

**AJKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

☒ 8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.

☎ (88) 521-101 fax: (88) 212-794

e-mail: polgarmester@hivatal.ajka.hu

Ügyiratszám: 6/361-3/2023.

Készítette: Stállné Holczer Alíz

Tárgy: Pályázati kiírás az ajkai 1273 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2023. július 13-i rendkívüli ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Ajka Város Önkormányzata 1/1 arányú (kizárólagos) tulajdonát képezi az Ajka belterület 1273 helyrajzi számon felvett 146 m² térmértékű, „kivett hőközpont, üzlet” megnevezésű, a tulajdoni lap III/3. alatt 35678/2013. számon az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal terhelt ingatlan, mely természetben 8400 Ajka, Verseny u. 2/A. szám alatt található.

Az ingatlanon 84,51 m² hasznos alapterületű épület található, mely kb. 1970-ben épült és jelenleg orvosi rendelőként és hőközpontként funkcionál. Az épület jó állapotú, 2005-ben teljes körű felújításon esett át. Az orvosi rendelőként használt épületrészben (nettó 77,59 m²) jelenleg Dr. Horváth Erika házi orvos praktizál. Doktornő feladatellátási kötelezettsége 2023. július 31. napjával – nyugdíjba vonulása miatt – megszűnik. Az épület hőközponti részét (nettó 6,92 m²) a Bakony-Távhő Kft. – az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján – használja.

A 2023. júniusában készített ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 45.000.000 Ft összegben állapította meg. A szakvélemény csak és kizárólag az orvosi rendelőként használt helyiségekre és a földterületre vonatkozik.

A házi orvosi feladatellátási kötelezettség megszűnését követően az Önkormányzatnak az épület orvosi rendelőként használt épületrészének további sorsáról dönteni szükséges. Tekintettel az Önkormányzat jelen gazdasági helyzetére, valamint arra, hogy az épület esetleges hosszabb ideig tartó kihasználatlansága az épület állagának romlásához, értékének csökkenéséhez vezethet, továbbá az indokolatlan fenntartási költségek elkerülése érdekében célszerű az ingatlan értékesítését megfontolni és kedvező ajánlat beérkezése esetén értékesíteni.

Az Önkormányzat gazdasági érdekeinek szem előtt tartásával javasolom az ingatlan értékesítését a szakvéleményben megállapított forgalmi értéken (negyvenötmillió forint), az alábbi feltételekkel:

- Vevő részére az ingatlan 139/146 tulajdoni hányadát értékesítse az Önkormányzat, amely tulajdoni hányad a felépítmény jelenleg orvosi rendelőként használt (összesen nettó 77,59 m² alapterületű) helyiségeinek kizárólagos használatára jogosítja fel a mindenkori tulajdonost,
- az értékesítésre kerülő 139/146 tulajdoni hányadnak megfelelő épületrész legkorábban 2023. augusztus 31. napján adható a Vevő birtokába,
- Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan további (nettó 6,92 m² alapterületű épületrésznek megfelelő) 7/146 tulajdoni hányada az Önkormányzat tulajdonában marad, és annak hőközpont céljára történő kizárólagos használatára – az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés szerint – a Bakony-Távhő Kft. jogosult,
- Vevő az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad megvásárlásával keletkező közös tulajdoni jogi jelleg megváltoztatását (a közös tulajdon megszüntetését) mindaddig nem kezdeményezheti, amíg az Önkormányzat tulajdonában maradó tulajdoni hányadnak megfelelő épületrész hőközpont céljára szolgál.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2022. (XI. 24.) Ör. (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat ingó és ingatlanvagyonát a mindenkori költségvetési törvényben, és e rendeletben foglalt értékhatárok

főltt bármilyen formában hasznosítani – beleértve a vagyonhasznosítással megbízott szervet is – csak nyílt vagy meghívásos pályázat útján lehet.

A Vagyonrendelet 23. § (4) bekezdése tartalmazza a fenti kötelezettség alóli kivételt képező eseteket.

A 23. § (4) bekezdés a) pontja értelmében nem kell pályázatot kiírni az ingatlanvagyon tekintetében a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt. A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5.§ (2) bekezdése szerint jelenleg ez az értékhatár bruttó 25 millió forint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan javasolt vételára (45 millió forint, melyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel) meghaladja a versenyeztetési eljárás alkalmazásához előírt bruttó 25 millió forintos értékhatárt, így az ingatlan értékesítése versenyeztetési eljárás lefolytatásához kötött.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv alapján „Ln-2” jelű nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, mely egységben az ingatlan hasznosíthatóságát, beépíthetőséget a HÉSZ 5. § (2) bekezdése szabályozza, így javaslom, hogy az értékesítési feltétel az alábbiak alapján kerüljön meghatározásra:

- az értékesítés feltétele, hogy Pályázó tervezett ingatlanhasznosítása kizárólag a Helyi Építési Szabályzat 5. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetéssel összhangban valósulhat meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testülete (kiíró) pályázat útján értékesíti az ajkai 1273 hrsz-ú, „kivett hőközpont üzlet” megnevezésű, 146 m² térmértékű, természetben 8400 Ajka, Verseny u. 2/A. szám alatti ingatlan 139/146 tulajdoni hányadát (továbbiakban: az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad). Az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad a mindenkori tulajdonost az ingatlanon lévő épület – jelenleg orvosi rendelőként használt – nettó 77,59 m² hasznos alapterületű helyiségeinek és a földterület arányos részének kizárólagos használatára jogosítja fel.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint „Ln-2” (nagyvárosias lakóterület) beépítésre szánt területfelhasználási egységbe tartozik. Az ingatlanon 1 db, nettó 84,51 m² alapterületű, földszintes, lapostetős, akadálymentesített épület található. Az épület 2005-ben teljes körűen felújításra került.

