

Előterjesztés

a bicskei 0155/1 hrsz-ú ingatlan elidegenítéséről

1. előterjesztés száma: 86/2024
2. előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve:
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: – határozati javaslat
 2. melléklet: – értékbecslési bizonyítvány
 3. melléklet: – ajánlattételi felhívás
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvánod
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
 - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
 - az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

Vételi szándéknyilatkozat érkezett az önkormányzathoz a tulajdonában álló bicskei 0155/11 hrsz-ú ingatlanra, mely a természetben a Mányi út – Galagonyás I. dűlő találkozásánál helyezkedik el.

Az ingatlan forgalomképes, Bicske Város Önkormányzatának tulajdonában áll, 2235 m², 7,78 AK, szántó művelési ágba, így a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik.

Az önkormányzat vagyonrendeletének 28. § (2) bekezdés b) pontja alapján elidegenítési szándék esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell az ingatlan értékét meghatározni.

Az értékbecslést elkészítettük, mely az ingatlan forgalmi értékét 4,6 millió forintban jelölte meg.

Az ingatlan elidegenítése előtt mindenképpen szükséges egy telekalakítási eljárást lefolytatni, mivel az ingatlan út menti sarkában került kiépítésre az Etyek – Bicske – Csabdi – Tarján kerékpárút kanyarodó sávja (emiatt került önkormányzati tulajdonba az ingatlan földcsere útján).

A nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (1) bekezdése szerint a törvényben vagy rendeletben megállapított értékhatár felett az ingatlan értékesítése csak versenyeztetés útján lehetséges.

Az értékhatárt a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja továbbra is 25 millió forint egyedi értékben határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdés szerint önkormányzati ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivételt csak a (3) – (4) bekezdésben felsoroltak képeznek.

A (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át – vagyis 5 millió forintot – el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A versenyeztetés eredményeként az ingatlant az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet elidegeníteni.

Az elidegenítés és versenyeztetés részletszabályait az önkormányzat vagyonrendeletének 19 – 21. §-a tartalmazza.

A pályázati eljárások mindig egyfordulósak, a képviselő-testület döntése alapján lehet nyílt vagy zárt pályáztatás. Utóbbi abban az esetben alkalmazható, ha azt önkormányzati érdekek, üzleti titkok megóvása indokolja.

Az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni, a pályázat eredményességéről vagy eredménytelenségéről a képviselő-testület dönt. A pályázaton való részvétel ajánlati biztosíték adásához köthető.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, az érvényes pályázat feltétele, hogy a vevő személye megfeleljen a törvényi feltételeknek.

A pályázat eredményeként létrejött adásvételi szerződést a földforgalmi törvény és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján hirdetményi úton közzé kell tenni, kivéve, ha az állam, mint első helyen elővásárlásra jogosult gyakorolja e jogát.

Amennyiben a 60 napos hirdetményi határidőn belül nem érkezik érvényes, rangsorban a pályázati nyertesnél előrébb álló elfogadó jognyilatkozat, akkor az adásvétel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Érvényes, rangsorban előrébb álló elővásárló elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételt az elővásárlásra jogosulttal kell megkötni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Bicske, 2024. július 29.

Bálint Istvánné
polgármester

1. sz. melléklet a 86/2024. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: a bicskei 0155/1 hrsz-ú ingatlan elidegenítése

Bicske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a tulajdonában álló bicskei 0155/1 hrsz-ú, szántó megnevezésű – a földforgalmi törvény hatálya alá tartozó – ingatlant nyílt pályázati eljárásban elidegenítésre kijelöli.
2. az elidegenítést megelőzően az ingatlanon épült közlekedési terület – Etyek – Bicske – Csabdi – Tarján kerékpáros létesítmény részét képező kerékpársáv kanyarodó sávja – leválasztása érdekében telekalakítási eljárást folytat le.
3. az ingatlan minimális forgalmi értékét, a legalacsonyabb vételárat az Emmerling – Köhler Kft (8000 Székesfehérvár, Károly J. út 45.) által készített, 2024. július 9. napján kelt ingatlanforgalmi értébecslés alapján 4,6 millió forintban (2058,-Ft/m²) határozza meg.
4. vételi ajánlatot elektronikus úton, az önkormányzat hivatali kapuján keresztül fogad el.
5. az ajánlattételi felhívást jóváhagyja.
 - a) Ajánlati biztosíték – mely a nyertes ajánlattevő esetében a vételárba beszámít – a minimális vételár 10 %-a.
 - b) Az ajánlati kööttség az ajánlattételi határidő lejárataától számított 90 nap.
 - c) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor, egy összegben kell megfizetni.
 - d) A legalacsonyabb vételárnál alacsonyabb ajánlatot érdemi vizsgálat nélkül érvénytelenné kell nyilvánítani.
6. az értékesítésről szóló felhívást a helyi médiákban – Tv, honlap, újság – jelenteti meg.
7. felkéri a jegyzőt, hogy eredményes pályázati eljárás esetén az elővásárlási jogra vonatkozó eljárást folytassa le.
8. felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételhez kapcsolódó jognyilatkozatokat megtegye, a legmagasabb, a jogszabályoknak megfelelő, érvényes vételi ajánlatot benyújtó ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.

Határidő: ajánlattételi határidő: az ajánlattételi felhívás honlapon való megjelentetésétől számított 30 nap.

Felelős: Polgármester

2 Ingatlan Értékbecslési Bizonyítvány Összefoglaló Adatlap

MEGBÍZÓ NEVE, címe, telefonszáma:	Bicske Város Önkormányzata Soós Attila - telefon: 22/565-464
-----------------------------------	---

MEGBÍZOTT NEVE, címe, telefonszáma:	Emmerling – Köhler Mérnöki Szolgáltató Kft. 8000 Székesfehérvár Károly J. 43-45.
-------------------------------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	2060 Bicske külterület hrsz: 0155/1
HRSZ:	Bicske 0155/1
Terület	2235m ² ,
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat/ megbízás tartalma	külterület/ szántó/nem művelt terület

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Bicske Város Önkormányzata - 1/1
Széljegy/jogi jelleg	Nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	nincs
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon // önállóan forgalomképes

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

az ingatlan forgalmi (piaci) érték megállapítása (termőföld értékesítési előírások figyelembe vétele szükséges)

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	nincs
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	
Közművesítettség /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	gyepes terület / közmű nélküli

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek,
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat: EVS 5-4-7 pontja szerint	Mk1 besorolás, kertként használható, 3% beépíthető gazdasági épülettel, tó parti terület, aszfaltozott út mentén, (termőföld értékesítési előírások figyelembe vétele szükséges)

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Költség alapú módszer/Hozam	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 -	nap
Helyszíni szemle időpontja/ Értékelés fordulónapja:	2024.07.12.	
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	4 600 000Ft	
	azaz négy millió hatszáz ezer forint (Áfá-t nem tartalmaz)	
Az értékbecslés érvényes:	90 nap	

Aláírás: **Emmerlingné Köhler Marietta** Névjegyzék szám: Szfvár 126/2000-936/2015

EMMERLING-KÖHLER KFT.
8000 Székesfehérvár, Károly J. u. 43. 1/1.
Tel.: +36-30/99-77-272

Bank: 10700093-42667302-511000



Bicske Város Önkormányzata

Iktatószám: BER/ /2024
Ügyintéző:
Tárgy: ajánlattételi felhívás
ingatlan értékesítésére

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

1. AJÁNLATKÉRŐ ADATAI

Ajánlatkérő neve: **Bicske Város Önkormányzata**
Ajánlatkérő címe: 2060 Bicske, Hősök tere 4.
Ajánlatkérő képviselője: Bálint Istvánné polgármester
Kapcsolattartó neve: Soós Attila
Kapcsolattartó e-mail címe: soos.attila@bicske.hu
Kapcsolattartó telefonszáma: 06-22/565-464

2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

Ajánlatkérő a határozatában értékesítésre kijelölte a tulajdonában lévő bicskei 0155/1 hrsz-ú, szántó megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, érvényes ajánlatot kizárólag a földforgalmi törvény feltételeinek megfelelő ajánlattevő tehet.

Az ingatlan 2235 m² alapterületű, füves terület.

Az ingatlan helyrajzi száma és területe változik a kötelezően lefolytatandó telekalakítási eljárás eredményeként, melynek során a földrészleten megépült kerékpáros létesítmény kerül leválasztásra.

3. AZ AJÁNLATTAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK

Az ajánlattevőnek a jelen ajánlattételi felhívás 1. számú mellékletét képező Ajánlati adatlapot kell kitöltenie az adott információk figyelembevételével.

Az ajánlatot **HUF pénznemben** kell megadni.

4. AZ ELLENSZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

Az ingatlan vételárát – az ajánlati biztosíték összegének kivételével – egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor, utalással kell megfizetni.

5. AZ AJÁNLAT ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTJAI

A legmagasabb ajánlati ár.

6. AZ AJÁNLAT BEADÁSÁNAK MÓDJA, HELYE, IDŐPONTJA

6.1. Az ajánlat benyújtásának módja:

Az ajánlatot kizárólag elektronikus úton, az önkormányzat hivatali kapuján (rövid név: Bicskeonk; KRID: 341914991) keresztül lehet benyújtani.

A kitöltött és aláírt ajánlati adatlapot valamint a kötelező melléleteket csatolmányként kell mellékelni.

6.2. Az ajánlattételi határidő: 2024.

6.3. Az ajánlathoz csatolandó dokumentumok:

- a) A jelen ajánlattételi felhívás mellékletét képező **Ajánlati adatlap**
- b) Igazolás arról, hogy a földforgalmi törvény feltételeinek megfelel a vevő személye.
- c) Amennyiben nem az ajánlattevő ügyfélkapuján keresztül nyújtják be az ajánlatot, akkor az ügyfélkapu tulajdonosának az ajánlat beküldésére vonatkozó szabályszerű meghatalmazását csatolni kell.
- d) Az ajánlatban nyilatkozni kell, hogy az ajánlat mely részét kell üzleti titokként kezelni.
- e) Amennyiben az ajánlatot több vevő (pl házastársak) teszi, akkor minden ajánlattevőnek külön adatlapot kell kitöltenie, megjelölve a tervezett tulajdoni hányadokat. Szerződéskötés kizárólag az ajánlati adatlapon megjelölt ajánlattevővel/ajánlattevőkkel lehetséges.

7. EGYÉB INFORMÁCIÓK

7.1. A vételár legalacsonyabb összege 4,600.000,-Ft. (2058Ft/m²)

7.2. Amennyiben a legmagasabb vételárra két vagy több, azonos összegű ajánlat érkezik, úgy az ajánlatkérő a legjobb ajánlatot versenytárgyalás útján választja ki. A versenytárgyalás helyéről, idejéről ajánlattevők értesítést kapnak.

7.3. A legalacsonyabb összegű vételár alatti ajánlatot érdemi vizsgálat nélkül érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatkérő.

7.4. Az ingatlan beépíthetőségét a Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló a 19/2023. (XII. 15.) szám önkormányzati rendelet <https://or.njt.hu/eli/727046/r/2023/19> tartalmazza. Építési övezet besorolása: Mk1

7.5. Ajánlati kötöttség: az ajánlattételi határidő lejárataól számított 90 nap

7.6. Érvényes ajánlat csak ajánlati biztosíték – a legalacsonyabb vételár 10%-nak megfelelő – megfizetésével tehető.

Az ajánlati biztosítékot az 50420410-10000166 számú számlára kell utalással megfizetni.

Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidő lejáratakor az ajánlatkérő letéti számláján kell lennie.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetén a vételárba beszámításra kerül, a többi ajánlattevőnek kamat és kezelési költség felszámítása nélkül 8 munkanapon belül visszafizetésre kerül.

7.7. Ajánlatkérő felhívja az ajánlattevő figyelmét, hogy nyilvános bontási eljárást nem tart. Ajánlatkérőtől a benyújtott ajánlat nem igényelhető vissza, azt ajánlatkérő bizalmasan kezeli és megőrzi.

7.8. Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget, kockázatot az ajánlattevő viseli.

7.9. A pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő esetében a szerződéskötés pontos időpontjáról és körülményeiről az Ajánlatkérő az ajánlattevőt elektronikus úton értesíti.

7.10. Ajánlatkérő kiköti, hogy a döntését nem indokolja, továbbá fenntartja a jogot, hogy az eljárást indokolás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, illetve az ajánlatkérést visszavonja. Az ajánlattételre való felkérés nem minősül szerződéskötési ajánlatnak.

7.11. További információ, valamint az ingatlan megtekintésének időpont egyeztetése kérhető a Bicskei Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodájában (2060 Bicske, Hősök tere 4.; 22/565-464)

.....
Bicske Város Önkormányzat
Képv.: Bálint Istvánné
polgármester

AJÁNLATI ADATLAP

Bicskei 0155/1 hrsz-ú ingatlan adásvétele tárgyban

Ajánlattevő adatai:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakcíme:	
Születéskori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye, ideje:	
Természetes személy személyi száma:	
Adóazonosító jel:	

A kapcsolattartó adatai:

Kapcsolattartó személy neve:	
Kapcsolattartó személy telefonszáma:	
Kapcsolattartó személy e-mail címe:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

Bruttó vételár
,- Ft

Nyilatkozom, hogy az ajánlatomat az ajánlattételi határidő lejárata követő **90 napig** fenntartom.

Tudomásul veszem, hogy jelen ingatlan vonatkozásában a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés szerint az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, továbbá ismerem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény elővásárlásra vonatkozó szabályait.

Nyertes ajánlat benyújtása esetén tudomásul veszem, hogy az állami elővásárlási jog, illetve az elővásárlásra jogosultak joglemondása esetén érvényes a velem kötött adásvételi szerződés. Nyilatkozom, hogy ajánlatomat az ajánlattételi felhívásban, az ingatlan elidegenítéséről szóló képviselő-testületi határozatban, adásvételi szerződés tervezetben, a szóban és/vagy írásban kapott egyéb információk birtokában tettem.

Kelt:

.....

aláírás