



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-107/2024.

Megtárgyalás módja:	Nyilvános ülés
Döntéshozatal:	egyszerű szavazattöbbség

Javaslat

a Pásztó 2098 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban

Készült:	A képviselő-testület 2024. augusztus 26-i ülésére		
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
Készítette:	Városüzemeltetési Osztály, Illés Katalin		
Vélemények:			

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pásztó Mágnes utcában található 2098 hrsz-ú, 1327 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlan bérlője 2024. július 08. napján a határozott idejű telekbérleti szerződését felmondta. (1. sz. melléklet: tulajdoni lap) Az ingatlannal kapcsolatban az elmúlt 2 évben többen is vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be.

Az ingatlan értékbecslésére 2024. július 31-én került sor, melyben megállapításra került, hogy annak értéke: 4 900 000 Ft, mely érték Áfa nélkül értendő. (2. sz. melléklet – ingatlanértékbecslés érték igazolás, tanúsítvány)

Az ingatlan a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján LKe6 – kertvárosias lakóterület övezeti besorolású kivett beépítetlen terület, így az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 259. § 7. pontja szerinti építési teleknek minősül.

Fentiek alapján az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja és 82. § (1) bekezdése szerint az ingatlan adásvételét 27 %-os Áfa terheli.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013.(V.2.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: vagyonrendelet) vonatkozó rendelkezései alapján, a nettó 2 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.

Tekintettel arra, hogy több vételi szándéknyilatkozat is benyújtásra került, javaslom nyilvános pályázati felhívás kiírását az ingatlan értékesítésére. (A pályázati felhívást az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.)

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, 2098 hrsz-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonú, forgalomképes üzleti vagyoni körbe tartozó kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó 2098 hrsz-ú, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesíteni kívánja, melyet meghirdet 4 900 000 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 6 223 000 Ft induló vételáron 2024. szeptember 02. napjától 2024. szeptember 20. napjáig.
2. A Képviselő-testület a nyilvános pályázati felhívást e határozat mellékleteként elfogadja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy a vagyonrendelet szerint a Városüzemeltetési Osztályon keresztül gondoskodjon a pályázati felhívás hirdetéséről, az ajánlattételi határidő letelte után a döntési javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.
4. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester, érintett ügyintéző

Pásztó, 2024. augusztus 14.



Farkas Attila
polgármester

A határozati javaslat törvényes!



Dr. Szabó Bence
jegyző



ÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 3060. Főút 102. Pf.35.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám:30005 8996-2024
 2024.07.18

ASZTÓ
 Belterület 2098 helyrajzi szám
 Szektor: 53

I. RESZ				
1. Az ingatlan adatai:		terület	Kat.t.jöv.	alcsontály adatok
alrészlet adatai	min.0	ha m2	K.Fill.	ter. Kat.jöv
adóvezérlési ág/kivett megnevezés/				ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1327	0.00	

II. RESZ

tulajdoni hányad: 1/1
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 30090/1991.01.09
 Jogi ág: Jogi ág
 Jogi típus: tulajdonos
 Nev: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 Cím: 3060 PÁSZTÓ Koltsey út 35
 Tel: 3060: 15450827

III. RESZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 30554/5/2010.02.16
 Vezetéki jog
 VM-17/2010. engedély szám (7517) LOKI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 368 m2 területre.
 Jogi típus:
 Nev: ERŐS HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13904495
 Cím: 3516 MISKOLC Dózsa György utca 13

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megőrzés az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VEGE

1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

3060 Pásztó, Mágnes utcában lévő beépítetlen
terület értékeléséhez
Hrsz.: 2098.

Vagyonértékelői nyilatkozat

Alulírott vagyonértékelő nyilatkozom, hogy a jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, vagy várható érdekeltségünk, és nincs elfoglaltságunk. A javadalmazásunk nem függ egy előre meghatározott érték jelentésétől, sem az értékbecslés összegétől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét az értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlan piaci helyzetben

4 900 000.- Ft

azaz : Négymillió-kilencszázezer,- forintra becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A megállapított érték az értékelés fordulónapján meglévő ingatlanpiaci helyzetet tükrözi, és az idő múlásával, 90 napon túl aktualitását veszti, azaz nem érvényes. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, és annak módosításai alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 11/2018.(II.27.) MNB. ajánlás alapján készült.

