



8.

**TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**
**E L Ő T E R J E S Z T É S**

 A Képviselő-testület **2022. december 15. napján** tartandó rendes nyílt ülésére

|   |  |
|---|--|
| Előterjesztő megnevezése:               | Markót Imre polgármester   |
| Iktatószám:                             | TM/5-245/2022.   |
| Tárgy:                                  | <b>5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. sz. alatti ingatlan értékesítésre kijelölése</b> |
| Előterjesztés jellege:                  | Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló                                |
| Melléklet:                              | <b>1 db határozat tervezet és 1. 2 melléklete</b>  |
| Döntéshozatal módja:                    | Egyszerű többség   |
| Készítette:                             | dr. Varga Imre jegyző  |
| Véleményezésre megküldve:               | a Képviselő-testület <b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b> részére                           |
| Törvényességi véleményezésre bemutatva: | 2022. december 7.  |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatti ingatlan jelenlegi állapota több mint 15 éve áll fenn, amikor az ingatlanfejlesztő projekt cég – a PIRAMIS T.S.M. Kft – a beruházást abbahagyta az építésfelügyeleti hatóság építést megállító határozata nyomán. A beruházás megállítása mellett az ingatlan bontására, vagy az építési engedély szerinti helyreállítást követő továbbépítésre kötelezte az építési hatóság a beruházót, amely e kötelezettségének nem tett eleget és később felszámolásra került.

Az ingatlant a felszámolási eljárás keretében az Önkormányzat 2013-ban megvásárolta, hasznosításáról azonban az eltelt időszakban – főleg anyagi források hiányában – még nem született döntés.

A közelmúltban befektető kereste meg Önkormányzatunkat, hogy az ingatlant megvásárolná, és kereskedelmi céllal hasznosítaná a szükséges beruházások elvégzését követően. Az épület jelenlegi szintjei és szerkezete megmaradna, abban elsősorban kiskereskedelmi és szolgáltatás funkciók jelennének meg. Az ingatlan tulajdonjogának ellenértékeként az épületben kialakított 170 m<sup>2</sup>-nyi alapterületű helyiségcsoport 15 éves használatának jogát nyújtaná – lényegében a használat, hasznosítás bérleti díját kellene megfizetni a futamidő alatt. (A befektető által csatolt látványtervet az előterjesztések tárhelyén lehet megtekinteni.)

Az ingatlan fontosabb adatai:

telek területe: 6693 m<sup>2</sup>

beépített terület pinceszinten: 3800 m<sup>2</sup>

földszint területe: 3500 m<sup>2</sup>

emelet területe: 400 m<sup>2</sup>

Az épület kivitelezése vázszerkezeti szinten állt meg (az eredeti terv szerint emeleti és tetőtér is megépítésre került volna).

Az ingatlan értékbecslés szerint becsült forgalmi értéke nettó 126.750.000 Ft.

Az ingatlant természetesen nyilvános pályázaton értékesítheti Önkormányzatunk, melyre ezúton tesztek javaslatot.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01) rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése szerint a lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.

Önkormányzati vagyon értékesítése a vagyonrendelet, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltak alkalmazásával történhet. E szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár felett nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A 2020. év novemberében készített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke meghaladja a bruttó 25,0 millió Ft-ot, így nyilvános pályázatot kell kiírni az ingatlan értékesítésére.


A nyilvános pályázati felhívás a vagyonrendelet alapján 50 millió Ft feletti forgalmi értékhatár esetében a Törökszentmiklósi hírlapban, az Önkormányzat honlapján, és legalább egy országos napilapban kerül meghirdetésre. A nyilvános pályázati felhívás a határozati javaslat 1. számú mellékletét, a részletes pályázati kiírás - melyet az érdeklődőknek biztosítunk -, a határozati javaslat 2. számú mellékletét képezi.

A pályázat benyújtására vonatkozó időpont a felhívásban úgy határozandó meg, hogy a felhívás és a pályázat benyújtására vonatkozó határidő között legalább 15 nap különbség legyen. Szükség esetén hiánypótlásra egy alkalommal van lehetőség, az elbírálást követően a pályázatról az Önkormányzat a soron következő testületi ülésén dönt.

Mindezek alapján javasolt az évek óta alulhasznosított, illetve használaton kívüli ingatlan fejlesztése érdekében az értékesítésre való kijelölése, és nyílt pályázaton való értékesítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Törökszentmiklós, 2022. december 7.

