



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/179 -16/21.

J a v a s l a t
a Salgótárján, Frigyes körút 37/A szám alatti ingatlan értékesítésére

Gazdasági Bizottság

Tisztelt Bizottság!

A Salgótárján, Frigyes körút 37/A szám alatti építési teleknek minősülő beépítetlen terület, az ingatlanügyi hatóság által 803039/11/2020. számú telekalakítási határozatával került kiszabályozásra. A telekalakítás folytán létrejött ingatlan közhiteles ingatlan-nyilvántartásban történő felvételét követően, független szakértőtől megrendelésre került a piaci forgalmi érték megállapítására vonatkozó értébecslői szakvélemény. Az értébecslésben az építési telek forgalmi értéke áfa mentes 3.000.000,- Ft-ban került meghatározásra. Az értékhatártól függően Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármesterétől megkérte a Salgó Vagyon Kft., mint ingatlankezelő a nyílt pályáztatás útján történő értékesítéséhez való hozzájárulást. 2021.03.09. napján kiállított elidegenítéshez való hozzájárulás értelmében a pályázat 2021.03.16. napján kiírásra került. (Jelen előterjesztés mellékletét képezi a pályázati kiírás) Az eljárásban kettő darab érvényes pályázat érkezett be. A pályázat bírálati szempontja a legmagasabb vételi ajánlat, melynek értelmében a nyertes pályázatban megjelölt vételár 4.056.789,- Ft + áfa, azaz 5.152.122,- Ft. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a értelmében a Gazdasági Bizottság dönt a forgalomképes vagyonelem elidegenítéséről, megterheléséről 5 millió forint fölötti, de 10 millió forint alatti értékhatár esetében.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a törvényi kivételekkel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2021. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. A tárgyi ingatlan tekintetében megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez a nyertes ajánlattevő által tett vételár függvényében be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási joggyakorlására vonatkozó jognyilatkozatát.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés Gazdasági Bizottsága hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Közgyűlés Gazdasági Bizottsága jóváhagyja a Salgótarján, 6677/33 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Frigyes körút 37/A. szám alatti, 1355 m² területű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 4.056.789,- Ft + áfa, azaz bruttó 5.152.122,- Ft vételáron történő értékesítését a nyertes pályázatot benyújtó Csendes János és Braun Eszter részére.

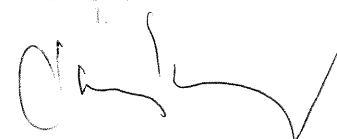
2. A Bizottság felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a Salgótarján, 6677/33 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi jogügylet lebonyolítására, a szerződés aláírására, a Magyar Állam elővásárlási jognyilatkozatának beszerzésére és az illetékes Földhivatalnál a teljeskörű képviseletre.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: értelemszerűen

Salgótarján, 2021.03.31.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató



SU/179-6/21.

PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

**Salgótarján, Frigyes körút 37/A. szám alatti
(hrsz. 6677/33) ingatlan
értékesítése**



**Kiíró:
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében és megbízásából
eljáró Salgó Vagyon Kft.**

(3104 Salgótarján, Park út 12., tel: (32) 700-108)

Salgótarján, 2021. március 16.

I. Az Ingatlan jellemzői

A Salgótarján, 6677/33 hrsz.-on nyilvántartott, Salgótarján, Frigyes körút 37/A. szám alatt található ingatlan Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll. Az ingatlan Salgótarján Zagyvapálfalva településrészen, a Gorkij tetőn a közelmúltban került kialakításra. Az 1355m² területű, K-i utcafrontú, közel szabályos téglalap alakú, panorámás ingatlan a helyi építési szabályzatban foglaltak alapján építési teleknek minősül. Környezetében igényes, rendezett, új építésű sorházak, valamint családi házak találhatók.

A pályázati kiírással érintett építési telek útkapcsolata a Frigyes körútba történő északi irányú és jobb oldali elágazású területbecsatolással került biztosításra. A telekalakítás folytán a Frigyes körútba csatolt ingatlanrészen útfelépítmény nem került megépítésre. Ezen szakaszon nincs földút és a mai napig nem történt meg a pályaszerkezet/úttükör kialakítása. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata jelenleg nem tervez útberuházást a közeljövőben, ezért az építési telek személyautóval történő megközelítéséről a telek tulajdonosának kell gondoskodni, mindaddig míg az út tulajdonosa az aszfalt burkolatú út beruházást meg nem valósítja.

