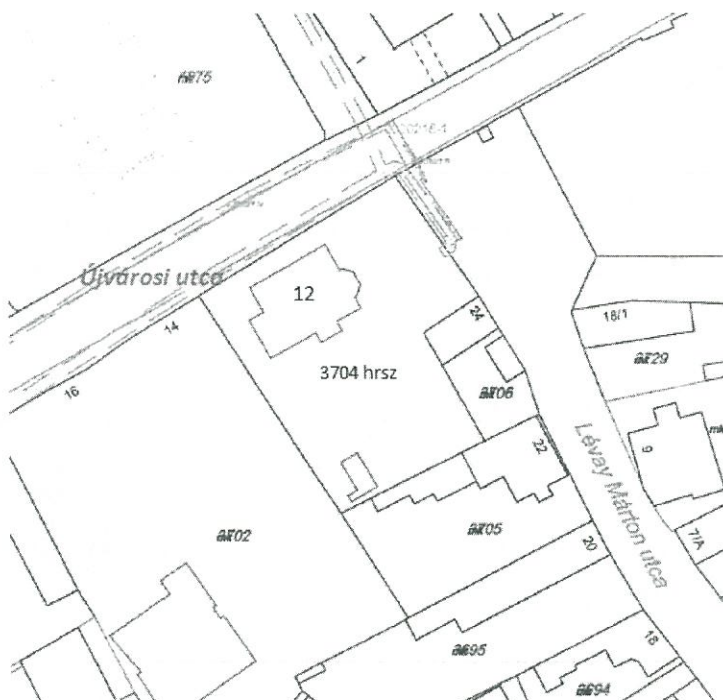

Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Egyéb meghívottak: Kathy Zsigmond ügyvezető

NYILVÁNOS / ZÁRT ÜLÉS



A Hajdúsági Hulladékgyűjtési Nonprofit Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós u. 1.; a továbbiakban: kérelmező) 2020. január 30-án kelt levelében azzal a kéréssel kereste meg Hajdúböszörmény Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy meg kívánja vásárolni a 4220 Hajdúböszörmény, Újvárosi u. 12. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant.



Jelenleg a kérelmező csak a hátsó épületrészt használja, ami így kissé szűkös is számukra. A felépítmény felújításával azonban a teljes épület megfelelne igényeinek, és ezzel a működését egy frekventált, bárki által jól megközelíthető és elérhető helyen tudná végezni.

2019 novemberében készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény az ingatlanról, amely a forgalmi értéket 49.800.000,-Ft, azaz Negyvenkilencmillió-nyolcszázezer forint összegben állapította meg. A szakértő 2020 februárjában küldött e-mail üzenetében megerősítette, hogy a forgalmi érték továbbra is érvényes (2. számú melléklet). A telek területe 1865 m² nagyságú, a felépítmény hasznos alapterülete 336 m².

Amennyiben az adásvétel létrejön, és a kérelmező megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, vállalja az épület felújítását, különös tekintettel az utcafronti rész műemlék jellegének megtartására. Ugyanis *Hajdúböszörmény Város településképjének védelméről szóló 35/2019. (XI.28.) Önk. számú rendelete* értelmében az épület tömeg- és homlokzatképzése valamint tetőformája helyi védelem alatt áll. Ennek értelmében az új tulajdonosnak a felújítások során erre tekintettel kell lennie.

Az ingatlanra jelenleg 500.000. 000,-Ft keretösszeg erejéig az OTP Bank Nyrt. jogosult javára jelzálogjog, valamint a jelzálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve. A bejegyzés 2015-ben kelt, melynek törlését a Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Osztálya kezdeményezte. Amennyiben a bank kiadja a törlési engedélyt és a földhivatal a jelzálogjogot és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat törli, úgy az ingatlan értékesítése megvalósulhat.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 19. pontja értelmében a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a hulladékgazdálkodás. Alapvető önkormányzati érdek, hogy a hulladékgazdálkodási feladatokat a lakosság megelégedettségére lássa el a kérelmező. A Mötv. 107. §-a értelmében a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében 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. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv a kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik, valamint a 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

A Vagyonszerzési Rendelet 5.§ (2) bekezdése szerint a forgalomképes vagyonszerzések elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők.

