

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/3-1/2015.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. január 29-i ülésére

a Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatti lakóház piaci értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2105 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatt található lakóingatlan jelenleg üresen áll. A 810 m²-es telken, egy 54,8 m² nagyságú hasznos alapterület épület helyezkedik el. A Városgondnokság tájékoztatása szerint az épület felújítása nem gazdaságos, így javasolja annak értékesítését. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire vonatkozó 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelet lehetőséget biztosít az üresen álló lakások piaci úton történő értékesítésére. Javaslom a lakás értékesítését nyilvános pályázati eljárás keretei között, mivel arra szociális, közérdekű lakásigény kiszolgálása céljából nincs szükség.

A lakóingatlan értékbecslését a Városgondnokság elkészítette, amely szerint az ingatlan értéke 4.200.000 Ft.

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, nagyatádi 2105 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatti, 54,8 m² hasznos alapterületű lakóházzal beépített, 810 m² nagyságú ingatlanát értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott beépített 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 lakóingatlan értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:

- a.) A lakóingatlan értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 4.200.000.-Ft, azaz Négymillió-kettőszázezer forint, amely ÁFA mentes.
- b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére egy összegben, készpénzben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára megfizetnie.
- c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli – amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor – a szerződéskötési költsége, ami a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget a lakóingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára megfizetnie.
- d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka – az értékesítési ár 5 %-a – 210.000 Ft, azaz Kettőszáztízezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési 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 vevő kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.
4. A Képviselő-testület hozzájárul a nagyatádi 2105 helyrajzi számú ingatlan jelzálogjoggal történő megterhelhetőségéhez, valamint annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
 5. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
 6. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
 7. A Képviselő-testület a lakás értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.

8. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázati kifüggesztésére 2015. február 3.

Felelős: Ormai István polgármester


Nagyatád, 2015. január 23.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



The seal is circular with the text "NAGYATÁD VÁROS" at the top and "JEGYZŐJE" at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a building with a tower. Two small asterisks are positioned on either side of the coat of arms.

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
lakóingatlan tulajdonjogának elnyerésére**

1. **Pályázatot kiíró szerv megnevezése, címe:** Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
2. **A pályázat célja:** A Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatti, 54,8 m² hasznos alapterületű lakóházzal beépített, 810 m² nagyságú ingatlan piaci értékesítése.
3. **A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott licittel.
4. **Pályázni lehet:** a Nagyatád, Petőfi utca 74. szám alatti lakóingatlan tulajdonjogának elnyerésére.
5. **Értékesítésre kerülő lakás:**

Telekkönyvi adatok:	a nagyatádi 2105 helyrajzi számon nyilvántartott, 810 m ² nagyságú ingatlan.
Épület hasznos alapterülete:	54,8 m ² .
Szobák száma:	2
Lakáshoz tartozik:	melléképület.
Helyiségei:	a mellékelt alaprajz szerint.
Közművesítettség:	villany, víz, szennyvíz, gáz közművekkel és mérőórákkal ellátott.
Fűtése:	egyedi, konvektoros.
Komfortfokozata:	komfortos.

Műszaki állapota: Az épület külső vakolata a szigetelés elavultsága miatt, főleg a lábuzatnál omladozik. A tető héjazata hagyományos cserépfedésű, mohásodása észlelhető, felújításra szorul a csatornával együtt. Az épülethez később hozzáépített fürdőszoba mostanra már szintén felújításra szorul. Nyílászárók elavult állapotúak. Az épület a jelenlegi hőtechnikai követelményektől elmarad.
6. **Pályázók köre:** a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.
7. **Az értékesítésre kerülő lakás alap vételára:** amelyre, több pályázó esetén a versenytárgyaláson a licit folyik 4.200.000.-Ft, azaz Négymillió-kettőszázezer forint, mely összeg ÁFA mentes.

A vételáron felül a nyertes pályázót terheli – amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor – az adásvételi szerződéskötés költsége, amely a vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.- Ft, amelyet a lakás tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egy időben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára megfizetnie.

8. A vételár megfizetésének szabályai: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére, amennyiben rendelkezik a teljes vételárral az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egy összegben kell – az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára – megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételárat hitelből szeretné fedezni, úgy a hitelfolyósítás napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére a fenti számlaszámra, amely időpontig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja.

9. A pályázaton való részvétel biztosítéka, bánatpénz:

a.) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 210.000 Ft, azaz Kettőszáztízezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt. Nagyatádi Fiókjánál vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára kell befizetniük. A befizetéséről szóló igazolást a pályázathoz csatolni kell.

b.) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték, bánatpénz összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi 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 kerül visszafizetésre.

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

- A pályázó a felhívásban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy az adásvétel neki felróható okból megghiúsul.

10. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2015. március 4-én szerdán 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkeznie egy példányban.

11. A pályázatnak tartalmaznia kell:

(1) A pályázó nevét, címét, személyi adatait, azokat igazoló okmányok másolatait; vállalkozás esetén adatait vállalkozó igazolvány másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.

(2) A megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát, nagyságát.

(3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlan műszaki állapotának vizsgálata a pályázó feladata és költsége, és a pályázatát a lakás megtekintése után, annak műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.

(4) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint – 5 millió Ft feletti vételár esetén –, valamint a Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződést a Magyar Állam és a Somogy Megyei Önkormányzat nyilatkozatát követően tudunk kötni.

- (5) Hozzájárulását a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás nyertesének, az általa befizetett óvadék összege visszafizetésre kerül.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, vagy a hitel folyósításából tudja megfizetni. Amennyiben a vételár hitelből kerül finanszírozásra, úgy a teljes vételár megfizetésig Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonjogát fenntartja.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás a teljes vételár megfizetését követően vehető birtokba.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a pályázó nem természetes személy úgy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül.
- (10) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy érvénytelen annak a pályázónak a pályázata, aki azt nem a fentiekben leírt tartalommal és határidőben nyújtotta be.

12. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 10. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja.

13. 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 10. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 11. 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 9. 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.

14. A pályázati versenytárgyalásra vonatkozó előírások:

- a.) A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.).
- b.) A versenytárgyalás időpontja pályázat benyújtása esetén: 2015. március 5-én csütörtökön 13.00 órakor.
- c.) A lakásra az alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottságának képviselője és a Polgármesteri Hivatal köztisztviselője folytatja le.
- d.) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 10.000 Ft.

e.) A lakás tulajdonjogának elnyerése:

A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adásvételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.

f.) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati tárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

15. A lakóingatlan tulajdonjogának elnyerése:

A lakóingatlan tulajdonjogát – a Magyar Állam és a Somogy Megyei Önkormányzat elővásárlási jogának függvényében – 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.

16. A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Az ingatlan Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársával előre egyeztetett időpontban megtekinthető (7500 Nagyatád, Baross u. 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

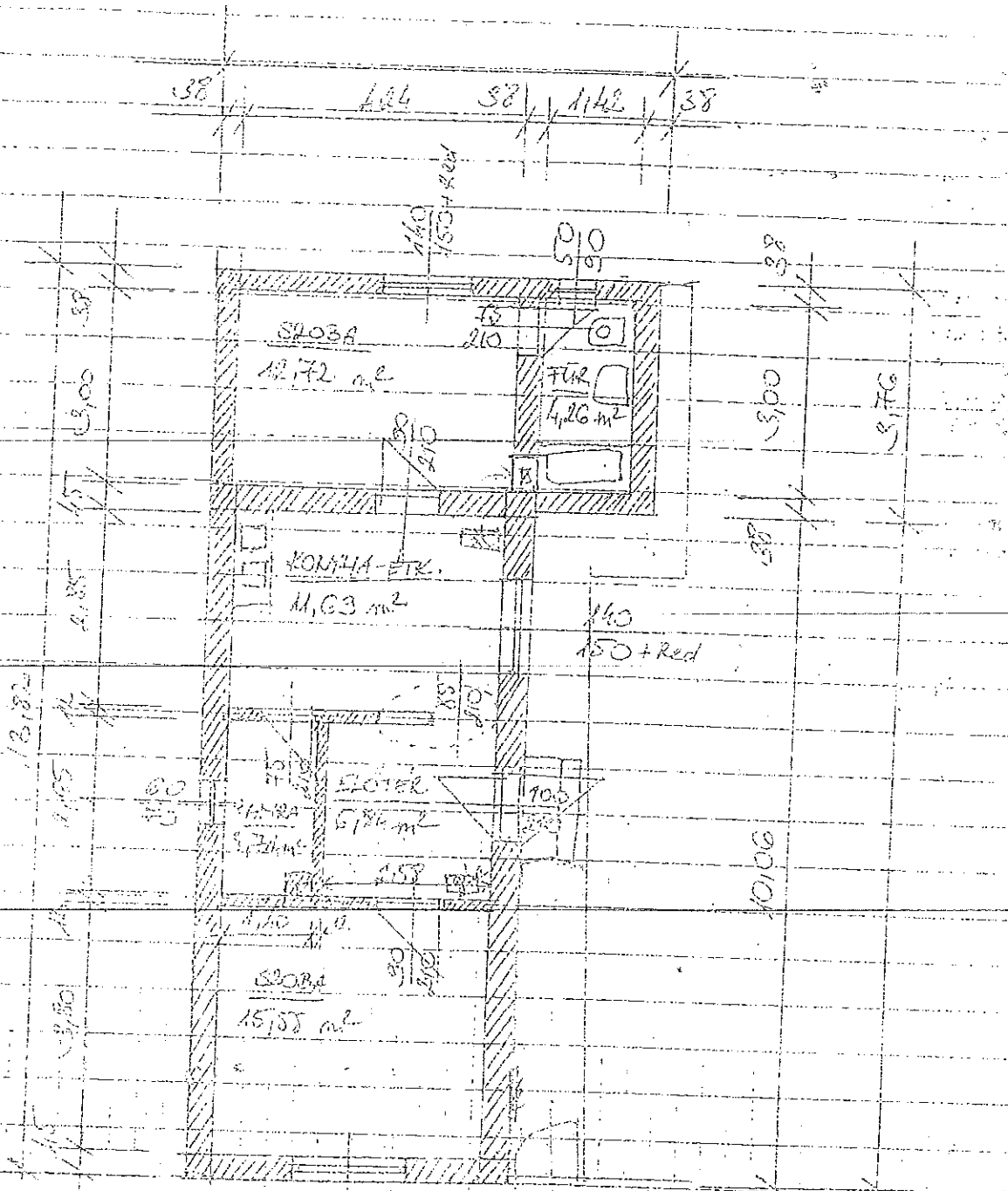
Részletes pályázati anyag átvétele Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodájánál (7500 Nagyatád, Baross u. 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

