E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2020. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: A Zirc 98 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Előadó: Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 42/2020. (II.24.) határozatával (1. melléklet) a tulajdonában lévő Zirc 98 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5741 m^2 területű belterületi ingatlan értékesítésre jelölte ki és felhatalmazta a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

A pályázat 5 alkalommal került kiírásra (2. melléklet), azonban eddig eredménytelennek bizonyult.
Az utolsó, 2020. augusztus 5-én kelt Pályázati felhívásra 1 db érvénytelen pályázat érkezett (3. melléklet), amelyben a megajánlott vételár nem éri el az irányárat, valamint a pályázat nem felel meg a tartalmi követelményeknek sem.
A fenti határozat értelmében a Pályázati felhívás kiinduló minimális vételára a független értékbecslő által megállapított 17.900.000,- Ft.

A beérkező ajánlott vételár 10.000.000,-Ft. Az ajánlattevő az értékbecslő által megállapított értéket nem tudja elfogadni az alábbi indoklással:
„– Az ingatlan közművel nem ellátott, a víz és a szennyvíz kiépítése min. 4 millió Ft, a villany és a gáz kiépítése kb. 2 millió Ft.
– Az ingatlan mellett betonüzem működik, ezért a 98 hrsz.-ú ingatlanon családi ház építése nem ajánlott.
– A telek szabálytalan alakú, ezért az útról megközelíthető felén keskeny ezért a mellette levő 97 hrsz.-ú kivett közterületet is hozzá kell csatolni, mivel a teleknek ez a része 5-6 méter széles mindösszesen.”
Az ajánlattevő tervei szerint autószerelő műhelyt építene a telekre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Zirc, 2020. szeptember 10.

Bereczkiné Papp Krisztina
aljegyző

Határozati javaslatok:

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2020.(IX.21.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 42/2020.(II.24.) határozatában foglalt döntését felülvizsgálja.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a következő munkaterv szerinti ülésre készítse elő a Zirc 98 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést az alábbi javaslatok alapján:

a) …….
b) …….

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2020. októberi munkaterv szerinti ülés

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2020.(IX.21.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a korábbi 42/2020. (II.24.) határozatában foglalt döntését fenntartja.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a jegyzőt, hogy az 1./ pontban nevesített határozatnak megfelelően az ingatlan meghirdetéséről továbbra is gondoskodjon.

Felelős: 1./ pont esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pont esetében: jegyző
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2020. szeptember 30.

1. MELLÉKLET

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

KIVONAT

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2020. február 24-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

42/2020.(II.24.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Zirc 98 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 5741 m^2 térmértékű belterületi ingatlant értékesítésre kijelöli és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított 17.900.000,- Ft kiinduló minimális vételáron.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2. pontban meghatározott versenytárgyalási eljárás nyertesével történő adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1. és 3. pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2. pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1. pont esetében: azonnal
2.-3. pontok esetében: folyamatos

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

Iktatási szám: VP01-PM/5-8/2020

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló, Zirc 98 hrsz.-ú, 5741 m^2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű belterületi ingatlan értékesítésére

1. KIÍRÓ SZERVEZET MEGNEVEZÉSE, SZÉKHELYE:

Zirc Városi Önkormányzat
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Pályázatot lebonyolító szerv megnevezése székhelye:
Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: +36-88/593-705

2. PÁLYÁZAT CÉLJA:

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló „kivett beépítetlen terület" értékesítése pályázati eljárás keretében.

3. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK HELYE, CÍME:

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztály
8420 Zirc, Március 15. tér 1. fsz. 106.
+36-88/593-705

4. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK MÓDJA:

Írásban, papír alapon 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni: „PÁLYÁZAT – Zirc, 98 hrsz."
A pályázat benyújtható személyesen vagy postai úton a kiíró címére.

A pályázat benyújtásának határideje: 2020. szeptember 7. (hétfő) 16.00 óra

5. A PÁLYÁZAT TÁRGYA:

Zirc 98 hrsz.-ú, 5741 m^2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű belterületi ingatlan értékesítése.

Az ingatlan leírása:
Az ingatlan Zirc város központjától kb. 1000 m-re ÉK-i irányban a Köztársaság utcáról nyíló Mayer -tó utcában helyezkedik el. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.
A telek ÉK-DNy-i tájolású. DNy-ról a szilárd burkolatú, DK-ről a 99 hrsz.-ú földút, ÉK-ről 013/1 hrsz.-ú földút, ÉNy-ról pedig a 97 hrsz.-ú földút határolja. A terület kissé egyenetlen, lejtős terepfelszínű, füves és gazos. Az ingatlanon felépítmény és közmű felállás nem található. A vízközmű gerincvezeték és a villamos vezeték a 99 hrsz.-ú úton 5 méteren belül megtalálható. A szennyvíz gerincvezeték a Mayer-tó utca elején az ingatlantól 70 méterre található.
Az ingatlan környezetében balról a Köztársaság utcai lakóházak, jobbra beépítetlen területek, szemben a Thermix Betonüzem telephelye található.

Ingatlan területe:	5741 m^2
Beépítettsége / beépíthetősége:	0 %, 30 %
Alakja:	Szabálytalan sokszög alakú
Övezeti besorolása:	Lke 1 (Kertvárosias lakóterület)
Domborzati viszonyai:	Kissé egyenetlen, lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Közmű nélküli. Az ingatlan víz-, és villany közműellátás kiépítése a 99 hrsz.-ú útról lehetséges.
Felosztása / növényzete:	Füves, gazos
Kerítés / tereptárgyak:	Kerítetlen

6. AZ INGATLAN IRÁNYÁRA:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2020. (II. 24.) határozata értelmében **a kiinduló minimális vételár** a független értékbecslő által megállapított **17.900.000,- Ft.**
A vételár mentes az áfa alól.

7. A NYILVÁNOS PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI:

A nyilvános pályázati eljárásban részt vehet minden cselekvőképes természetes személy, egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság, illetve bármely szervezet, aki/amely a jelen kiírásban foglalt feltételnek megfelel, és a feltételeket elfogadja, azok betartását vállalja.
Vállalkozás vagy bármely más szervezet csak abban az esetben vehet részt a pályázaton, ha a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezetnek minősül.
A résztvevőnek lejárt idejű köztartozás és/vagy a helyi Önkormányzattal szemben tartozása nem lehet.
Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző által hitelesített okiratba foglalt képviseleti meghatalmazás útján köteles igazolni a képviseleti jogosultságát.

A pályázaton való részvétel feltétele 300.000,- Ft pályázati biztosíték átutalása legkésőbb a pályázat benyújtásáig az Önkormányzat Takarékbank Zrt-nél vezetett 73900030-10011719-00000000 számú számlája javára. Az átutalás megjegyzés rovatába be kell írni „Zirc 98 hrsz. pályázati biztosíték".
A pályázati biztosíték a vételárba beszámít, az adásvételnél foglalónak minősül. A pályázati biztosíték – a nyertes résztvevőn kívül – a nem nyertes, és az érvénytelen pályázó részére az eredmény kihirdetését követő 8 napon belül visszautalásra kerül. Az önkormányzat a visszatérített pályázati biztosíték után kamatot nem fizet.

8. PÁLYÁZAT EGYÉB FELTÉTELEI:

a) Szerződéskötés, vételár megfizetése, tulajdonba és birtokba adás:
A nyertes pályázó az adásvételi szerződést a pályázat eredményének megállapításától számított *30 napon belül köteles* megkötni. A szerződéskötéssel, valamint az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos minden költséget az eredményesen pályázó viseli.
A vételárat az eredményesen pályázónak a szerződéskötéstől számított 100 napon belül átutalással egy összegben kell megfizetni az Önkormányzat Takarékbank Zrt-nél vezetett 73900030-10011719-00000000 számú számlája javára. Részletfizetési lehetőség nincs.
Amennyiben szerződéskötési vagy fizetési kötelezettségének a nyertes pályázó nem tesz eleget, úgy a pályázati biztosítékot (mivel az adásvételnél foglalónak minősül) elveszti.
Az ingatlan tulajdonba- és birtokba adás feltétele a teljes vételár megfizetése.

b) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadásáról,
- az adásvételi szerződéshez szükséges adatokat:
  Természetes személy esetében: név, anyja neve, születési helye és ideje, személyi azonosító jel, adóazonosító jel, lakcím;
  Egyéni vállalkozó esetében: név, anyja neve, születési helye és ideje, személyi azonosító, adószám, EV nyilvántartási szám, székhely;
  Nem természetes személy esetében: név, székhely, cégjegyzék szám, adószám, képviseletre jogosult neve;
- a pályázó elektronikus címét (amennyiben van a pályázónak), telefonszámát;
- a vételár megjelölését Forintban – az önkormányzat a lakóingatlan értékesítés esetében ÁFA-mentes;
- a pályázati biztosíték megfizetését igazoló dokumentumot;
- amennyiben a pályázó meghatalmazással jár el, a meghatalmazás teljes bizonyító erejű okiratát;
- nem természetes személy pályázó esetében 30 napnál nem régebbi, cégkivonatot, valamint a kötelezettségvállaló (pályázatot aláíró) aláírás címpéldányát, továbbá a nyilatkozatát arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül;
- nyilatkozatot arról, hogy lejárt idejű köztartozása és/vagy a helyi Önkormányzattal szemben tartozása nincsen (abban az esetben, amennyiben pályázata nyertes lesz, a pályázó köteles az illetékes állami és önkormányzati adóhatóságtól a nemleges adótartozásra vonatkozó igazolást beszerezni, valamint azokat a kiíró részére legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjáig átadni);
- a pályázó vagy meghatalmazottja aláírását, nem természetes személy esetén a cégjegyzésre jogosult pályázatot aláíró kötelezettségvállaló aláírási címpéldányát.

c) A pályázat eredményhirdetésének határideje: a pályázat benyújtását, illetve szükség esetén az ártárgyalást követő 30 napon belül.

9. A PÁLYÁZATOK ELBÍRÁLÁSA:

A pályázat elbírálásának, értékelésének szempontja: a megajánlott vételár nagysága.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni,
- a pályázatot a kiírásban meghatározott benyújtási határidő lejárta után nyújtották be,
- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem, vagy nem a kiírásban foglaltaknak megfelelően bocsátotta a Kiíró rendelkezésére,
- a pályázati árat a pályázó nem egyértelműen határozza meg, vagy a benyújtott pályázati ára nem éri el az irányárat.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha:

- nem érkezett pályázat,
- kizárólag érvénytelen pályázat érkezett,
- a Kiíró a pályázati felhívásban és a részletezett szempontok alapján pályázati kiírásban meghatározott szempontok alapján egyik pályázatot sem tartja megfelelőnek,
- valamely pályázónak az eljárás tisztaságát vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

A Kiíró több azonos értékű (a megajánlott legnagyobb vételárhoz képest 5%-nál kisebb mértékben eltérő) pályázat esetében a pályázók között ártárgyalást tart. Az ártárgyalás megtartásáról az érintett pályázatot benyújtó pályázók elektronikus úton/postán/telefonon értesítésre kerülnek.
Az ártárgyalás helye: Városháza 8420 Zirc, Március 15. tér 1. emelet

Az ártárgyalás lebonyolítása:
Az ártárgyaláson csak pozitív licit van, a pályázatban megajánlott ár nem csökkenthető.
A Kiíró az ártárgyalás nyertesével köti meg az adásvételi szerződést.

10. EGYÉB INFORMÁCIÓ:

Az ingatlan igény esetén a helyszínen – előre egyeztetett időpontban – megtekinthető. Időpontot egyeztetni személyesen a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztályán (8420 Zirc, Március 15. tér 1. fsz. 106. iroda) vagy a +36-88/593-705 telefonszámon lehet.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20%-át meghaladó értékű – ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlan tekintetében ezen elővásárlási joga a Magyar Államnak fennáll.

Mellékletek:
1. melléklet: Fényképek
2. melléklet: Térkép
3. melléklet: Helyi építési szabályzat / szabályozási terv kivonat az érintett ingatlan vonatkozásában

Zirc, 2020. augusztus 5.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

.....
Ottó Péter
polgármester
Zirc Városi Önkormányzat

FOTÓK





Mayer tó út, környezet





Szomszédos Köztársaság utca felöli lakóházak **Szomszédos beépítetlen területek**





99 hrsz-ú földes út **Szemközti betonüzem telephelye**





Meghirdetett telek az utca felöl nézve





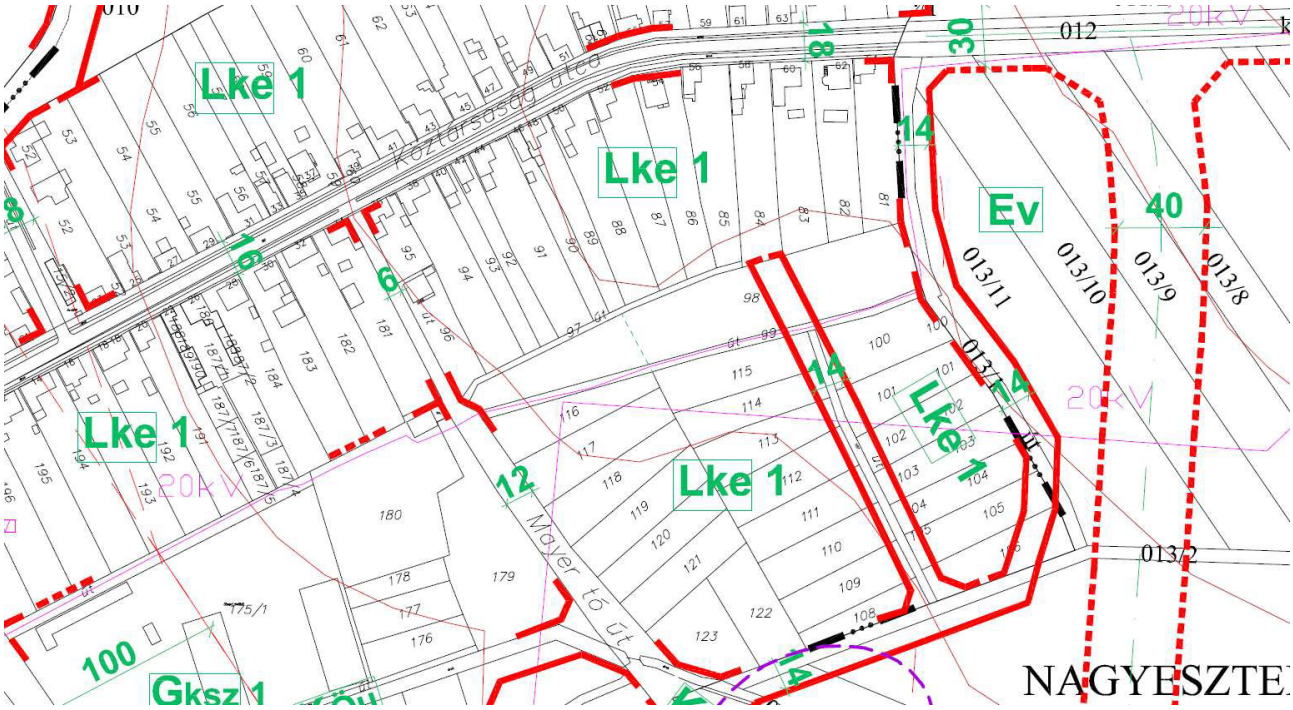
Meghirdetett kerítetlen, lejtős telek



Villanyközmű a szomszédos 116 hrsz-ú telken



Az ingatlan elhelyezkedése Zirc műholdtérképén



Kertvárosias lakóterület (Lke) a családiházas telektömbök területe.

Elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények.

a) (Lke-1) O/ 30/ 4,5/ 500 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 500 m^2, kialakítható telekszélesség min. 18 m
Beépíthető telekterület: min. 300 m^2, beépíthető telekszélesség min. 14 m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30
Építménymagasság: min. 4,0 m, max. 4,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely:

Előkert: min. 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt min. 3 m. Országos főútvonal mellett elhelyezkedő építési telek esetén – telektömbönként – a jelen pontban leírtakhoz képest nagyobb előkert is meghatározható.

Oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén.

Hátsókert: min. 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén,
min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

1. MELLÉKLET

Érk.szám: Z/ 20532-2020090700000-00952 3/2020

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal

Városüzemeltetési Osztály

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
ÉRKEZETT: .....év. 2020. SZEPT. 07. ...n
Iktatószám: VP01-PH/5-9/2020
Melléklet:
Előszám: | Utószám: | Ügyintéző: K. B.

Zirc Városi Önkormányzat

Polgármestere és Képviselő-testülete

részére

Zirc

Március 15. tér 1.

8420

Tisztelt Ottó Péter Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testületi Tagok!

Vételi szándékot szeretnék bejelenteni Zirc 98. hrsz.-ú "kivett beépítetlen terület" megnevezésű belterületű ingatlanra.

Az ingatlanra az általam ajánlott vételár 10.000.000.-Ft, azaz tízmillió Ft.

A pályázatban kiírtakat megismertem.

Az ingatlan becslő által megállapított értéket nem tudom elfogadni, mivel

- az ingatlan közművel nem ellátott, a víz és a szennyvíz kiépítése min. 4 millió Ft, a villany és a gáz kiépítése kb. 2 millió Ft.
- az ingatlan mellett betonüzem működik, ezért a 98. hrsz.-ú ingatlanon családi ház építése nem ajánlott.
- a telek szabálytalan alakú, ezért az útról megközelíthető felén keskeny ezért a mellette levő 97 hrsz-ú kivett közterületet is hozzá kellene csatolni, mivel a teleknek ez a része 5-6 méter széles mindösszesen.
- terveink szerint autószerelőműhelyt építenénk a telekre.

Zirc, 2020. szeptember 07.