Salgótarján, 2024.07.31.



Rátkai Béla
ingatlanvagyon - értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.

3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK			
Alkalmazott szakértői módszerek		Érték / Ft	Érték viszonyok %
Újra előállítási költség (biztosítási érték) :		-	-
Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) :		-	-
Piaci hasonlító módszer piaci elvű érték :		4 889 863.-	-
Földre maradó érték számítása :		-	-
DCF analízis módszere, stratégiai érték :		-	-
BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m2	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m2
Földterület, telek értéke :	1 327	4 900 000.-	3 695.-
Földterület fejlesztései értéke :		-	-
Az épület értéke :		-	-
Végleges, piaci érték :	1 327	4 900 000.-	3 695.-

Az értékek ÁFA – nélkül értendők !

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS**A Pásztó 2098 hrsz-ú ingatlan értékesítésére**

- 1. Pályázatot kiíró szerv:** Pásztó Városi Önkormányzat
3060 Pásztó, Kölcsey F. u. 35.

A pályázatkíírás meghirdetéséről hozott Képviselő-testületi határozat száma:

- 2. A pályázat jellege:** nyilvános pályázat

- 3. A pályázat tárgya:** Pásztó 2098 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítése

A Pásztó 2098 hrsz-ú, 1327 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre/hasznosításra, ezért az értékesítés, illetve hasznosításra történő átvételt követően az ingatlan műszaki állapotával, illetve a közmű-vezetékek elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelés nem támasztható.

- 4. Hasznosítási/értékesítési feltételek, övezeti besorolás:**

Az ingatlan területének Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása: kertvárosias lakóterület (Lke6). Pásztó város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló, 9/2018. /IX. 27./ önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 23. §-a tartalmazza az övezetre vonatkozó építési előírásokat.

A vételár megállapítása:

Az ingatlan legalacsonyabb vételára 4 900 000 Ft + 27 % Áfa, bruttó 6 223 000 Ft azaz /hatmilliókettőszázhuszonháromezer Forint/ melynek összegében történő megfizetését az adásvételi szerződés hatálybalépésekor igazolni kell.

A vételár ÁFA köteles.

Pályázati biztosíték az induló vételár 5%-a, azaz 311 150 Ft /háromszáztizenegyezerszázötven Forint/ Ajánlati kötöttség időtartama 30 nap.

A pályázó köteles a pályázati biztosítékot oly módon megfizetni, hogy az legkésőbb az ajánlat benyújtásakor Pásztó Városi Önkormányzat OTP Bank Rt. Pásztói Fiókjánál vezetett 11741024-15450827 számú számláján rendelkezésre álljon.

A pályázati biztosíték a nyertes pályázónál a vételárba vagy díjba beszámításra kerül. Azon pályázók részére, akik nem nyertek, vagy érvénytelen ajánlatot nyújtottak be, az ajánlati kötöttség időtartamát követő 8 napon belül a pályázati biztosíték visszautalásra kerül. A pályázati biztosíték után az önkormányzat kamatot nem térít.

Amennyiben a nyertes pályázó visszalép hasznosítási szándékától, a befizetett biztosítékot elveszíti, helyére a második legkedvezőbb ajánlatot adó lép.

A pályázati eredményről szóló tájékoztató levél kézhezvételétől számított 15 napon belül a nyertes pályázó köteles gondoskodni az ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés megkötéséről.

- 5. A pályázatok benyújtásának helye, módja:**

A pályázati felhívás az ingatlan értékesítéséig folyamatos hirdetés alatt áll.