  
Markót Imre  
polgármester

**Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

\_\_\_/2022. ( \_\_\_ ) Kt.

**H a t á r o z a t a**

**az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. sz. alatti ingatlan értékesítésre kijelöléséről**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat nevében a Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendeletben 8.§ (1) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozta:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **értékesítésre kijelöli** a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdonát képező, a törökszentmiklói 3 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatti alatt található ingatlant.
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében, az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozó kizárólagos tulajdonában álló, törökszentmiklói 3 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatt található ingatlan értékesítésére **nyilvános pályázatot ír ki**.
3. A nyilvános pályázati felhívást a határozat **1. számú melléklete**, a részletes pályázati kiírást a határozat **2. számú melléklete** szerinti tartalommal jóváhagyja. A pályázati felhívást legalább két országos napilapban (Magyar Nemzet és Népszava) kell közzétenni.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: azonnal.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Varga Imre jegyző
3. Városfejlesztési Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Irattár

\_\_\_/2022. ( \_\_\_ ) Kt. határozat  
1.számú melléklete

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Törökszentmiklós Városi Önkormányzat** (5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.) nyilvános pályázati eljárás **értékesítésre meghirdeti** az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatt található 3 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 6693 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

**A pályázónak legalább az alábbi feltételeket kell vállalnia:**

A pályázatban meg kell jelölni a nettó + ÁFA és a bruttó vételár ajánlatot, valamint a hasznosítási célt.

A részletes pályázati kiírás átvehető ingyenesen az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135. földszint 130. sz. irodájában, postázás kérhető a [vagyongazdalkodas@torokszenmiklos.hu](mailto:vagyongazdalkodas@torokszenmiklos.hu) e-mail címen, vagy az 56/590-420 telefonszámon a 430-as melléken.

**A pályázat benyújtásának határideje** (a pályázat kiírójához történő beérkezés időpontja!):

2023. január 20. 9.00 óra

**A pályázati ajánlat benyújtásának helye (személyesen vagy postai úton):**

Törökszentmiklói Polgármesteri Hivatal Jegyzője

5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135. I. emelet 206. sz. iroda

A pályázatokat 1 eredeti és elektronikus (CD/DVD) példányban, zárt borítékban, személyesen vagy postai úton kell benyújtani. A pályázatot tartalmazó borítékra fel kell tüntetni a „5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatti ingatlan pályázata” szöveget.

**A pályázat eredményhirdetésének időpontja:**

A pályázat benyújtási határidejét követő Képviselő-testületi ülés.

További felvilágosítás kérhető személyesen az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135. földszint 130. sz. irodájában, vagy telefonszám: 56/590-420 és 430-es melléken.

Előzetes időpont egyeztetést követően a pályázat kiírója az ingatlan megtekintését biztosítja.

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.

A Képviselő-testület az összességében legelőnyösebb feltételeket kínáló pályázót nyilvánítja nyertesnek.

A Képviselő-testület fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatok megismerését követően indokolás nélkül egyetlen pályázó ajánlatát sem fogadja el, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, ill. érvényes pályázat(ok) esetén is eredménytelennek nyilvánítsa a pályázatot.

\_\_\_/2022. ( \_\_\_ ) Kt. határozat

2. számú melléklete

**RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

**Törökszentmiklós Városi Önkormányzat** (5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.) nyilvános pályázati eljárás **értékesítésre meghirdeti** az 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatt található 3 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 6693 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

- 1) Az ingatlan beépítése mintegy 15 éve félbe maradt, jelenleg pinceszint, földszint és részben emeleti szint vasbeton vázszerkezet áll a telken. A beépített terület pinceszinten: 3800 m<sup>2</sup>, földszint területe: 3500 m<sup>2</sup>, emelet területe: 400 m<sup>2</sup>. Az építés eredeti célja üzletközpont létesítése, és a vevőnek gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületet kell létrehoznia a továbbépítési engedély véglegessé válásától számított 24 hónapon belül.

Az épület csak fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában építhető tovább, melynek megszerzése a vevő feladata.

A részletes pályázati kiírás része a felépítményről készült tartószerkezeti szakvélemény, melyben foglaltak szerint végezhető az ingatlan továbbépítése. Az Önkormányzat a jelenlegi állapotban bocsátja rendelkezésre az ingatlant.

- 2) Az ingatlan vételárának megfizetése történhet pénzben, vagy a használatba vételi engedély kiadását követően az ingatlan kereskedelmi, szolgáltató funkcióval rendelkező önállóan hasznosítható helyiségcsoport használati-bérleti jogának nyújtásával.
- 3) Az ingatlanra a Magyar Állam – jogszabályban rögzített – elővásárlási joggal rendelkezik.
- 4) Az ellenérték kiegyenlítése alapján a kiíró a következő szempontok szerint a legkedvezőbb ajánlatot fogadja el:

1. pénzben egy összegben megfizetett vételár

2. használati-bérleti jog biztosítása

Az egy összegű vételárfizetés határideje nem lehet több mint 30 nap (egyébként a kiíró azt részletfizetésre vonatkozó ajánlatnak tekinti).

A használati-bérleti jog ajánlata esetén a felajánlott alapterület és a használat naptári hónapokban meghatározott időtartama arányában történik az ajánlatok értékelése. A használat időtartama nem lehet rövidebb, mint 120 hónap és nem lehet hosszabb, mint 240 hónap, az alapterület nem lehet kevesebb – közös használatú részek nélkül – mint 160 m<sup>2</sup>. Az ajánlatok értékelése során az ajánlott időtartam hónapokban megállapított mennyisége és az ajánlott alapterület szorzata egyben pontszámot jelent, és az ajánlatok közül a legmagasabb pontszámot elérő ajánlat lehet a pályázat nyertese, feltéve, hogy a pontszáma eléri vagy meghaladja a 38400-t.

Amennyiben az ajánlatok között az 1. 2. pont szerinti ellenérték is szerepel, az ajánlatok rangsor szerint lesznek értékelve, és az alacsonyabb sorszámú rangsorba tartozó ajánlat megelőzi a magasabb sorszámú ajánlatot. Azonos sorszámú ajánlatok esetén a magasabb összegű vételárjában – a 2. pont szerinti esetben a magasabb pontszámú ajánlat – lehet a nyertes ajánlat.

- 5) A pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázónak 10.000.000.- Ft + ÁFA összegű bánatpénzt kell befizetnie. A nyertes pályázó esetében a bánatpénz foglalóvá alakul át.

Amennyiben a nyertes ajánlat használati-bérleti jogot nyújt ellenértékként, a használati-bérleti szerződés megkötését követően az Önkormányzatnál, mint bérlőnél marad szerződéses kötelezettség teljesítésének biztosítékeként, és a bérleti szerződés lejáratakor kapja vissza a bérbeadó.

- 6) A 10.000.000.- Ft + ÁFA összegű bánatpénz 2023. január 20-án 9.00 óráig a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat CIB Bank Zrt. (Budapest, Medve utca 14.) 10700309-24851305-51100005 számú bankszámlaszámára történő átutalással teljesíthető. A bánatpénz a pályázat elbírálásáig a pályázat kiírójának birtokában marad és azt azon pályázók, melyek pályázatát a kiíró nem fogadta el, az elbírálást követően visszakapják.
- 7) A nyertes pályázó és az Önkormányzat a Képviselő-testületi döntést követően 15 napon belül adásvételi szerződést köt az ingatlan adásvételére. Ha a szerződéskötés a pályázó érdekkörében felmerült ok miatt hiúsul meg, a befizetett bánatpénzt (foglalót) a nyertes pályázó elveszíti, és új kiírás kerül meghirdetésre.  
Ha a továbbépítési engedély a vevő érdekkörén kívül felmerült okból nem kerül kiadásra a szerződéskötéstől számított 12 hónapon belül a vevő az adásvételi szerződéstől elállhat.  
A továbbépítési engedély megszerzésének és a 24 hónapos beépítési kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződésben az Önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg a használatbavételi engedély véglegessé válásáig.
- 8) 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 elővásárlási jogról való lemondás az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele.
- 9) A pályázatok benyújtásának határideje (a pályázat kiírójához történő beérkezés időpontja):  
**2023. január 20. 9.00 óra**
- 10) A pályázatok benyújtásának helye (személyesen vagy postai úton):  
Törökszentmiklói Polgármesteri Hivatal  
5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u.135. I. em. 206. sz. iroda
- 11) A pályázatokat zárt borítékban, postai úton, vagy személyesen kell benyújtani. A pályázatot tartalmazó borítékra fel kell tüntetni a „5200 Törökszentmiklós Kossuth Lajos u. 137-139. szám alatti ingatlan pályázata” szöveget. A postai úton benyújtott pályázatnak is a 9. pont szerinti időpontig meg kell érkeznie a 10. pont szerinti benyújtási helyre.
- 12) A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot, hogy a benyújtási határidőig visszavonja a pályázati kiírást, melyet a felhívással azonos módon tesz közzé.
- 13) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.
- 14) A pályázatban ismertetni kell:
  - a) a pályázó adatait, (név, székhely/lakcím, számlavezető pénzügyintézet, bankszámlaszám, adószám, képviselő neve, postacím)
  - b) a pályázót bemutató ismertetőt, ezen belül a pályázat tárgyát képező tevékenységgel kapcsolatos, eddigi működésre vonatkozó információkat, ha végzett már ilyen tevékenységet.

15) A pályázat kötelező tartalmi elemei:

- a pályázati kiírás részét képező kitöltött, aláírt Pályázati adatlap;
- átlátható szervezet esetében a pályázati kiírás részét képező kitöltött, aláírt Átláthatósági nyilatkozat;
- a pályázónak, egyéni vállalkozás esetén csatolnia kell a pályázatához a három hónapnál nem régebbi eredeti, vagy közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített Hatósági bizonyítványt az egyéni vállalkozók nyilvántartásában kezelt adatok igazolásáról, gazdasági társaság esetén a három hónapnál nem régebbi eredeti, vagy közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített bírósági bejegyzését vagy cégkivonatát, vagy közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített közhiteles cégnyilvántartásból származó cégkivonatot, valamint aláírási címpéldányát;
- a pályázathoz csatolni kell továbbá a pályázóra vonatkozó NAV és Helyi Önkormányzati Adóhatóság 30 napnál nem régebbi eredeti, vagy közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített adóigazolását arra vonatkozóan, hogy adótartozása, ill. lejárt esedékességű köztartozása nem áll fenn;
- a bánatpénz befizetésének banki igazolását.

16) A pályázatok elbírálása során érvénytelen

- az a pályázat, amely nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak
- az a pályázat, melynek benyújtója nem adott bánatpénzt,
- az a pályázat, melynek benyújtójának adótartozása, vagy köztartozása van,
- a benyújtási határidő előtt postára adott pályázat, amely a pályázat benyújtási határidejéig nem érkezik meg.

17) Az érvénytelen pályázatot további érdemi bírálat nélkül a kiíró elutasítja.

18) Hiánypótlásra egy alkalommal van lehetőség, melyet a hiánypótlási felhívást követő nyolc napon belül kell a pályázónak teljesítenie.

19) Amennyiben több azonos értékű vételárat tartalmazó pályázat érkezik be, úgy az Önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) számú önkormányzati rendelet VII. Fejezet 17. cím szerinti zárt licitre vonatkozó előírásai szerint jár el az Önkormányzat, azzal az eltéréssel, hogy az azonos értékű vételárat tartalmazó és érvényes pályázatokat benyújtók közvetlen meghívást kapnak 3 napon belüli időpontra a licitálásra, amelyet a jegyző bonyolít és a licitáláson megajánlott legmagasabb összeg – használati-bérleti jog nyújtása esetén a nagyobb alapterület – lesz a pályázó végső ajánlata, amelyről a Képviselő-testület dönt.

20) A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatok megismerését követően indokolás nélkül egyetlen pályázó ajánlatát sem fogadja el, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, ill. érvényes pályázat(ok) esetén is eredménytelennek nyilvánítsa a pályázatot. Ebben az esetben a biztosíték visszaadásán túl egyéb kötelezettséget a pályázat kiírója nem vállal.

21) A Képviselő-testület az összességében legelőnyösebb – 4. pontban leírtak szerinti – feltételeket kínáló pályázót nyilvánítja nyertesnek.

22) A pályázat eredményhirdetésének időpontja:

A pályázat benyújtási határidejét követő Képviselő-testületi ülés.



- 23) Előzetes időpont egyeztetést követően a pályázat kiírója az ingatlan megtekintését biztosítja.
- 24) Az ingatlan közművekkel rendelkezik. A meglévő hálózat bővítése és/vagy csatlakozások kiépítése a pályázó költsége és feladata.
- 25) A pályázat készítésének költségei a pályázót terheli.
- 26) A pályázati kiírásban nem szereplő részletszabályok tekintetében az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) számú önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.
- 27) Egyéb információ:
- Tájékoztatjuk a vevőket, hogy
- a hasznosításnak illeszkednie kell a rendezési tervi előírásokhoz
  - a felújítást, átalakítást 24 hónapon belül meg kell valósítani.