A telek közművesítetlen, a közművekre való rácsatlakozás a Frigyes körúton meglévő gerincvezetékekről (víz, szennyvíz, gáz, áram) biztosított, melynek költségei a vevőt terhelik. Az ingatlanon tereprendezés nem történt, területének túlnyomó része bozóttal benőtt.

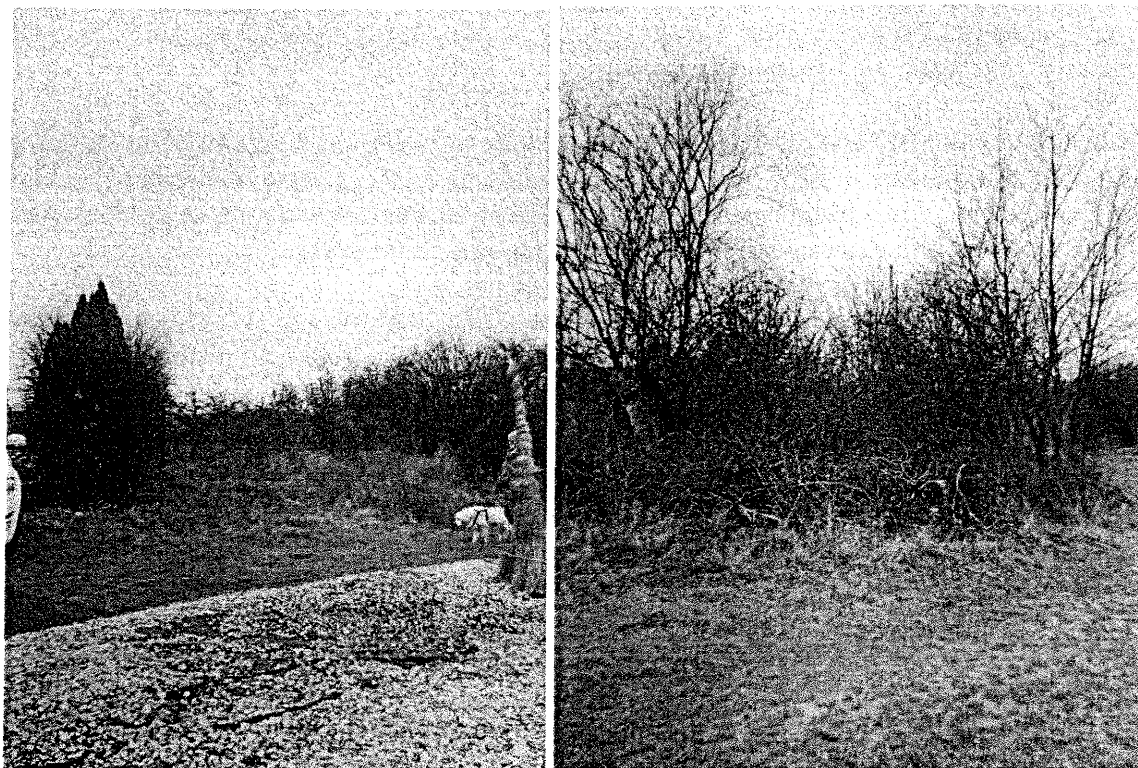
Az ingatlan adatai:

Címe:	3104 Salgótarján, Frigyes körút 37/A.
Helyrajzi szám:	6677/33
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	1355 m ²
Tulajdonos:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
tulajdoni hányad:	1/1
Terhek, bejegyzések:	nincs
Beépítettség:	beépítetlen
Közművesítettség:	teljes közmű elérhető
Tájéolás:	K-NY-i
Övezeti besorolás:	Lke 43543
	Kertvárosias lakóterület
	oldalhatáron álló előkertes beépítési mód
	500 m ² legkisebb kialakítható telek
	30 % max. beépítettség
	50 % legkisebb zöldfelület

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

Az ingatlan határvonalai nem kerültek kitűzésre. A kitűzési munka megrendelése és költségének viselése vevő kötelezettsége.

Az ingatlan jelenlegi állapotában kerül értékesítésre. A terület rendbetételével kapcsolatos költségek (tereprendezés, növényzet eltávolítása, a területen esetlegesen illegálisan lerakott hulladék elszállítása) a vevőt terhelik.



Salgótarján, Frigyes körút 37/A.
6677/33 hrsz.



E-közmű térkép kivonat

II. Pályázati feltételek, a pályázati eljárás szabályai

A Salgótarján 6677/33 hrsz.-ú ingatlanra megállapított **induló vételár 3.000.000,- Ft + ÁFA, azaz hárommillió forint + ÁFA.** Amennyiben a megajánlott vételár ezen minimális összeget nem éri el, az ajánlat érvénytelennek minősül!

