



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

26./ napirend

JAVASLAT

MÓR VIRÁG U. 2153/15 HRSZ-Ú ÉPÍTÉSI TELEK ÉRTÉKESÍTÉSE
TÁRGYÁBAN

Mór, 2022.10.26.

Előterjesztő:

dr. Taba Nikoletta
jegyző




Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2022. október 20.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2022. október 20.	 Laki Csabáné
jogi	2022. október 20.	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 2 DB	
határozat-tervezet	Határozatot kapja:
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 2 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt: ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT MÓR VIRÁG U. 2153/15 HRSZ-Ú ÉPÍTÉSI TELEK ÉRTÉKESÍTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet alapján (a továbbiakban: rendelet) tulajdonosi jogkörében eljárva a 289/2022. (VIII.31.) határozatával jóváhagyta a Mór Virág u. 31. szám alatti 2153/15 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban 2021. április 15-én megkötött adás-vételi szerződés felbontását.



Az adás-vételi szerződés felbontásáról szóló hivatalos dokumentumot a felek 2022. október 7-én aláírták, a szerződés szerinti vételárat az önkormányzat visszafizette. A Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 5-nél (8060 Mór Szent István tér 1/B.) a tulajdonjog átvezetése folyamatban van.

A 289/2022. (VIII.31.) határozat értelmében az ingatlan értékesítését elő kell készíteni. Az igazságügyi szakértő felülvizsgálta a Mór 2153/15 hrsz-ú, 996 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

Javasoljuk az ingatlan értékesítését az igazságügyi szakértő által megállapított kikiáltási áron és a korábban meghozott határozatokkal megállapított feltételek alapján, amit jelen határozat is tartalmaz.

Hrsz	Terület nagyság (m ²)	Kikiáltási ár Ft (bruttó)
2153/15	996	8.345.000
A megállapított értékekben az ÁFA összege szerepel.		

A rendelet a vagyon értékének meghatározására az alábbiakat tartalmazza:

„9. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján,

(...)

határozza meg.

A rendelet IV. Fejezet Eljárási szabályok 14. A vagyonhasznosítás, elidegenítés meghirdetése pontjának 31-32. §-ai alapján:

„30. § (1) Vagyontárgy hasznosítására, elidegenítésére a hatáskörrel rendelkező döntése alapján liciteljárás, vagy pályázati eljárás (a továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt arról, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést.

(2) A versenyeztetés alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, kivéve a nemzeti vagyonról szóló törvényben és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott eseteket.

31. § (1) Vagyon értékesítése esetén az eladási ár meghatározásánál a 9. § irányadó azzal, hogy a kimutatott piaci értéknél a kikiáltási, illetve az eladási ár nem lehet kevesebb.

(2) Ingatlanvagyon hasznosítás, elidegenítés tekintetében e rendeletben meghatározottak figyelembevételével, a 15. alcímben foglalt kivételekkel kizárólag a képviselő-testület, ingóeladás tekintetében e rendeletben meghatározott szerv szabja meg a versenyeztetés feltételeit, dönt az érdemi elbírálás tekintetében.

(3) A versenyeztetést ingatlan vagyon esetében a polgármesteri hivatal, ingó vagyon esetében a használó, hasznosító, üzemeltető, vagyonkezelő szerv készíti elő és bonyolítja le azzal, hogy a megajánlott legmagasabb ellenérték nem lehet kevesebb, mint a kikiáltási ár.

(4) Az eljárás megindítása liciteljárás esetén hirdetménnyel, pályázati eljárás esetében pályázati felhívással történik.

(5) A hirdetményt és a pályázati felhívást a Móri Kurírban, Mór város honlapján, a Móri Városi Televízióban és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján közzé kell tenni.”

A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet alapján az alábbiak szerint dönt a Mór Virág u. 31. szám alatti 2153/15 hrsz-ú építési telek értékesítéséről:

1. A Mór 2153/15 hrsz-ú ingatlant licit eljárás lefolytatásával értékesíti.

A kikiáltási ár:

Hrsz	Terület nagyság (m ²)	Kikiáltási ár Ft (bruttó)
2153/15	996	8.345.000

A licitösszeg emelésének mértéke 100.000, - Ft, (licitkülöb)

Az építési telkek adás-vételi szerződésében szerepeljen az alábbi kikötés:

„Vevő nyilatkozik arról, hogy kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésben foglalt illetékmentesség alkalmazását, és vállalja, hogy az ... pontban körülírt ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

Felek megállapodnak abban a feltételben, hogy amennyiben a Vevő nem teljesíti a jelen pontban foglalt beépítési kötelezettségvállalását a jelen pontban foglalt határidőig, úgy az ingatlan vételárának 5%-ával megegyező mértékű kötbért köteles az önkormányzat részére megfizetni minden évben, amíg a kötelezettségvállalását nem teljesíti, valamint tudomásul veszi ennek biztosítására az elidegenítési tilalom kikötését, és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését”

2. A szerződéskötést követően az értékesített telkek vonatkozásában meg kell keresni a Magyar Államot az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A szerződés csak a nemleges nyilatkozat birtokában, vagy 35 napos válaszadási kötelezettség letelte után lesz hatályos.

