



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

---

Ikt.szám: 21990/2018.

**Javaslat**

**a Salgótarján, Patak úton található ipari építési telek (hrsz.:6225/14) eladására**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Salgótarján, belterület 6225/14 hrsz-on nyilvántartott önkormányzati tulajdonú, művelés alól kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan 3 ha 9.523 m<sup>2</sup> területű, melyet az önkormányzat 2013-ban felszámolási eljárás keretében, pályázat útján szerzett meg 38.500.000,- Ft + áfa = 48.895.000,- Ft összegért.

Az önkormányzatot vételi szándékkal kereste meg a Salgó Vagyon Kft, hogy az építési telek újabb cég betelepítésével történő jövőbeli hasznosítását, mint ipari park üzemeltető szakmai cég nagyobb eséllyel tudná megoldani.

Az önkormányzat a forgalomképes vagyontárgy értékesítése esetén bevételre tehetne szert, valamint a területtel kapcsolatos üzemeltetési költségek (kaszálás), mint rendszeres kiadás megszűnne. Az ingatlan értékesítéséhez az ingatlan forgalmi értékének megállapításához értékbecslői szakvélemény készült, mely alapján a terület forgalmi értéke nettó 75.300.000 Ft. Az értékbecslés megtekinthető a Városfejlesztési Irodán. Értékesítés esetén az áfatörvény miatt az összeget 27% áfa terheli.

A nemzeti vagyonról szóló 2011- évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése szerint 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. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdése szerint, ha magasabb szintű jogszabály kivételt nem tesz, a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár feletti önkormányzati vagyont hasznosítani, vagy tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c.) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2018. évben a 25.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó ingatlanok esetén kell alkalmazni. Az Nvtv. 14.§ (2) bekezdése szerint továbbá az értékesítés során a Magyar Államot az ingatlanra törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg, így az ingatlanra vonatkozóan be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

Az Nvtv. 13.§ (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet.

A fenti rendelkezések miatt az értékesítéshez szükséges pályázat kiírása. A pályázati kiírást a határozati javaslat melléklete tartalmazza. Az Nvtv., valamint a Vagyonrendelet pályázati eljárásra részletes szabályokat (építési telek esetén) nem állapít meg. A Vagyonrendelet 20. §-a alapján a pályázat nyilvános és egyfordulós. A pályázati kiírásról való döntés a Közgyűlés kizárólagos hatásköre. Határozatában a Közgyűlés köteles megjelölni a pályázati eljárást lebonyolító szervet is, melyre a Polgármesteri Hivatalt javasolom kijelölni.

**Tisztelt Közgyűlés!**

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, 6225/14 hrsz.-ú 3.9523 m<sup>2</sup> területű művelés alól kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli 75.300.000,- Ft + áfa induló vételáron, és jóváhagyja az értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a melléklet szerint.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármesteri Hivatalt a pályázati eljárás lefolytatására, a pályázat közzétételére a Nógrád Megyei Hírlapban, a Szuperinfóban és a [www.salgotarjan.hu](http://www.salgotarjan.hu) honlapon.

A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a nyertes pályázó kiválasztását követően az adásvételi szerződést jóváhagyásra terjessze elő a Közgyűlés soron következő ülésére.

Határidő: a pályázat lebonyolítására: 2019. január 15.  
az adásvételi szerződés előterjesztésére a Közgyűlés nyertes pályázó kiválasztását követő ülés

Felelős: dr. Varga Tamás aljegyző, Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2018. november 19.



# **RÉSZLETES DOKUMENTÁCIÓ ÉS PÁLYÁZATI FELTÉTELEK**

**- a Salgótarján, 6225/14 hrsz.-ú 3.9523 m<sup>2</sup> területű művelés alól  
kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére  
kiírt pályázathoz -**

**Kiíró:**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

(3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.)

