

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/10-10/2010.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2010. június 24-i ülésére

a Városi Strand melletti beépítetlen ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület már több ízben tárgyalt a Városi Termál Strandfürdő környezetét érintő fejlesztési elképzelésekről, amely során a befektetők egy szállodát és wellness központot kívánnak megvalósítani. A tárgyalásokat követően konkrét vételi ajánlat érkezett önkormányzatunkhoz a befektetők részéről. A tervezett beruházással érintett terület megosztási vázrajzát és értékbecslését elkészítettük, amelyeket az előterjesztéshez csatoltunk.

Kezdeményezem az ingatlan nyílt pályázati eljárás keretében a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban foglalt feltételekkel történő értékesítését.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban részletezettek elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, Városi Termál Strandfürdő mellett fekvő – kialakításra kerülő – nagyatádi 75/14 helyrajzi számú, 24.712 m² nagyságú beépítetlen ingatlant értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott ingatlanra
 - nyílt pályázati eljárásban,
 - alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
 - a.) Az ingatlan értékesítési alapára: amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja is az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben megjelölttel azonos összegben határozza meg, azaz négyzetméterenként 2.330.-Ft+ÁFA, amely a 24.712 m² nagyságú területre vetítve 57.578.960.-Ft+ÁFA, azaz Ötvenhétmillió-ötszázhetvennyolcezer-kilencszázhatvan forint+ÁFA.
 - b.) A vételár megfizetésének módja: a Képviselő-testület a vételár megfizetésére kettő lehetőséget biztosít a pályázó döntése alapján:

b.a.) a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére a végleges adás-vételi szerződés aláírásával egyidőben, egy összegben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie, vagy

b.b.) a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételár megfizetésére a Képviselő-testület részletfizetési lehetőséget biztosít. A vevőnek a teljes vételár ÁFA részét és a nettó vételár egyharmadát az eladó részére a végleges adás-vételi szerződés aláírásával egyidőben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

A nettó vételár második harmadát a vevőnek az eladó részére a fenti számlaszámra legkésőbb 2011. április 30. napjáig kell megfizetnie, míg a nettó vételár harmadik harmadát legkésőbb 2011. december 15. napjáig. Késedelmes fizetés esetén a vevő az eladó részére a jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

A vételár teljes megfizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja.

c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:

- a telekkitűzés költsége,
- a közműekre, és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- a közműfejlesztési illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- szükség esetén többlet közművek kiépítésének költsége,
- amennyiben önkormányzatunk készíti az adás-vételi szerződést akkor annak költsége, amely a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget, az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek a végleges adás-vételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie.

d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka: 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.

A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:

- A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a vevő Képviselő-testületi kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.

e.) Beépítési feltételek: az ingatlan a városra jóváhagyott 34/2004. (X. 1.) számú többször módosított önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata, az OTÉK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

Az ingatlant a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napjától számított 3 éves beépítési kötelezettség, és ennek biztosítására elidegenítési tilalom terheli az eladó javára.

Az eladó önkormányzatot az ingatlan beépítéséig, de a végleges adás-vételi szerződés aláírásától számított 5 évig a Ptk. 374 §-a alapján visszavásárlási jog illeti meg. A vevő hozzájárul a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A visszavásárlás kérdésében a Képviselő-testület dönt.

Az önkormányzat visszavásárlási jogának érvényesítése esetén az ingatlant az értékesítési, illetve a vevő által a visszavásárlásig befizetett vételár évenkénti 5 %-kal csökkentett összegben vásárolja vissza. Az erre vonatkozó rendelkezést kötbéreként kell érvényesíteni.

4. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét a Nagyatád Város Polgármesteri Hivatalának hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
5. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
6. A Képviselő-testület az ingatlan értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésen dönt.
7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: 2010. július 1.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2010. június 23.