3. Továbbá jóváhagyja a határozat 1-3. mellékleteit képező hirdetményt, valamint a felhívást és a jelentkezési lapot.

Határidő: 2023.01.31.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2022.10.20.

dr. Taba Nikoletta
jegyző

HIRDETMÉNY

Mór Városi Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6.) a tulajdonában levő Mór Virág u. 31. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű tehermentes 2153/15 hrsz-ú ingatlant értékesítésre meghirdeti építési telek céljára.

A szabályozási terv Lke-2 besorolása szerint a legnagyobb épületmagasság 5,5 m, a beépítési mód oldalhatáron álló, az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak és az országos építési előírásoknak megfelelően meghatározott építési helyen belül helyezhető el, a legnagyobb beépítettség 30% lehet, a területen a zölddel való fedettség legalább 50% kell legyen.

Az ingatlanok kikiáltási ára: (a licit eljárás induló összege)

Hrsz	Terület nagyság (m ²)	Kikiáltási ár Ft (bruttó)
2153/15	996	8.345.000,-

A licitösszeg emelésének mértéke 100.000, - Ft, (licitküzöb)

A nyertes licitálóval a licit napjától számított 15 napon belül kell adásvételi szerződést kötni. A szerződéskötést követően az önkormányzat megkeresi a Magyar Államot az őt megillető elővásárlási jog kapcsán. A szerződés csak a nemleges nyilatkozat birtokában, vagy 35 napos válaszadási kötelezettség letelte után lesz hatályos. Az ingatlan vételárát a szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül egy összegben kell megfizetni.

Amennyiben a szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett foglaló (báratpénz) a kiírót illeti meg.

A nyertes licitáló a vételár hiánytalan kifizetését követően veheti birtokba az ingatlant.

Az adásvételi szerződésben az ingatlan beépítésére vonatkozóan az alábbi kikötések kerülnek rögzítésre:

- a tulajdonost terhelő beépítési kötelezettség melynek időtartama: a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 év,
- a beépítési kötelezettség elmulasztása esetén a vevőnek kötbért kell fizetni, melynek mértéke az ingatlan vételárának 5%-a minden késedelmes év után
- az elektromos áram-, földgáz közművek, víz és szennyvízcsatorna-hálózat kiépültek,
- elidegenítési tilalom bejegyeztetése a beépítés biztosítására

A licit eljárás eredménye ellen nincs jogorvoslatnak helye.

Az ajánlattevőnek a vételi szándéka bizonyítására 1.000.000, - Ft foglalót (báratpénzt) a licit eljárás meghirdetőjének az Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-76354634 számú számlájára a licit eljárás napját megelőző nap 12 óráig be kell fizetnie ingatlanonként. A foglaló befizetéséről szóló igazolást az jelentkezéshez mellékelni kell. A kiíró ezzel az összeggel az önkormányzat vagyonrendeletében - 21/2016.

(VII.6.) önkormányzati rendelet - a foglalóra meghatározott szabályok alapján rendelkezik. A nyertes ajánlattevő bánatpénzét a vételárba be kell számítani. A foglalót a licitálást követően – a nyertes licitáló kivételével – a licitálóknak 15 napon belül vissza kell téríteni, avagy a licitáló másik ingatlanra vonatkozóan kérheti a foglalót figyelembe venni.

Érvényes ajánlatot csak az tehet, aki a bánatpénzt befizette a licitálás napját megelőző nap 12 órájáig.

A licitáláson történő részvételre, a szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat tartalmazó felhívás a „JELENTKEZÉSI ÉS NYILATKOZATI LAP” -pal együtt a Móri Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és -üzemeltetési Irodáján átvehető.

A licitálásra történő jelentkezést a Móri Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és -üzemeltetési Irodáján (Mór, Szent István tér 6., földszint 2. számú iroda) kell leadni **2022.....-én.....óráig**. A licitálásra a Móri Polgármesteri Hivatal (Mór, Szent István tér 6.) emeleti Kistermében 2022.....-énórákor kerül sor.