A pályázatot első körben **2024. szeptember 20-ig** lehet benyújtani Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey út 35.) részére címezve ajánlott levélben postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban „**Mágnes utca 2098 hrsz. vételi ajánlata**” jelige feltüntetésével. Postai úton történő benyújtásnál a megadott határidőig a pályázatnak be kell érkeznie. Amennyiben érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a következő határidő: 2024. október 21. és ennek megfelelően kell eljárni mindaddig, míg az adott hónap huszadik napjáig (amennyiben az nem munkanapra esik az azt követő következő munkanapig) érvényes ajánlat nem érkezik.

A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

Hiánypótlási lehetőséget kiíró egy alkalommal biztosít.

Az ajánlatot 1 eredeti példányban „eredeti példány” megjelöléssel és 1 másolati példányban magyar nyelven kell benyújtani.

6. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- A pályázó főbb adatait (név, székhely, cégnyilvántartási szám, a pályázó képviselőjének megnevezése, illetve természetes személy esetén név, lakcím, születési hely, idő, anyja neve, személyi szám utolsó 4 számjegye, személyi ig. száma, adóazonosító jel, stb.)
- Jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonatot, és az aláírási címpéldányt,
- A pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylat másolatát,
- A pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati feltételek és a pályázati kiírásban foglaltak elfogadására,
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre, illetve hasznosításra, ezért a birtokbaadást követően az ingatlan műszaki állapotával, adottságaival, illetve a közmű-vezetékek, illetve az ivóvíz nyomóvezeték, erőátviteli kábel elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelést nem támaszt, illetve a közműszolgáltatók nyilatkozatától függően hozzájárul a szolgalmi jog(ok) bejegyzéséhez,
- A pályázó aláírását.
- Kiíró fenntartja a jogot, hogy további kiegészítő információkat kérjen a pályázótól és ellenőrizze a pályázati ajánlatában foglalt adatokat, információkat.

7. A pályázatok felbontásának helye, ideje:

A pályázatok bontására minden hónap 20. napját követő 1. munkanapján 10:00 órakor kerül sor a Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey utca 35.) 26-os irodájában.

8. A pályázatok elbírálása:

Bírálati szempont a megajánlott vételár nagysága.

Az ajánlatok elbírálására, az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult, amelyre előreláthatólag a pályázati határidő lejártát, valamint a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő elteltét követő ülésen kerül sor.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

9. Eredményhirdetés

A képviselő-testület döntéséről minden pályázót 5 munkanapon belül írásban értesítünk.

10. Szerződéskötés

A szerződés megkötésére a döntés meghozatalát követően, előreláthatólag az ajánlati kötöttség 30 napos időtartamán belül kerül sor.

11. Egyéb feltételek

A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy szerződésbe (adás-vételi szerződés esetén az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető) garanciákat is beépíthet annak biztosítására, hogy a pályázati felhívásban, illetve a pályázó ajánlatában foglaltak teljesítésre kerüljenek. A kiíró a vételár teljes kiegyenlítését követően járul hozzá a pályázó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

12. Egyéb információ

Az ingatlan értékesítése esetén az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V. 2.) önkormányzati rendelet, valamint a Nvtv. 14.§ (2)-(5) bekezdéseiben foglalt, elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az ingatlan tulajdonjog változásával kapcsolatos minden költség a vevőt terheli.

A pályázatra vonatkozó egyéb információk a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályán kérhetők, az alábbiak szerint:

- személyesen ügyfélfogadási időben a Pásztói Polgármesteri Hivatal, (Kölcsey utca 35.) I. emelet 26. számú irodájában,
- e-mailen a muszak@paszto.hu e-mail címen, illetve
- telefonon a 32/460-155 (41 mellék) számon hétfőtől-csütörtökig 8-16 óráig, illetve pénteki napokon 8:00-13:00 óráig.

Az ingatlan előzetes időpont egyeztetés alapján a helyszínen megtekinthető.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben, valamint a pályázati eljárás és az ajánlatok elbírálása során Pásztó Város Önkormányzatának az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) rendelete az irányadó.

Pásztó, 2024. augusztus

Farkas Attila
polgármester