Az ajánlattevők ajánlataikat (pályázati adatlap) zárt 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 2021. március 26. napján 12:00 óráig.**

A pályázat benyújtása történhet:

- **személyesen a kiíró székhelyén** (3104 Salgótarján, Park út 12. Titkárságán /Hétfőtől-Csütörtökig: 9:00 – 15:00, Péntek: 9:00 – 13:00/) zárt borítékban, a borítékon csak a vétellel megpályázott ingatlan címe szerepelhet:

3100 Salgótarján, Frigyes körút 37/A. szám alatti ingatlan pályázata

- **postai úton tértivevényes küldeményként**, a következő névre és címre:

SALGÓ VAGYON KFT.

(3100 Salgótarján, Frigyes körút 37/A. szám alatti ingatlan pályázata)

Salgótarján

Park út 12.

3104

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

A személyesen benyújtott pályázat átvételi elismervénnyel (postai küldemény esetén tértivevényes) kerül átvételre.

Egy pályázó csak egy ajánlatot tehet.

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

- a kiírásban és a részletes dokumentációban (pályázati feltételekben) foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan;
- az általa vállalt vételár összegére és annak megfizetésére, fizetési határidejére, a szerződés határidőn belüli megkötésére vonatkozóan.

A pályázatok felbontására a kiíró székhelyén 2021. március 29. napján kerül sor. A kiíró a bontás eredményéről az elbírálást követő napon telefonon és postai úton értesíti a pályázókat.

A pályázat érvényességének feltételei:

- a „PÁLYÁZATI ADATLAP” pontos és olvasható kitöltése, eredeti aláírása
- minimum az induló vételár megajánlása

A pályázat elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazott szempontok:

- a pályázati kiírásban szereplő ingatlanra nyújtott pályázati ajánlat (vételár).

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** (licitálás) kiírására kerül sor, melyről annak időpontja előtt legalább 5 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 ártárgyaláson az ajánlatot tevő személyesen vesz részt, azon a licit lépcső 50.000 Ft. Az ártárgyalás lezárását követően a pályázatok rangsorolására kerül sor.

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

Az adásvételi szerződés megkötésére az ajánlatok elbírálását követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Amennyiben a nyertes ajánlatban szereplő vételár eléri vagy meghaladja az 5.000.000 Ft értékhatárt, abban az esetben a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés a Magyar Állam elővásárlási jogra vonatkozó lemondó nyilatkozatának kézhezvételének napján lép hatályba. Amennyiben az elővásárlásra jogosult Magyar Állam él elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés a Magyar Állammal kerül megkötésre.

A vételár megfizetése:

- 5.000.000 Ft alatti vételár esetén annak megfizetése szerződéskötéssel egyidejűleg összegben készpénzzel, vagy 8 banki napon belüli átutalással
- 5.000.000 Ft vagy a feletti vételár esetén a szerződés hatálybalépésről történő értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül összegben banki átutalással
- az ingatlan birtokba adására a szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Ajánlattevő kötelezettsége az adásvételi jogügyletet terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték, a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó földhivatali eljárási díj (a pályázati kiírás napján hatályos jogszabály alapján 6.600 Ft) és bonyolítási díj (50.000 Ft + ÁFA) megfizetése.

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 a tulajdonos önkormányzat által meghatározott minimális értékesítési árat,
- a kiíró egyéb okok miatt az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

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

A kiíró hiánypótlást előírhat.

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.

EGYÉB TUDNIVALÓK, SZABÁLYOK:

Az ingatlan megtekintését a kiíró **előre egyeztetett időpontban tudja biztosítani**. Időpont egyeztetés az alábbi telefonszámon: 32/700-108 (730. mellék).

Az ingatlan birtokba adásának feltétele a teljes vételár megfizetése.

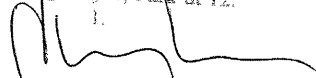
A megkötendő adásvételi szerződésben alkalmazásra kerül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó szabályai is, továbbá a pályázónak igazolnia kell, hogy a törvény alapján jogi személy esetén átlátható szervezetnek minősül. Ezekről a feltételekről részletes információ a lent megjelölt telefonszámon szerezhető be.

Ajánlatkérő fenntartja a jogot a pályázat – indoklás nélkül történő – eredménytelené minősítésére.

További információ a Salgó Vagyon Kft. vagyonkezelési divízió 32/700-108 (730. mellék) telefonszámon, illetve a +36-20/627-1619 titkársági mobilszámon szerezhető be.

Salgótárján, 2021. március 16.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótárján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató