



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

TKH-022/09.

J a v a s l a t
a 162/2009. (VIII. 25.)Öh. sz. határozat módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 162/2009. (VIII.25.)Öh. sz. határozatában (a továbbiakban: Határozat) döntött az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, salgótárjáni 1173, 1174, 1175, 1176, 1177 és 1238. hrsz-ú, természetben Salgótárján, Zemlinszky Rezső út 13-17., 19-23., és a Bajcsy-Zsilinszky út 1-3. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartásban „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanok határrendezéséről, valamint a határrendezés folytán a változási vázrajz szerint kialakuló 1173 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről.

A Határozat 2. sz. mellékletét képezte a pályázati dokumentáció, amely alapján az értékesítésre sor kerülhet. A pályázati dokumentációban meghatározott határidőre (2009. szeptember 11. napja) ajánlat nem érkezett, a pályázati eljárás eredménytelenül zárult.

Az ingatlan értékesítése továbbra is indokolt, de a Határozat mellékletét képező pályázati dokumentáció az abban pontosan meghatározott dátumok miatt nem alkalmas egy újabb eljárásra.

Fentiek alapján az értékesítéshez szükségeszerű a pályázati dokumentáció módosított változatának elfogadása.

Az ingatlan induló árát 2009. december 31. napjáig javasoljuk fenntartani (ezt követően újabb értékbecslést és felmérést tartunk szükségesnek, amennyiben adásvétel ezen határidőig nem jön létre), a Határozatot erre tekintettel kérjük módosítani.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

./.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 162/2009. (VIII. 25.)Öh. sz. határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„2. A Közgyűlés jóváhagyja a 13-248/2009. számon záradékolt változási vázrajz szerinti, 1173 hrsz-ú, 7453 m² alapterületű, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 55.000.000 Ft induló áron, nyilvános versenytárgyalás (nyilvános pályázat) útján, a határozat 2. sz. mellékletét képező pályázati anyag szerint történő értékesítését. *Az induló ár 2009. december 31. napjáig érvényes.*

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató”

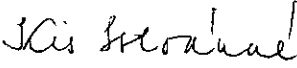
2. A Közgyűlés a határozat 2. sz. mellékletét jelen határozat melléklete szerint módosítja.

Határidő: azonnal

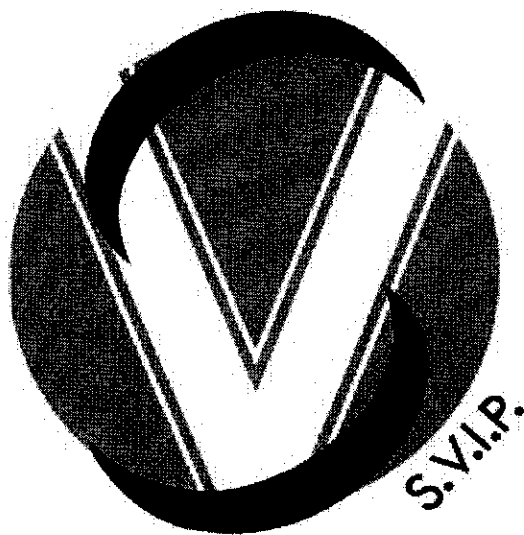
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

Salgótarján, 2009. szeptember 16.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató *en*

Ikt. szám: TKH-022/09.



**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

**RÉSZLETES DOKUMENTÁCIÓ ÉS
PÁLYÁZATI FELTÉTELEK**

**- a salgótarjáni 1173, 1174, 1175, 1176, 1177 hrsz-ú ingatlanokból 1173
hrsz alatt kialakuló 7453 m2 alapterületű ingatlan
tömbrehabilitációjára kiírt pályázathoz -**

Kiíró:

**Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft.
(3104 Salgótarján, Park út 12., tel: (32) 521-340)**

Salgótarján,

TARTALOMJEGYZÉK

I. A salgótarjáni 1173, 1174, 1175, 1176, 1177 hrsz-ú ingatlanok műszaki jellemzői, beépítési kötelezettségek.

II. Pályázati feltételek

III. Tulajdoni lapok

IV. 13-248/2009. számon záradékolt változási vázrajz

V. Szabályozási terv

VI. Közműnyilatkozatok

- Vízmű Kft., Csatornamű Kft,
- ÉMÁSZ,
- TIGÁZ,
- HUNGAROTEL Rt.
- UPC

VII. Bányászati szakvélemény

VIII. Az épületek alaprajzai

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 162/2009. (VIII. 25.) Öh. sz. határozatában döntött a tulajdonát képező Salgótarján, Zemlinszky R. út 13-17., 19-23. és a Salgótarján, Bajcsy Zs. út 1., 3. szám alatti 1173, 1174, 1175, 1176, 1177 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló összesen 7453 m²-es, „kivett, lakóház udvar gazdasági épület” megnevezésű ingatlan teljes körű tömbrehabilitációjáról, melyet az ingatlan értékesítésével kíván megvalósítani. A területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII:20.)Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározottakkal összhangban álló fejlesztést kell megvalósítani azzal, hogy lakó és kereskedelmi egységek egyaránt kialakításra kerüljenek.

Kiíró:

Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft.
(3104 Salgótarján, Park út 12., Nógrád Megyei Bíróság Cg.: 12-09-001893, tel: (32) 521-340)

I. Az ingatlanok általános jellemzői, beépítési kötelezettségek

A városközponti elhelyezkedésű Zemlinszky út és a Bajcsy Zs. út páratlan számozású (nyugati) oldalán, a két út csatlakozása mentén négy, földszint + egy emeletes lakóépület áll. Az épületek mintegy száz éve épültek a kőszénbánya társaság beruházásában. Az ingatlanok közvetlenül a város egyik legforgalmasabb kereskedelmi, szolgáltató központja mellett helyezkednek el. Az épületek közmű bekötései adottak.

Az ingatlanok kisvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak, a területet döntően közterületek övezik (Zemlinszky út, Bajcsy-Zs. út, Kun utca). a terület beépíthetősége 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,50 m. A parkolóhelyek a saját telken belül, az OTÉK előírásai szerint számítandók és létesítendők.

A terület vonatkozásában az OTÉK rendelkezései szerint az alábbiak valósíthatók meg:

„12. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- 1. lakóépület,*
- 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- 4. sportépítmény,*
- 5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.*

(3) A kisvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- 1. szálláshely szolgáltató épület,*
- 2. igazgatási épület,*
- 3. termelő kertészeti építmény,*
- 4. üzemanyagöltő,*
- 5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.*

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

A terület alábányászott, mely alapján a HÉSZ alábbiakban rögzített előírásai a vevőre nézve kötelező jellegűek:

63. §⁷⁵

- (1) *Az alábányászott területeket a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel határolja le.*
- (2) *Az alábányászottsággal érintett területen új épületet, támfalat, terepszint alatti létesítményt építeni, bővíteni - a 25 m² nettó alapterületet meg nem haladó új épület, bővítés és melléképítmények kivételével - valamint erre engedélyt adni csak alábányászottsági szakvélemény alapján készített terv szerint szabad.*
- (3) *Az (1) bekezdés szerinti területen az építési engedélyezési tervdokumentációnak geotechnikai szakvéleményt és alapozási kiviteli tervet is tartalmaznia kell.*

Kiíró az ingatlan vonatkozásában geotechnikai szakvéleményt nem készítettett, a pályázó számára lehetőséget biztosít, hogy saját költségén ilyen szakvéleményt készíttesse.

Kiíró a geotechnikai, illetőleg az alábányászottságból eredő jellemzőkért szavatosságot nem vállal, azt kizárja.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy a telekalakítási eljárás jelenleg folyamatban van, a változási vázrajz építéshatóság általi záradékolására eredményes pályázat esetén kerül sor és 45-60 napot vesz igénybe.

A Zemlinszky út 13-17. szám alatti lakóépület műszaki jellemzői

Az épület földszinti, eredetileg igényes kialakítású, nagy alapterületű lakásai egy-egy lehatárolt utcai előkertből nyílnak, ezen lehatárolások pusztán a természetben kialakult használati megosztást jelentenek. Az épület földszintjén hat, emeletén hét lakás található. A hátsó kertet a Kun utca felé tároló pincesor zárja. Az emelet egy hídról, a hátsó kert magasabb szintjéről közelíthető meg.

Az épület hossz-főfalas, hagyományos szerkezeti rendszerű. Teherhordó falai és válaszfalai tömör téglafalazatok. Födém szerkezetei nem egységes kialakításúak. Az utcai épületrész közepső födeme fa szerkezetű, a hátsó udvari szakasz vasbeton. A padlásfödém fa szerkezetű. Az épület enyhe lejtésű magas tetővel fedett.

Az épületben jelentkeznek a belső épületgépészet utólagos kialakításából eredő műszaki problémák (szívárgások), a határoló szerkezetek hőtechnikailag nem megfelelőek, az időjárásnak kitett épületrészek (tetőszerkezet, külső folyosó, híd) szerkezeti felújításra szorul.

A Zemlinszky út 19-23. szám alatti lakóépület műszaki jellemzői

Az épület helyszíni adottságai kedvezőek, a főközlekedési úttól távolabbra telepítve áll. Előtte füves közterület. Az épület maga erősen leromlott állagú, hat földszinti és 10 kis alapterületű első emeleti lakással.

Az épület hossz-főfalas, hagyományos szerkezeti rendszerű. Teherhordó falai tömör téglafalazatok. A földszinti lakás elválasztó falak egy része vastag vályogfalazat, máshol tömör téglafalazat. Az emeleti szint közepső főfala kikönnnyített. A falazott kéményeket is magában foglaló középfőfal pilléresített, köztük gerendasor fut, mely alá válaszfalak kerültek beépítésre. Födém szerkezetei nem egységes kialakításúak. Az utcai épületrész közepső födeme fa szerkezetű, a hátsó udvari szakasz vasbeton. Az emeleti lakás bejáratoknál a külső határoló falak az alatta lévő födém szakaszra terheltek. A padlásfödém fa szerkezetű. Az épület enyhe lejtésű magas tetővel fedett.

Az épület szerkezeti állapotát tekintve elfogadható, tartószerkezeti károsodást az épületek felmérését végző építésztervező 2007. évben nem észlelt. A határoló szerkezetek hőtechnikailag nem megfelelőek, az időjárásnak kitett épületrészek (tetőszerkezet, külső folyosó, híd) szerkezeti felújításra szorul.

A Bajcsy Zs. út 1. szám alatti lakóépület műszaki jellemzői

Az épület lakásainak tájolása kelet-nyugati, a helyszín adottságai viszont a nagy forgalmú közút közelsége miatt lakóépület céljára kedvezőtlenek.

Az épület közepesen leromlott állagú.

Az épület hossz-főfalas, hagyományos szerkezeti rendszerű. Teherhordó falai tömör téglafalazatok. A földszinti lakás elválasztó falak egy része vastag téglavályogfalazat, máshol tömör téglafalazat. Az emeleti szint középső főfala kikönnnyített. A falazott kéményeket is magában foglaló középfőfal pilléresített, köztük gerendasor fut, mely alá válaszfalak kerültek beépítésre. Födém szerkezetei nem egységes kialakításúak. Az utcai épületrészek középső födeme fa szerkezetű, a gerendák iránya esetenként a haránt falakra is terhelhet. A hátsó udvari szakasz közbelső födeme vasbeton. Az emeleti lakás bejáratoknál a külső határoló falak az alatta lévő födém szakaszra terheltek. A padlásfödém fa szerkezetű. Az épület enyhe lejtésű magas tetővel fedett.

Szerkezeti állapotát tekintve az épület elfogadható állapotú. Tartószerkezeti károsodás az utcai homlokzati falon észlelhető. ennek oka részben a főút forgalmában, részben a megoldatlan csapadékvíz elvezetésben keresendő. A károsodások még helyreállítható mértékűek.

A Bajcsy Zs. út 3. szám alatti lakóépület műszaki jellemzői

Az épület szerkezeti-, alaprajzi és homlokzati kialakítása, telepítése a Bajcsy-Zs. út 1. szám alatti épülethez nagyon hasonló, sok részletét tekintve megegyező. A földszint délkeleti részében – egy lakás nagyság helyén – iroda működött.

Az épület leromlott állagú, földszintjén és emeletén tíz-tíz kis alapterületű lakás található. A lakásokban a fürdők, WC-k kialakítása esetleges szakmai szempontból erősen kifogásolható.

II. Pályázati feltételek, a pályázati eljárás szabályai:

A megállapított **minimális vételár 55.000.000.- Ft, azaz ötvenötmillió forint.** Amennyiben a megajánlott vételár ezen minimális összeget nem éri el, az ajánlat érvénytelennek minősül.

A vételár megfizetése: megállapodástól függően, a pályázati ajánlatnak erre ki kell térnie.

A tulajdonos tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, a tulajdonjog fenntartás ténye az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, amennyiben a pályázó nem fizeti meg a teljes összeget.

A szerződés megkötésére a pályázat elbírálását (ártárgyalás időpontját) követő 3 munkanapon belül kerül sor.

A pályázó **ajánlati kötöttsége** akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő letelt, és az a szerződés megkötéséig tart.

Az ajánlattevők ajánlataikat zárt, megcímezetlen, cégjelzés és bármilyen más jel nélküli borítékban, 3 példányban - amelyből egy példányt minden oldalon eredetiben cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva, további 2 példányt az eredetiről készült másolatban – nyújthatják be **óráig** a kiíró székhelyén, az adott pályázatra utaló jelzéssel.

Amennyiben az ajánlatot meghatalmazott írja alá, köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviseleti jogosultságát, illetve annak mértékét.

Egy pályázó csak egy ajánlatot tehet, illetve egy pályázaton csak egy ajánlattételben vehet részt.

A benyújtott ajánlatnak tartalmazni kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:

- a) a kiírásban és a részletes dokumentációban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan;
- b) az általa vállalt kötelezettségekre vonatkozóan – különös tekintettel az alábbiakra:
 - vételár megfizetésére irányuló kötelezettségvállalást,
 - elidegenítési tilalomhoz való hozzájárulást,
 - a beruházás négy éven belül történő befejezésére irányuló kötelezettségvállalást,
 - a megművelési kötbérre vonatkozó kötelezettség vállalását;
- c) a vételár összegére, fizetési határidejére, a szerződés határidőn belüli megkötésére vonatkozóan.