A Vagyonszerzési Rendelet 17. § (1) bekezdés értelmében a 25 millió Ft értékhatár feletti önkormányzati vagyont értékesíteni nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Versenyeztetés alatt nyilvános pályázatot, indokolt esetben zártkörű pályázatot, valamint árverést kell érteni.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az ingatlanértékesítés ügyében **egyszerű többséggel** döntést hozni szíveskedjen.

H a t á r o z a t i J a v a s l a t

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A Hajdúböszörmény 3704 hrsz-ú (Újvárosi u. 12. sz.) önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlása iránti kérelem**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1)-(2) bekezdésére, 14.§ (2); (5) bekezdésére, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5.§ (2) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja és 17.§ (1) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **nyilvános pályázatot hirdet** az alábbi tárgyban: **Hajdúböszörmény 3704 hrsz-ú (Újvárosi u. 12.) önkormányzati tulajdonú, kivett orvosi rendelő művelési ágú, 1865 m² teleknagyságú ingatlan értékesítése**

Az ingatlan induló ára: **49.800.000,-Ft**, amely összeg tárgyi áfamentes. Az ajánlattevőnek a nettó vételár 3 %-a + Áfa bonyolítási díjat is meg kell fizetnie.

- Ajánlattevőnek ajánlatában meg kell jelölnie a nevét és részletesen kifejteni, hogy az ingatlanon milyen tevékenységet kíván ellátni, bemutatni a tevékenységnek a város életére gyakorolt hatását.

- Az **ajánlat benyújtásának feltétele 4.980.000,- Ft pályázati biztosíték befizetése** Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 11738060-15372514 számú számlájára, vagy a biztosíték összegének letétbe helyezése a helyrajzi szám megjelölésével. Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot rendelkezésre bocsátotta, vagy igazolja a biztosíték összegének letételét. Az Önkormányzat a pályázati biztosítékot a vételárba beszámítja. Amennyiben a nyertes pályázó a szerződéskötéstől eláll, úgy részére a pályázati biztosíték nem jár vissza. A pályázati eljárást lezáró döntés meghozatalát követően 30 napon belül a nem nyertes pályázóknak a pályázati biztosítékot az Önkormányzat visszafizeti.

- Az ingatlanon található épület tömeg- és homlokzatképzése valamint tetőformája helyi védelem alatt áll. Nyertes ajánlattevő vállalja, hogy 3 éven belül felújítja az épületet, amelynek során a helyi védelemre tekintettel végzi/végezteti el a kivitelezési munkálatokat.

- A nyertes pályázónak az eljárást lezáró döntés kézhezvételét követő 40 napon belül a vételi ajánlatot alá kell írnia. A vételi ajánlat aláírásának feltétele, hogy a vevőnek az Önkormányzat felé semmilyen tartozása ne legyen. Vevő a szerződéskötéskor köteles az ingatlan teljes vételárát egy összegben a bonyolítási díjjal együtt megfizetni.
- Ajánlattevők ajánlati kötöttsége a beadási határidőt követő 90 napig tart.
- Az ajánlatok bontására zártkörűen kerül sor, a bontás elvégzésére a Képviselő-testület a Közbeszerzési Bizottságot kéri fel.
- A pályázati eljárást lezáró döntést a Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság indokolással ellátott javaslata alapján a Képviselő-testület hozza meg.
- Az Önkormányzat fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek nyilvánítsa.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv a kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

Az ingatlannal kapcsolatban további tájékoztatás kérhető az 52/563-238-as telefonszámon, illetve a Polgármesteri Hivatal I. emelet 38-as irodájában.

A pályázat benyújtásának helye, ideje és módja:
Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal központi iktatója (21 –es szoba),
2020. március 23. 10.00 óra lezárt borítékban

2. Az ingatlan értékesítésére kizárólag azután kerülhet sor, amikor az ingatlant terhelő 500.000.000 Ft értékben bejegyzett jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése megtörtént.

A Képviselő-testület felkéri a Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére, Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának polgármesterét a szerződés aláírására.

Határidő: 2020. május 31.
Felelős: Kiss Attila polgármester
 Harangi Sándor osztályvezető

Hajdúböszörmény, 2020. február 18.

Harangi Sándor
Harangi Sándor
 osztályvezető



1. számú melléklet

30.02.2020. JAN 30.
Ondás



000000
Erdős
2020. 02. 10.
Hajdú

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata

4220 Hajdúböszörmény,
Bocskai tér 1.

Tárgy: Kérelem

Kiss Attila
Polgármester Úr
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Radnóti utca 1. szám alatti székhelyen lévő irodaépületből 2019. januárban az épület beázása miatt sürgősen ki kellett költöztünk. A felülről történő beázás és az alulról történő nedvesedés miatt kiterjedt penészedés alakult ki, amely veszélyeztette a dolgozók egészségét.

Szükségmegoldásként a Hajdúböszörmény Város Önkormányzat tulajdonában lévő a Hajdúböszörmény, 3704 helyrajzi számú, a valóságban Újvárosi u. 12. sz. alatt található, illetve jelenleg is bérelt, 80 m²-es hátsó épületrészbe költöztünk. Ez valóban szükségmegoldás, mert rendkívül szűkösek az irodák, az irattároló szerények már nem fértek be, az ügyfélszolgálat ellátása nehézkes.

Ezúton szeretnénk bejelentni, hogy a Hajdúsági Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. szándékában áll a fent nevezett ingatlan megvétele, az első épületrésszel együtt.

Kedvező döntés esetén, ha a tulajdonjog átruházása megtörténik, a műemléki, utcafront felőli épületrészt a kornak megfelelő stílusban kerülne felújításra.

Hajdúböszörmény, 2020. január 30.

HAJDÚSÁGI HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT KFT.
4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1.
Adószám: 13321134-2-08
Cégl. szám: 04-09-010861
Bankszáml.: 10221006-50250097-50000000

Kathy Zsigmond
ügyvezető igazgató

Hajdúböszörmény Polgármesteri Hivatal.
Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztály
Zolnainé dr. Molnár Julianna

Hajdúböszörmény,
Bocskai István tér 1.
4220

Tárgy: Értékfenntartó nyilatkozat

Tisztelt Ügyfelünk!

Társaságunk a Rinpócse 94 Kft 2019. november 18-án készítette el a 4220 Hajdúböszörmény, Újvárosi utca 12 szám alatti 3704 hrsz-ú ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményét.

A szakvéleményben megállapított piaci forgalmi érték a 2019. november 13-i határnapon 49.800.000 Ft volt, mely értéket a mai napon fenntartjuk feltételezve, hogy az eltelt idő alatt az ingatlan állapotában változás nem történt.

Jelen nyilatkozatot a szakvélemény elkészítése eltelt idő miatt adjuk ki az Ügyfél kérésére.

Debrecen, 2020. február 19.

Tisztelettel:

RINPÓCSE 94 Kft.
4030 Debrecen, Vágóhid u. 3.
Cégjegyzéki szám: 09-09-008097
Adószám: 13678000-2-09
Tulajdonos: 02160008-51100005

Dr. Nagy László
ügyvezető
képesített ingatlanvagyon értékelő



RINPÓCSE 94 KFT - Alapítás éve: 1993
4030 Debrecen, Vágóhid u. 3.
Telefon/fax: 06 (52) 311-813 • Mobil: 06 (30) 579-2474
E-mail: értékesites@rinpocse.hu • Honlap: www.rinpocse.hu