Pályázati feltételek:

- az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak,
- Pályázó az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányaddal az ingatlanon álló épület jelenleg orvosi rendelőként használt helyiségeinek és a földterület arányos részének kizárólagos használatát szerzi meg,

- az ingatlan további 7/146 tulajdoni hányada, amely a mindenkori tulajdonost az ingatlanon álló épület hőközpontként használt nettó 6,92 m² hasznos alapterületű helyiségeinek és a földterület arányos részének kizárólagos használatára jogosítja fel, Ajka Város Önkormányzata tulajdonában marad, és azt az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés szerint jelenleg a Bakony-Távhő Kft. használja,
- Pályázó az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad megvásárlásával keletkező közös tulajdoni jogi jelleg megváltoztatását (a közös tulajdon megszüntetését) mindaddig nem kezdeményezheti, amíg az Önkormányzat tulajdonában maradó tulajdoni hányadnak megfelelő épületrész hőközpont céljára szolgál.
- az értékesítés feltétele, hogy Pályázó tervezett ingatlanhasznosítása összefüggésben álljon a Helyi Építési Szabályzat 5. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetéssel,
- az ingatlan értékesítési alapára 45.000.000,- Ft, melyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- nyilatkozat arról, hogy pályázó a pályázati feltételeket elfogadja,
- gazdasági társaság esetén a pályázó 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és törvényes képviselőjének aláírási címpéldányát vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintáját,
- a vételár megjelölését és a vételár megfizetésére vonatkozó konstrukciót,

Egyéb feltételek:

- a kiíró a nyertes pályázó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a teljes vételár megfizetését követően járul hozzá,
- az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő épületrész a teljes vételár megfizetése esetén az adásvételi szerződésben rögzített időpontban, de legkorábban 2023. augusztus 31. napján vehető birtokba.

A pályázat nyílt, egyfordulós, de több pályázó esetén a kiíró fenntartja a licittárgyalás jogát.

A pályázati eljárás hivatalos nyelve a magyar. A pályázat, valamint a becsatolt mellékletek minden oldalát folyamatos sorszámozással és aláírással kell ellátni (az üres oldalak számozása és aláírása nem szükséges). A hiányosan benyújtott pályázat érvénytelen. A kiíró a pályázók részére a hiánypótlás lehetőségét nem biztosítja.

A pályázónak vállalnia kell, hogy

- az ingatlant a Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának, a 5. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetésnek megfelelően hasznosítja.

A pályázatot 2023. július hó 25 napján 10.00 óráig beérkezően zárt borítékban „**az ajkai 1273 hrsz-ú ingatlan pályázat**” jellegével Ajka város Önkormányzata Schwartz Béla polgármester címére (8400 Ajka, Szabadság tér 12.) kérjük benyújtani. A borítékon a pályázóra, azonosítására utaló felirat nem szerepelhet.

A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal Építési és Városgazdálkodási Irodán kérhető, (8400 Ajka, Szabadság tér 12. tel.: 88/521-149.)

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha a pályázat ezen időpontig a fent megjelölt címre megérkezik.

A pályázó az ajánlatához 40 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázatok bontásának időpontja, helyszíne: 2023. július hó 25. nap 11.00 óra, 8400 Ajka, Szabadság tér 12. VI. emeleti tárgyaló. A pályázatok bontásán a pályázók – külön értesítés nélkül – vehetnek részt.

Érvénytelen az a pályázat, amely:

- nem tartalmazza valamennyi felsorolt feltételt;
- amely határidőn túl érkezik.

Egyéb tudnivalók:

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam – az adásvételi szerződés ismeretében – elővásárlási jogával él, úgy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 20 napon belül a nyertes pályázó által megfizetett vételárat a kiíró 8 napon belül kamatmentesen visszautalja.

A képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázati kiírást tegye közzé, és az értékesítési alapárat elérő, vagy azt meghaladó legmagasabb összegű ajánlattevővel az adásvételi szerződést haladéktalanul kösse meg.

Felelős: polgármester

Határidő: pályázat kiírására azonnal

Ajka, 2023. július 12.

Schwartz Béla
polgármester

Ajka 1273 hrsz-ú ingatlanon lévő „kivett hőközpont üzlet” megnevezésű épület felmérési alaprajza

Orvosi rendelőként használt helyiségek: 1. – 11. sorszámmal jelölve

Hőközpontként használt helyiségek: 12. - 14. sorszámmal jelölve