A pályázatban meg kell jelölni a befektetés célját (amely a terület teljes rehabilitációját kell, hogy megvalósítsa), az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzeléseket (a megadott feltételek keretei között, lakó és kereskedelmi funkció megvalósítására), a tervezett beruházás megvalósulási ütemtervét.

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra vonatkozóan, hogy az ingatlan birtokba adásától a beruházás megkezdéséig megóvja az épületek jelenlegi állapotát, gondoskodik a terület rendben tartásáról. A pályázónak nyilatkoznia kell arra, hogy az ingatlanokat jelenlegi állapotukban lakhatási célra nem hasznosítja.

A pályázattal érintett ingatlanok belvárosi fekvése, városképre gyakorolt jelentős befolyása miatt a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az általa tervezett beruházást az adásvételi szerződés megkötését követő 4. naptári év utolsó napjára (2013. december 31-ére) befejezi. Köteleznie kell továbbá magát arra is, hogy amennyiben a tervezett beruházást nem valósítja meg, az alábbiak szerinti megművelési kötbért köteles fizetni az eladónak:

- amennyiben a beruházás meg sem kezdődik, vagy megkezdődik, de annak készültségi foka az 50 % alatt van: 10.000.000.- Ft/év;
- amennyiben a beruházás 50% vagy azt meghaladó készültségi fokú, 5.000.000.- Ft/év

A kötbér mindaddig fizetendő, amíg a beruházás teljes egészében meg nem valósul.

A fentiek biztosítására eladó javára – amennyiben a tulajdonjogot pályázó megszerzi – elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba a beruházás teljes megvalósításáig, erre vonatkozó hozzájárulást is tartalmaznia kell a pályázati ajánlatnak.

A pályázatban igazolni kell az ajánlattevő pénzügyi, gazdasági alkalmasságát az alábbi **csatolandó dokumentumokkal:**

- 30 napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített cégkivonat, aláírási címpéldány;
- Az ajánlattevő számláját vezető pénzügyintézet – az ajánlat benyújtásának idejét megelőző 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát, mely tartalmazza, hogy
 - mióta vezeti az ajánlattevő nála a számláját,
 - fizetési kötelezettségeinek eleget tesz-e,
 - bankgaranciát az ajánlatban megjelölt, szerződéskötéskor befizetendő vételár vagy vételárrész értékéig.
- Az illetékes szervek nyilatkozata az ajánlattevő adó- és köztartozásairól, illetőleg arról, hogy ilyenek nem állnak fenn.
- Az ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás alatt.

A pályázatok **felbontására** a kiíró székhelyén napján kerül sor.
 A kiíró a bontás eredményről napjáig levélben értesíti a pályázókat.

Amennyiben a kiíró a bontás eredményeképpen azt állapítja meg, hogy az ajánlatok közül nem választható ki egyértelműen a legkedvezőbb ajánlat, mert két vagy több azonos ajánlat érkezett, **ártárgyalás** kiírására kerül sor, melyről annak időpontja előtt legalább öt munkanappal értesíti az érintett ajánlatok benyújtóit.

Az ártárgyaláson a pályázók ajánlataikat módosíthatják azzal, hogy a korábban megajánlott vételár nem csökkenthető, és az ajánlatnak továbbra is meg kell felelnie a pályázati kiírásban rögzített valamennyi feltételnek. Az ártárgyalás lezárását követően a pályázatok rangsorolására kerül sor.

A kiíró jogosult az eljárást eredménytelennek nyilvánítani, amennyiben

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot, vagy egyik ajánlat sem érte el az önkormányzat által meghatározott értékesítési árat,
- a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépeése esetén a pályázat soron következő helyezettjével kössön szerződést, amennyiben az megfelel a pályázati feltételeknek.

A pályázat elbírálása során a **rangsoroláskor alkalmazott szempontok:**

- a megajánlott legmagasabb vételár és a legkedvezőbb fizetési feltételek (pl. korábbi fizetési határidő)
- az ajánlattevők megítélésére szolgáló adatok,
- beruházás mielőbbi (max. 4 éven belüli) megvalósítása,
- a befektető által megvalósítani kívánt beruházás, annak megvalósíthatósága,

A pályázat benyújtásával az ajánlattevő **elfogadja a jelen pályázati feltételeket, és vállalja az azokban foglalt kötelezettség teljesítését; továbbá tudomásul veszi, hogy ajánlata kidolgozásával felmerült költségek őt terhelik, azokat a kiíróra nem háríthatja.**

Salgótarján,

Tatár Csaba
 ügyvezető igazgató

