

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2018. augusztus 15-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy:	Ingyetlen adósvétel útján történő értékesítésére pályázat kiírása
Előterjesztő:	Dobó Zoltán polgármester
Előkészítette:	Önkormányzati és Igazgatási Iroda dr. Németh Mária Anita jegyző
Megtárgyalja:	Gazdasági Bizottság
Meghívandók:	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tapolca, 2936/2. hrsz-ú, 1/1 arányban Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan természetben a 8300 Tapolca, Köztársaság tér 10. szám alatt található. Nagysága 47.361 m², a tulajdoni lap szerint kivett, beépítetlen terület művelési ágon tartják nyilván. Az ingatlan a város központi részén, a várost kelet-nyugati irányban átszelő főutcától északra, a Deák Jenő kórház mellett található. Jelenleg a Pelion Szálló működik rajta. A szálloda külön helyrajzi számon – 2936/2/ A hrsz – szerepel a földhivatali nyilvántartásban önálló építményként. A 2936/2 hrsz. alatti ingatlant terhelő földhasználati jog a felépítmény tulajdoni lapjára be van jegyezve. A Kórház felől a gyógybarlang benyúlik a telek alá. A szállodából van lejárati közvetlenül a barlangba.

Értesüléseink szerint a Szálloda üzemeltetője érdekelt az ingatlan megvásárlásában, mert pályázatokon való részvételeknél előnyösebb lenne számára, ha a szálloda saját tulajdonú ingatlanon állna.

Az ingatlan becsértékét szakértővel megállapítottuk. A szakvélemény szerint az ingatlan piaci értéke üresen, per-, igény és tehermentes állapotban 732.000.000,- Ft lenne. Mivel azonban jelenleg a Pelion Szálloda működik rajta, ez a tény nyilvánvalóan csökkenti az értékét. A beépített, földhasználati joggal terhelt ingatlan értékét az ingatlanforgalmi szakértő a tehermentes beépíthető telekérték 50-70%-ában állapította meg, mely min. 366.000.000,- forint, maximum pedig 512.400.000,- forint közötti sávban határozható meg.

Az ingatlan tényleges értékesítésekor majd tekintetbe kell venni azt a tényt is, hogy a földhasználati joggal terhelt területre, melyen egy szálloda működik, nyilvánvalóan nem fog nagy létszámú pályázat érkezni, gyakorlatilag csak a szállodát üzemeltető cégnek állhat érdekében azt megvenni.

Az ingatlanért a földhasználati jog jogosultja jelenleg semmilyen összeget nem fizet, azt gyakorlatilag ingyen használja, az eladásából pedig bevétele származna az önkormányzatnak.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló Ör. 22. § (2) bekezdése alapján a hasznosítani kívánt vagyonelemet a Képviselő-testületnek az a)-d) pontok szerinti tartalommal ki kell jelölnie hasznosításra.

Az Ör. 22. § (2) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„A rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a Képviselő-testület határozattal jelöli ki hasznosításra az alábbi tartalommal:

- a) vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén a helyrajzi száma,
- b) forgalmi értékének megjelölése,
- c) a hasznosítás módja, valamint
- d) a pályázati feltételek meghatározása.”

Az Ör. 4. melléklete szerint az ingatlan az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonelemei közé tartozik.

Az Ör. 22. § (1) bekezdése szerint a könyv szerinti nettó 25 millió forint értéket meghaladó vagyonelemet csak versenyeztetés útján lehet hasznosítani. A 22. § (3) bekezdése szerint ezt az értékhatárt nem meghaladó vagyonelem hasznosítását versenyeztetni nem kell, azonban a hasznosítási lehetőséget nyilvánosan közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, továbbá a helyben szokásos módon.

A Tapolca, 2936/2. helyrajzi számú ingatlan fent leírtak szerint tehát csupán pályázati eljárás keretében értékesíthető. A pályázati felhívást ez előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Tapolca, 2936/2. hrsz-ú, 47361 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlant hasznosításra kijelöli.

Az ingatlan forgalmi értéke értékmeghatározó szakvélemény alapján 366.000.000 és 512.000.000,- Ft közötti sávban meghatározott érték.

A hasznosítás módja: adásvétel.

Megállapítja, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 22. § (1) bekezdése alapján az ingatlant csak versenyeztetés (pályázat) útján lehet értékesíteni. A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb összegű vételár-ajánlat.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Tapolca, 2936/2. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére pályázatot írjon ki az Ör. szabályai szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tapolca, 2018. augusztus 8.

Dobó Zoltán
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Önkormányzati tulajdonú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésére

Pályázatot kiíró szerv megnevezése, székhelye:

Tapolca Város Önkormányzata
8300 Tapolca, Hősök tere 15.

Pályázat célja: Tapolca Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tapolca, 2936/2. hrsz-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítése

A pályázat jellege: a pályázat nyilvános, egy fordulós

Érintett ingatlan adatai:

Címe: 8300 Tapolca, Köztársaság tér 10. (Pelion telek)
Tulajdonos: Tapolca Város Önkormányzata
Helyrajzi száma: Tapolca, 2936/2.
Térmértéke: 47.361 m²

Az ingatlan a város központi részén, a várost kelet-nyugati irányban átszelő főutcától északra, a Deák Jenő kórház mellett található. Az ingatlanon idegen tulajdonú szálloda működik. Az ingatlan teljesen közművesített, per- és tehermentes.

Induló ára: 366.000.000,- Ft.

Ajánlat benyújtásának helye: Tapolca Város Önkormányzata 8300 Tapolca, Hősök tere 15.

Pályázati biztosíték:

Az ajánlatkérő 36.600.000,- Ft pályázati biztosítékot kér.