Ormai István

Az előterjesztés jogsabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**Városi Termál Strandfürdő melletti, nagyatádi 75/14 helyrajzi szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
beépítetlen ingatlan tulajdonjogának elnyerésére**

- 1. A pályázatot kiíró szerv megnevezése:** Nagyatád Város Önkormányzata Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
 - 2. A pályázat célja:** a Városi Termál Strandfürdő mellett lévő – kialakításra kerülő – 75/14 helyrajzi szám alatti, 24.712 m² nagyságú beépítetlen ingatlan értékesítése.
 - 3. A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott nyílt licittel.
 - 4. Pályázni lehet:** a Városi Termál Strandfürdő mellett lévő, 24.712 m² nagyságú beépítetlen ingatlan tulajdonjogának elnyerésére.
 - 5. Értékesítésre kerülő ingatlan:**
 - **Elhelyezkedése:** Városi Termál Strandfürdőtől délre, illetve délkeletre elhelyezkedő ingatlan.
 - **Közművesítettség:** az utcában lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz hálózat, telefon és kábel tv.
 - **Telekkönyvi adatok:**
 - helyrajzi száma: nagyatádi 75/14
 - teleknagyság: 24.712 m².
- Tájékoztatjuk a Tisztelt pályázókat, hogy az ingatlan nagysága a változási vázrajz Földhivatal által történő záradékolásától függően minimálisan változhat, ami a vételár összértékét befolyásolja.
- 6. Pályázók köre:** a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.
 - 7. Az értékesítésre kerülő telek alap vételára,** amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is négyzetméterenként 2.330.-Ft+ÁFA, amely a 24.712 m² nagyságú telekre vetítve 57.578.960.-Ft+ÁFA, azaz Ötvenhétmillió-ötszázhetvennyolcezer-kilencszázhatvan forint+ÁFA.
 - 8. A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:**
 - a közmű és út rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
 - a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
 - szükség esetén többlet közművek kiépítésének költsége,
 - a telekkitűzés költsége,
 - amennyiben önkormányzatunk készíti el az adás-vételi szerződést, akkor annak költsége, amely a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a telek tulajdonjogát elnyerőnek a végleges adás-vételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie.

9. A vételár megfizetésének módja: a Képviselő-testület a vételár megfizetésére kettő lehetőséget biztosít a pályázó döntése alapján:

a.) a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére a telekalakítás jogerőre emelkedését követő 15 munkanapon belül megkötésre kerülő végleges adás-vételi szerződés aláírásával egyidőben, egy összegben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie, vagy

b.) a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételár megfizetésére a Képviselő-testület részletfizetési lehetőséget biztosít. A vevőnek a teljes vételár ÁFA részét és a nettó vételár egyharmadát az eladó részére a telekalakítás jogerőre emelkedését követő 15 munkanapon belül megkötésre kerülő végleges adás-vételi szerződés aláírásával egyidőben kell az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

A nettó vételár második harmadát a vevőnek az eladó részére a fenti számlaszámra legkésőbb 2011. április 30. napjáig kell megfizetnie, míg a nettó vételár harmadik harmadát legkésőbb 2011. december 15. napjáig. Késedelmes fizetés esetén a vevő az eladó részére a jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

A vételár teljes megfizetéséig az önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja.

Tájékoztatom a pályázót, hogy a nagyatádi 75/14 helyrajzi számú beépítetlen ingatlan telekalakítása folyamatban van, így a Képviselő-testület vevő kijelölésére vonatkozó döntés meghozatalától számított 15 munkanapon belül adás-vételi előszerződés megkötésére kerül sor.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

a.) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10403954-39511548-00000000 számú költségvetési elszámolási számlájára kell befizetniük. A befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolni kell.

b.) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére a végleges adás-vételi szerződés megkötésekor a vételárba kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el nem nyerő pályázók részére - kamat nélkül - a Képviselő-testület vevő kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon belül kerül visszafizetésre a pályázó által megnevezett számlára.

(2) A pályázati biztosítékként befizetett összeg nem kerül visszafizetésre, illetve a vételárba beszámításra, azaz önkormányzat tulajdonában kerül, ha:

- A pályázó a 12. pontban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adás-vételi előszerződést – a telek vevőjének kijelölésére vonatkozó Képviselő-testületi döntést követő 15 munkanapon belül – neki felróható okból nem köti meg, az adás-vétel neki felróható okból meghiúsul, illetve az előszerződés megkötése ellenére a végleges adás-vételi szerződést nem köti meg.