Nagyatád, 2015...

**Ormai István
polgármester**

PROJEKCIJA RAVNINE BERLAKAS

2008.c



FLOTER	6,84 m ²
SPOBA	15,58 m ²
KAMRA	3,71 m ²
KUHINJA-ETK.	11,03 m ²
SPOBA	12,72 m ²
FUR	4,26 m ²
Σ	54,78 m²

ALAPRAJZ M 1:100

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, **2105** hrsz. alatt bejegyzett 1/1 tulajdonban lévő 810 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2015.01.12-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2015.01.20-ai érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető.

A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyoneértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. A valós piaci értéknek a meghatározásánál az érték úgy határozható meg, mint az a becsült összeg, amelyet a vagyon részeiben, nyílt piacon, tárgyalás alapján történő eladásból lehetne realizálni, ésszerű időtartamot (6. hónap) engedve a tranzakció lebonyolítására. A vagyontárgyat felajánlanák értékesítésre „amint” és „ahol” van alapon.

A jelentés azonosítja az értékelt vagyontárgyakat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád belterületén, a város centrum övezetében helyezkedik el. Az ingatlan gépkocsi bejárata a Móricz Zs. utca felől bejárata, személyi bejárata pedig a Petőfi utca felől van. A lakóházas ingatlan sarok telekre került megépítésre 1974-ben, majd feltehetően a 80-as években az épület délkeleti oldalához fürdőszoba helyiség került toldásra. Az épület kiegészítéseként a keleti oldalához került kialakításra egy 4 m²-es, a földszint alatt kb 1 m. mélységű tároló és a főépülettől külön kettő helyiségből álló gazdasági épület. Az ingatlan külső állagán szembetűnő a felépítmények gyenge állapota, hogy a lakóépület bérlakásként működött.

A **2105 hrsz** alatti ingatlan a jelenlegi nyilvántartás szerint „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, művelés ágú 810 m² területű. Az értékelésre meghatározott 2105 hrsz alatti ingatlan a területi alaprajz szerint jól elkülöníthető, könnyen megközelíthető. Közvetlen környezetében családi házas ingatlanok, társas házak találhatók, kulturált környezet.

Vizsgálatom az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. Az ingatlant úgy értékeltem, mint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a *legértékesebb* és *legjobb hasznosításra* irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzálog és tehermentes.

Az értékelés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

- Az ingatlan elhelyezkedését, méretét és hasznosságát, műszaki állagát
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2015.01.20.-án érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám	Jelenlegi érték
2105	4 200 000,-Ft

Azaz négymillió kettőszázezer forint.

Összegezve: Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon számolt értéket javaslom elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, a vállalások és korlátozó feltételezések, valamint a végzett számítások együttesen alkotják a kialakított véleményt a tárgyi ingatlan valós szabad piaci értékéről.

Vizsgálatot nem folytattam a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

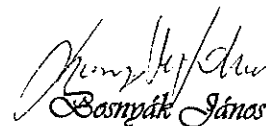
A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2014.12.16 -án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, a *tulajdonos* által biztosított, helyszínrajz és az ingatlan alaprajza állt a rendelkezésemre. A becsült értéket az esetben tartom fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2015-01-15.

Bosnyák János ev.
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082



ingatlanvagyon szakértő