A pályázati biztosítékot Tapolca Város Önkormányzata 11748052-15429348 számú számlájára kell befizetni. A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles igazolni, hogy a pályázati biztosítékot befizette.

A nyertes ajánlattevő által adott pályázati biztosíték a vételárba beszámít. A többi ajánlattevő részére a pályázati biztosíték 3 munkanapon belül visszautalásra kerül.

Ha a nyertes ajánlattevő – vagy annak visszalépése esetén a szerződéskötésre jogosult ajánlattevő - a szerződéskötéstől visszalép, a letétbe helyezett pályázati biztosítékot elveszíti.

Pályázati feltételek:

Bármely természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nélküli gazdasági társaság pályázhat. Amennyiben a pályázó gazdasági társaság, köteles:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni,
- gazdasági társaság csak a törvényes képviselője, vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

A pályázat érvényességéhez az ajánlatnak tartalmaznia kell a következőket:

- a pályázó adatait (magánszemély esetén: pályázó neve, születési neve, születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, személyi azonosítója, személyi száma; vállalkozó esetén: pályázó neve, születési neve, születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, személyi azonosítója, személyi száma, székhely, adószám, nyilvántartási szám, vállalkozói igazolvány száma; jogi személy esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám, adószám, bankszámlaszám, statisztikai számjel, képviselőre jogosult neve)
- a pályázó által ajánlott vételárat (egyösszegű megajánlás),

- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- a pályázó nyilatkozatát az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezet,
- a biztosíték megfizetésének igazolása.

Pénzügyi és gazdasági alkalmasság igazolása:

- valamennyi pályázó számlavezető pénzügyintézetétől származó, 30 napnál nem régebbi, valamennyi számlára vonatkozó igazolás eredeti vagy cégszerűen hitelesített másolata a következő tartalommal: számlaszám feltüntetése, mióta vezeti bankszámláját, sorban állás volt-e az ajánlati felhívás feladását megelőző 24 hónapban
- 30 napnál nem régebbi igazolás arra vonatkozóan, hogy semmiféle köztartozása nincs
- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás feltételit maradéktalanul vállalja, valamint ajánlatát 3 hónapig fenntartja

A pályázatot kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati folyamatot felfüggeszse, megszakítsa, vagy eredménytelennek nyilvánítsa bármiféle jogi és/vagy anyagi következmény nélkül, illetve, hogy a kiválasztási folyamatot több fordulósá nyilvánítsa. Az eljárás indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítása, illetve a szerződéskötés elmaradása esetén a Pályázó kárigényt semmiféle jogcímen nem érvényesíthet.

A pályázat benyújtásának módja, határideje

A pályázatokat legkésőbb személyesen vagy postai úton **2018. szeptember 17. 12.00 óráig (a postai úton feladott ajánlatoknak ezen időpontig be kell érniük!!!)** zárt borítékban, „**Pályázat a Tapolca, 2936/2. hrsz. alatti ingatlan megvételére**” jelige feltüntetésével 1 eredeti példányban Tapolca Város Polgármesteréhez (8300 Tapolca, Hősök tere 15.) kell benyújtani. A pályázatok elbírálása során első lépésben azok érvényességi vizsgálatra kerül sor.

A zárt boríték semmilyen utalást ne tartalmazzon a pályázó személyére vonatkozóan.

Az ajánlatok bontását követően 2018. szeptember 17. napján 12.15 órakor a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatalban az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók tárgyalási fordulón vesznek részt, ahol módosíthatják ajánlataikat. Azonos ajánlattétel esetén a jelenlevők között versenytárgyalásra kerül sor. A versenytárgyalás során az érvényes ajánlatot tevő és azonos ajánlatot adó személyek egy ízben emelhetik az általuk megajánlott vételárat.

Bírálati szempontok:

A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a legmagasabb összegű vételi ajánlatot teszi.

Az ajánlathoz kötöttség határideje:

Az ajánlattevő ajánlatához 40 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától kezdődik.

A pályázat elbírálása:

A pályázatok elbírálásáról Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a soron következő képviselő-testületi ülésén dönt.

Az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevővel az elbírálástól számított 40 napon belül köti meg az önkormányzat. A kiíró csak a pályázat nyertesével – vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel köt szerződést.

Az önkormányzat fenntartja a jogát arra, hogy – akár indoklás nélkül is – a pályázatokat eredménytelennek minősítse.

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- amely az ajánlatban a vételár nem kerül egyértelműen meghatározásra, vagy más ajánlatához vagy valamely feltételhez köti,

- olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

Az ajánlatkérő az ingatlan megtekintését előzetes egyeztetés alapján biztosítja.

A pályázatra vonatkozó egyéb információ kérhető: Dobó Zoltán polgármesternél személyesen, illetve a 06 87/511-150 telefonszámon.

Egyéb információk:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában levő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási joga van.

Az eljárásban csak olyan természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzattal szemben bármilyen jogügyletből származó lejárt köztartozását legkésőbb a pályázatok benyújtásának határidejéig teljes egészében megfizeti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni az eljárásból.

Az önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig kiköti magának a tulajdonjog fenntartását, és a teljes vételár meghatározott határidőre történő meg nem fizetése esetére a visszavásárlási jogot.

Amennyiben a pályázat nyertese valamely oknál fogva az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja ajánlatát vagy az adásvételi szerződést a fenti határidőig nem köti meg, a kiíró döntése szerint helyébe a 2. helyezett ajánlattevő lép.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik.

A késve beérkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.

Tapolca, 2018. augusztus 16.

Dobó Zoltán
polgármester