**Salgótarján, 2018. november 30.**

## TARTALOMJEGYZÉK

- I. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező 6225/14 hrsz-ú ingatlan általános jellemzői, beépítési feltételek.
- II. Pályázati feltételek
- III. Szabályozási terv

# I.

## Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező 6225/14 hrsz-ú ingatlan általános jellemzői, beépítési feltételek

Az ingatlan Salgótarjáni Ipari Parkban található, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 6225/14 hrsz-on került felvételre kivett „beépítetlen terület” megnevezéssel. Az ingatlan területe: 3 ha 9.523 m<sup>2</sup>.

Az ipari építési telek Salgótarján déli városrészének határában a 2112. számú főközlekedési út É-K-i oldalán a Tarján patak és a Budapest-Salgótarján vasútvonal közötti Ipari Park I-II. területén található. A vasútvonalról ipari vágány-leágazás kiépítésére nem került sor. Az ingatlan Ipari Park címmel rendelkezik.

Az ingatlanra az alábbi előírások érvényesek:

– övezeti besorolása:	Egyéb ipari terület (Gipe)
– beépítési módja:	szabadon álló, általános előkertes
– legnagyobb beépítettség:	50%
– legnagyobb építménymagasság:	12,50 m
– legkisebb terület:	5000 m <sup>2</sup>
– legkisebb zöldfelület:	25%

A hatályos rendezési terv az ingatlanból útkiszabályozást ír elő

Helyi építési szabályzat kivonata az övezeti besorolás vonatkozásában:

„Egyéb ipari terület (Gipe) és a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip)  
34. § Az egyéb ipari, és a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területen az OTÉK 20. § (1), (4)-(5) bekezdésében nevesített rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.”

OTÉK 20. § (1), (4)-(5) bekezdés:

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ingatlanon elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Az iparterület teljes közműellátottsággal rendelkezik. A Patak út alatt kiépített gerincvezetőről biztosított a víz, szennyvíz, gáz vezetékre történő rácsatlakozás, az elektromos áramra történő csatlakozás légkábeltől biztosított.

A közművekre vonatkozó adatok:

víz: gerinc vezeték NA 200 KG PVC (10 bar), kapacitás: 3000 l/perc

szennyvíz: gerinc vezeték NA 200 KM PVC, kapacitás: 3000 l/perc

Földgáz: vezeték D63 (6 bar), kapacitás: 800 m<sup>3</sup>/h

Elektromos energia: földkábel: 20 KV, szabad kapacitás: 7 MW, saját tulajdonú trafó közvilágítás

csapadékvíz elevezetés.

Az Ipari Parkba betelepült cégek üzemeltetési hozzájárulás jogcímen üzemeltetési díjat kötelesek fizetni az ipari park üzemeltetési feladatainak ellátása érdekében az ipari parkot üzemeltető Salgó Vagyon Kft. részére. Az üzemeltetési feladatok alatt értendő az út, járda, árok, zöldfelület, térvilágítás kezelése, tisztítása, fenntartása, felújítása, karbantartása, üzemeltetése.

Az értékesítendő ingatlanon mérgező vagy veszélyes anyagok feltárára, felkutatására vonatkozó vizsgálatok, talajmintavétel, környezetvédelmi állapotfelmérés, illetve az ingatlanra talajmechanikai vizsgálat épület alapozási mód megválasztásához nem készült, így a talajrétegződésre, a talajfizikai jellemzőkre, talajvíz viszonyokra adatok nincsenek, kiíró ez irányú felelősség kizárja.

**Kiíró tájékoztatja ajánlattevőt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011- évi CXCVI. törvény alapján az ingatlanra a Magyar Államnak elővásárlási joga van!**

## **II. Pályázati feltételek, a pályázati eljárás szabályai:**

A megállapított **minimális vételár a 6225/14 hrsz-ú ingatlanra 75.300.000,- Ft + áfa, azaz hetvenötmillió-háromszázezer forint+ ÁFA.** Amennyiben a megajánlott vételár ezen minimális összeget nem éri el, az ajánlat érvénytelennek minősül.

**A szerződés megkötésére Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének döntését követő 15 napon belül kerül sor, mely szerződés a Magyar Állam elővásárlási jogra vonatkozó lemondó nyilatkozatának kézhezvételének napján lép hatályba.**

**A vételár megfizetése:** a szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül egy összegben átutalással. Amennyiben az elővásárlásra jogosult Magyar Állam él elővásárlási jogával, úgy a szerződés a Magyar Állammal kerül megkötésre.

**Ajánlattevő kötelezettsége az adásvételi jogügyletet terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése.**

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, 2 példányban - amelyből egy példányt minden oldalon eredetiben cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva, további példányt az eredetiről készült másolatban – **nyújthatják be 2019. január 5. 12:00 óráig a kiíró székhelyén: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. II. emelet 235. iroda** (Városfejlesztési Iroda titkársága), az adott pályázatra utaló jelzéssel.

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

Egy pályázó csak egy ajánlatot tehet.

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 vételár összegére és annak megfizetésére, fizetési határidejére, a szerződés határidőn belüli megkötésére vonatkozóan.

A pályázatban meg kell jelölni az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzeléseket.

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 és a 2016-2017. év mérleg vagy 30 napnál nem régebbi közbenső mérleg adatai.
- Az illetékes szerv nyilatkozata (NAV) az ajánlattevő adó- és köztartozásairól, illetőleg arról, hogy ilyenek nem állnak fenn (a köztartozásmentes adatbázisból történt igazolás becsatolása lehetséges).
- Az ajánlattevő nyilatkozata arról, hogy nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás alatt.

A pályázatok **felbontására** a kiíró székhelyén **2019. január 5.** napján kerül sor. A kiíró a bontás eredményről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének döntését követő 5 napon belül 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 visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével kössön szerződést, amennyiben az megfelel a pályázati feltételeknek.

A kiíró hiánypótlást előírhat.

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

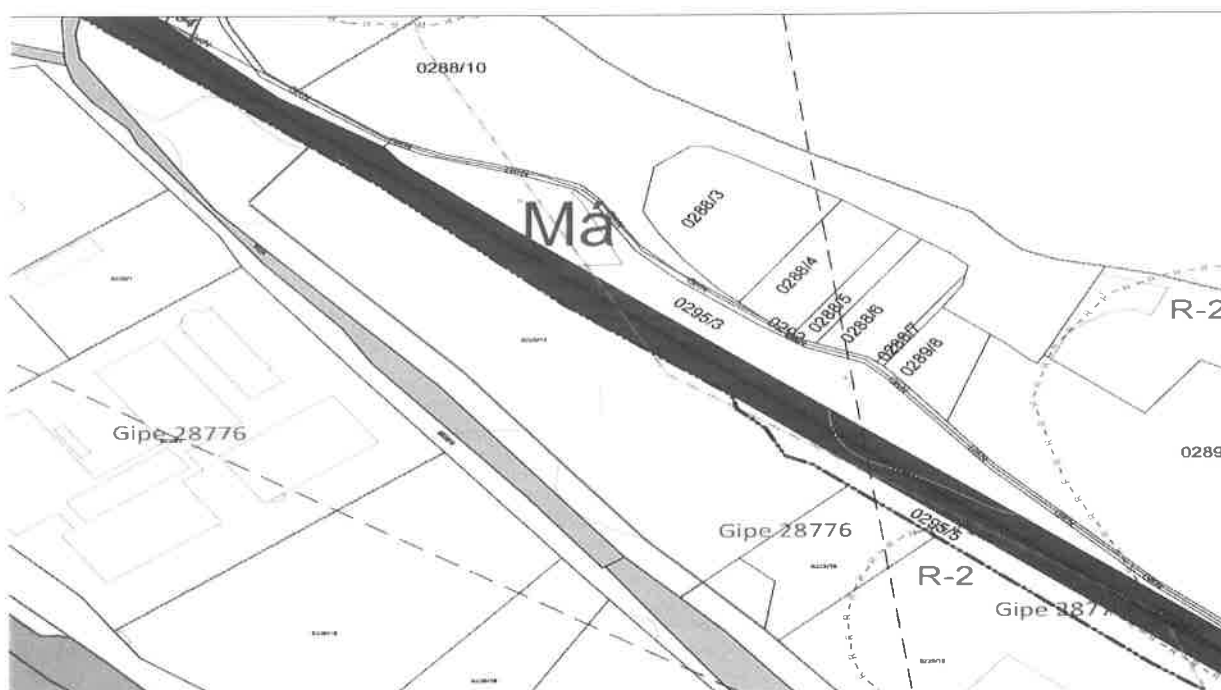
- a pályázati kiírásban szereplő ingatlanra bejövő pályázati ajánlat (vételár).
- az ajánlattevők megítélésére szolgáló adatok,
- az ajánlattevőnek az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelése.

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

### III. Szabályozási Terv

#### **Rendezési terv kivonat (Za4)**

(Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata honlapján [www.salgotarjan.hu](http://www.salgotarjan.hu) megtekinthető a teljes szabályozási tervlap.)



Salgótarján, 2018. november 30.

Fekete Zsolt  
polgármester



## PÁLYÁZATI ADATLAP

### ***PÁLYÁZÓ ADATAI***

#### Jogi személy esetén:

Pályázó neve: .....

Pályázó székhelye: .....

Pályázó cégjegyzékszám: .....

Pályázó adószám: .....

Pályázó bankszámlaszám: .....

Pályázó elérhetősége: .....

#### Természetes személy esetén:

Pályázó neve: .....

Pályázó születési neve: .....

Pályázó születési helye, ideje: .....

Pályázó anyja neve: .....

Pályázó lakcíme: .....

Pályázó adószám: .....

Pályázó személyi szám: .....

Pályázó bankszámlaszám: .....

Pályázó elérhetősége: .....

### ***AJÁNLOTT BRUTTÓ VÉTELÁR***

..... Ft + áfa = ..... Ft

### ***FIZETÉSI FELTÉTEL***

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének döntését követően az adásvételi szerződés aláírását követően 15 napon belül banki átutalással egy összegben.

### ***HASZNOSÍTÁSRA VONATKOZÓ ELKÉPZELÉSEK***

## *EGYÉB*

Alulírott pályázó nyilatkozom, hogy a pályázati tájékoztatót megismertem, az abban foglaltakat magamra/az általam képviselt cégre nézve kötelező érvényűnek tekintem.

Salgótarján, 20.....

.....  
aláírás/cégszerű aláírás

### Pályázathoz csatolt mellékletek:

1. Pályázó 30 napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített cégkivonat, aláírási címpéldány
2. Pályázó 2016-2017. év mérleg adatok
3. Pályázó adó –és köztartozásmentességéről szóló NAV igazolás/nyilatkozat
4. Pályázó nyilatkozata, hogy nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás alatt.
5. Átláthatósági nyilatkozat

## Átláthatósági nyilatkozat

Alulírott, ....., mint a .....  
(pályázó neve, címe, adószáma) képviselője büntetőjogi és polgári jogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény és az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

Kelt: ....., 20..... év ..... hó ..... nap

.....  
aláírás

### A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény

3. § (1) E törvény alkalmazásában

1. *átlátható szervezet:*

- a)*<sup>3</sup> az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b)* az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
- ba)*<sup>4</sup> tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- bb)* az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- bc)* nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- bd)* a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba)*, *bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c)* az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
- ca)* vezető tisztségviselői megismerhetők,
- cb)* a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
- cc)* székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;