11. Az ingatlan beépítésére vonatkozó előírások:

a.) Beépítési kötelezettség:

Az ingatlan a végleges adás-vételi szerződés aláírásának napjától számított 3 éves beépítési kötelezettség, és ennek biztosítására elidegenítési tilalom terheli az eladó javára.

Az eladó önkormányzatot az ingatlan beépítéséig, de a végleges adás-vételi szerződés aláírásától számított 5 évig a Ptk. 374 §-a alapján visszavásárlási jog illeti meg. A vevő hozzájárul a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A visszavásárlás kérdésében a Képviselő-testület dönt.

Az önkormányzat visszavásárlási jogának érvényesítése esetén az ingatlan az értékesítési, illetve a vevő által a visszavásárlásig befizetett vételár évenkénti 5 %-kal csökkentett összegben vásárolja vissza. Az erre vonatkozó rendelkezést kötbéreként kell érvényesíteni.

b.) Beépítési előírások:

Az ingatlan a Kü-I övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, különleges területen, ezen belül „idegenforgalmi fogadóhely” területen fekszik.

Az ingatlan a városra a többször módosított 34/2004. (X. 1.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata, az OTÉK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatoknak írásban 2010. augusztus 4-én szerdán 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkezniük egy példányban.

13. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- (1) A pályázó nevét, címét, személyi adatait, azok másolatát; vállalkozás esetén adatait vállalkozó igazolvány másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát az ingatlan megtekintése után, annak állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (4) Hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a vételárat egyösszegben vagy részletekben kívánja megfizetni.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tulajdonjogának elnyerése esetén hozzájárul a beépítési kötelezettség, a visszavásárlási jog, és az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tulajdonjogának elnyerése, és a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az adás-vételi szerződést – az eladó akaratával egyezően – felbontja. Tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésének jogkövetkezményeként az eladó a vevő részére a vételárat, illetve a visszavásárlásig befizetett vételárat évente 5 %-kal csökkentett összegben fizeti vissza, a szerződő felek évente 5 %-os vételárrészt nem teljesítési kötbéreként kezelik.

- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan csak a 11. pontban meghatározottak szerint építhető be.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkivitűzés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló további közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, valamint közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése az ingatlan tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 75/14 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása folyamatban van, így a Képviselő-testület vevőkijelölésére vonatkozó testületi döntést követő 15 munkanapon belül adás-vételi előszerződés megkötésére kerül sor. A végleges adás-vételi szerződés aláírására a jogerős telekalakítást követő 15 munkanapon belül kerül sor.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az előszerződés megkötése ellenére végleges adás-vételi szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a telekalakítási eljárás eredményesen, jogerős határozattal zárul.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlanon keresztülhúzódik egy használati melegvízvezeték, elektromos vezeték, és vízvezeték.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a részletfizetést választja, tudomásul veszi és elfogadja, hogy a teljes vételár megfizetéséig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja.
- (14) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

14. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 12. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja.

15. A pályázat érvénytelenségére vonatkozó előírások:

Érvénytelen a pályázat, ha:

- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.
- Azt a pályázó a 12. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 13. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.
- Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló rendeletében foglaltaknak.
- A pályázó a pályázaton való részvétel biztosítékát nem, vagy nem a 10. pontban foglaltak szerint helyezte letétbe.
- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá, aki az önkormányzattal vagy intézményével szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

16. A pályázat versenytárgyalására vonatkozó előírások:

- a.) A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti műszaki tárgyaló terme (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b.) A versenytárgyalás időpontja: 2010. augusztus 6-án pénteken 10 órakor.
- c.) Az ingatlan 2.330.-Ft/m²+ÁFA összegű alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottságának képviselője, és a Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.

- d.) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 10.000.-Ft.
- e.) A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adás-vételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.
- f.) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

17. Az ingatlan tulajdonjogának elnyerése:

Az ingatlan tulajdonjogát, az érvényes pályázatot benyújtó pályázati ajánlattevők közül az nyeri el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőjéül – a versenytárgyalást követő ülésen – kijelöli.

18. A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2010. június...

**Ormai István
polgármester**