A kiíró az ajánlati felhívást a licitálás kezdetéig egyoldalúan visszavonhatja.

FELHÍVÁS

Mór Városi Önkormányzat értékesíteni kívánja a tulajdonában levő Mór Virág u. 31. szám alatti 2153/15 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű tehermentes ingatlant.

A jelentkezést **írásban** a Móri Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és -üzemeltetési Irodáján (Mór, Szent István tér 6., földszint 2. sz. iroda) **2022.-én, ... óráig** lehet benyújtani „építési telek-vásárlás” felirattal ellátott zárt borítékban, melynek tartalmaznia kell:

- licitáló személyes adatai,
- nyilatkozatot arról, hogy a licitáló a hirdetményben és felhívásban szereplő valamennyi feltételt elfogadja,
- nyilatkozatot arról, hogy a licit napjától számított 50 napi időtartamra ajánlati kötöttséget vállal,
- nyilatkozat az ingatlan vételárának megfizetési módjáról,
- nyilatkozatot arról, hogy az ingatlant megtekintette, tájékozódott annak állapotáról, ajánlatát elegendő információ birtokában, külső befolyástól mentesen alakította ki,
- nyilatkozatot arról, hogy szerződéskötési képességében nincs korlátozva,
- nyilatkozat a beépítéssel kapcsolatos kikötések tudomásul vételéről.

A kitöltött és benyújtott „*jelentkezési és nyilatkozási lappal*” lehet a liciteljárásra jelentkezni.

Az ingatlan kikiáltási ár, mely alapján liciteljárás lefolytatásra kerül:

Hrsz	Terület nagyság (m ²)	Kikiáltási ár Ft (bruttó)
2153/15	996	8.345.000,-

Az ingatlan vételárának megfizetésére vonatkozó szabályok: az ingatlan vételárát a szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül egy összegben kell megfizetni.

A liciteljárás szabályai és lefolytatása:

- a liciteljárást 1 nap alatt kell lebonyolítani,
- a licit emelésének mértéke 100.000, - Ft, (licitküszöb)
- a liciteljárást az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet 6. sz. mellékletében meghatározott 3 fős munkacsoport bonyolítja le.

A liciteljárást levezető személy biztosítja, hogy egy adott ingatlanra csak az arra jogosult jelentkezők, vagy meghatalmazottaik tehessenek ajánlatot. Az eljáráson – a lebonyolításban közreműködő munkatársakon kívül – csak az ajánlattételre jogosultak lehetnek jelen.

Az eljárás vezetője ismerteti a licit tárgyat. A licitálást mindaddig kell folytatni, amíg a jelentkezők a magasabb vételárra ajánlatot tesznek. Ha további ajánlat nincs, az eljárás vezetője a megajánlott legmagasabb vételárat háromszor bejelenti, azt leüti és közli annak nevét, aki a legmagasabb összegű árajánlatot tette és ezzel a licitet megnyerte. A liciteljárás zökkenőmentes lebonyolítása érdekében az ajánlattevők szóbeli licitálása helyett, előre kiosztott és sorszámozott táblával történő licitálással történik.

Ha az ingatlan meghatározott alapárára nem érkezik ajánlat az eljárás vezetője az ingatlanra vonatkozóan a liciteljárást eredménytelennek nyilvánítja.

Az ajánlattevőnek a vételi szándéka bizonyítására 1.000.000, - Ft foglalót (bánatpénzt) a pályázat kiírójának az Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-76354634 számú számlájára a liciteljárás megkezdése előtti nap 12 óráig be kell fizetnie. A foglaló befizetéséről szóló igazolást a jelentkezéshez mellékelni kell. A kiíró ezzel az összeggel az önkormányzat vagyonrendeletében - 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet - a foglalóra meghatározott szabályok alapján rendelkezik. A nyertes ajánlattevő bánatpénzét a vételárba be kell számítani. A foglalót a liciteljárást követően – a nyertes licitáló kivételével – a licitálóknak 15 napon belül vissza kell téríteni.

A szerződéskötésre vonatkozó kötelezettségek és jogok:

Az ajánlattevő tudomásul veszi azt, hogy a nyertes licitáló a licit napjától számított 15 napon belül köteles adásvételi szerződést kötni. Amennyiben a szerződés megkötésére az ajánlattevő hibájából nem kerül sor, a befizetett foglaló (bánatpénz) a kiírót illeti meg.

A nyertes licitáló a vételár hiánytalan kifizetését követően veheti birtokba az ingatlant. A birtokbavételtől kezdve viseli a terheket, a kárveszélyt és szedi az ingatlan hasznait.

Az adásvételi szerződésben az ingatlan beépítésére vonatkozóan az alábbi kikötések kerülnek rögzítésre:

- az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át
- a beépítési kötelezettség elmulasztása esetén a vevőnek kötbért kell fizetni, melynek mértéke az ingatlan vételárának 5%-a minden késedelmes év után
- az elektromos áram-, földgáz közművek, víz és szennyvízcsatorna-hálózat kiépültek
- elidegenítési tilalom bejegyeztetése a beépítés biztosítására

A liciteljárás eredménye ellen nincs jogorvoslatnak helye.

Érvényességi követelmények:

Érvénytelen a jelentkezés:

- melyet olyan jogi vagy természetes személy nyújtott be, aki nem vehet részt a liciten,
- amelyet nem a kiírásban meghatározott határidőig nyújtottak be.

A beérkezett jelentkezések bontására a licit eljárás lefolytatása előtt **2022.-én, ...órákor** kerül sor a Polgármesteri Hivatal emeleti kistermében.

Az eljárás során az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelet az irányadó.

Felhívom a licit eljárásra jelentkezők figyelmét, hogy a szabályozási terv Lke-2 besorolása szerint az ingatlanra a hatályos helyi építési előírások szerint maximálisan 30 %-os beépítési százalékkal, oldalhatáron álló építési helyen belül, maximum 5,5 m-es épületmagasságú épület helyezhető el, a területen a zölddel való fedettség legalább 50%.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a licit eljáráson csak az a jelentkező vehet részt, aki a jelentkezését az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

JELENTKEZÉSI ÉS NYILATKOZATI LAP

Liciteljárás a Mór 2153/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Ezen jelentkezési és egyben nyilatkozattételi lap aláírásával vételi szándékomat bejelentem a Mór Városi Önkormányzat (8060. Mór, Szent István tér 6.) - hirdetménye alapján – tulajdonában levő Mór 2153/15 hrsz-ú 996 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű tehermentes ingatlan megvásárlására.

Tudomásul veszem, hogy a szabályozási terv Lke-2 besorolása szerint az ingatlanra a hatályos helyi építési előírások szerint maximálisan 30 %-os beépítési százalékkal, oldalhatáron álló építési helyen belül, maximum 5,5 m-es épületmagasságú épület helyezhető el, a területen a zölddel való fedettség legalább 50%.

Ajánlattevő adatai:

Név:

Adó. szám:

Cím:

Szig.sz:

Telefon sz.:

Ajánlattevőként az alábbi nyilatkozatot teszem:

- A hirdetményben és felhívásban szereplő, valamint a 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendeletben foglalt feltételeket elfogadom.
- A licit napjától számított 50 napi időtartamra ajánlati kötöttséget vállalok.
- Az ingatlan vételárát utalással fizetem meg.
- Elismerem, hogy az ingatlant megtekintettem, az ingatlanról, annak állapotáról, környezetéről, közterület és közművek tervezett kialakításáról, illetve megvalósításáról tájékozódtam, ezért az eladóval szemben a későbbiek folyamán kárigénnyel nem élhetek.
- A liciteljáráson vételi ajánlatomat elegendő és megfelelő információk birtokában, külső befolyásolástól mentesen alakítom ki.
- Szerződéskötési képességemben korlátozva nem vagyok.
- A liciteljárás szabályait és feltételeit megismertem és azokat betartom.
- Tudomásul veszem, hogy
 - az Önkormányzat a liciteljárás megkezdéséig a kiírást egyoldalúan visszavonhatja,
 - az ingatlant beépítési kötelezettség terheli, melynek időtartama: a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 év,
 - a beépítési kötelezettség elmulasztása esetén a kötbért mértéke az ingatlan vételárának 5%-a minden késedelmes év után,

- az Önkormányzat elidegenítési tilalmat jegyeztethet be a beépítés biztosítására,
 - a licit eljárás eredménye ellen nincs jogorvoslatnak helye.
- Kérem az 1.000.000,- Ft foglalót (bánatpénzt), amennyiben más a nyertes licitáló a-nál vezetettszámú számlára visszautalni.

Mór, 2022.....

aláírás

Adatlap leadási határideje: **2022.....-én.....óra.**

Hozzájárulok a jelentkezési és nyilatkozási lapon szereplő adatoknak az eljárás során történő felhasználásához.

Kérem az eljárás során személyes adataim és lakcímem zárt kezelését.
Alulírott kijelentem, hogy az az adatkezelési folyamattal kapcsolatos tájékoztatót megismertem és tudomásul vettem az abban foglaltakat.

Mór,

Ügyfél aláírása: