

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 77/2024.

**Tárgy:** Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő, Tompa Mihály u. 6. szám alatti (4046 hrsz.) ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárás ismételt kiírásáról

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester

**Előadó neve:** dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

### Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

#### Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

#### Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

#### Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

polgármester



## Tisztelt Képviselő-testület!

### I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Nagykovácsi belterület 4046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Tompa Mihály u. 6. szám alatt található, 727 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan nyilvántartási megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az ingatlan további lényeges műszaki adatai az alábbiak:

A Nagykovácsi délnyugati részén fekvő cca. 22 m x 32 m méretű, déli irányban enyhén lejtő telek északnyugati oldalhatárán áll, a feltehetően 1940-es években épített, 60 m<sup>2</sup> hasznos lakóterű, kis részben alapincézett, nyeregvetős, tornácos egykori parasztház.

Bár a rakott kő alapok, a vályogtégla falak, a borított gerendás fafödém az építés korára jellemzőek, de talán a folyamatos használat és karbantartás miatt – szemrevételezés alapján – műszaki állapotuk meglepően jó. Néhány évvel ezelőtt a nyílászárókat műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésűekre cserélték. A lakásban gáz üzemű radiátoros központi fűtés van.

Az ingatlan az összes közműcsatlakozással rendelkezik, a kertben gyümölcs- és díszfák találhatóak, valamint garázs és egykori ól melléképületek állnak.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 23/2023. (XI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyon körébe tartozik az Ingatlan, így szabadon értékesíthető.

Az Ingatlan forgalmi értéke a Molnár Mária okleves ingatlangazdálkodó, vagyonértékelő által a 2024. április 3. napján kelt forgalmi értékbecslés szerint 66.000.000 Ft. Ezt a forgalmi érték összeget a 2024. szeptember 10. napján kelt forgalmi értékbecslés is fenntartotta.

### II.

A Vagyonrendelet az ingatlan értékesítése tekintetében az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

**11. § (1) Az Önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.**

**(2) A rendelet hatálya alá tartozó vagyona vonatkozó ügyekben a Képviselő-testületet Nagykovácsi Nagyközség polgármestere képviseli.**

**13. § (1) Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, hasznosítani csak átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.**

**14. § (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében**

**legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.**

15. § (1) A vagyon megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékul adására és megterhelésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően az adott vagyontárgy értékét nettó értéken, az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) **ingatlanvagyron esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján.**

Az Ingatlan értékesítésének lefolytatásához szükséges nyilvános versenyeztetési eljárás szabályait a Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 55/2024. (V.16.) számú határozatában döntött az ingatlan értékesítéséről, de sajnálatos módon az ingatlan megvásárlására vételi ajánlat nem érkezett az augusztus végi ajánlattételi határidőig.

Az ingatlant többen megtekintették, és az egyeztetések során megállapításra került, hogy az érdeklődők számára a vételár összegének egyösszegű megfizetése jelenti a problémát, illetve az egyösszegű kifizetés előírása kizárja a banki hitel igénybevételét.

Mindezek alapján indokolt a megismételt ajánlattételi felhívásban a vételár megfizetésének meghatározása során a több (maximum foglaló + 2 vételárrészlet) részletben történő megfizetés lehetőségét biztosítani az ingatlan tulajdonjogának fenntartása mellett.

### III.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete Z-34/2024.(III.21.) számú határozatában döntött arról, hogy az új polgármesteri hivatal létesítése érdekében a Nagykovácsi belterület 404 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosával egyeztető tárgyalásokat kezdeményez az ingatlan megvásárlásáról. Az ingatlan időközben megvásárlásra került, és a 71/2024. (VIII.13.) határozattal döntés született az Inkubátorház kibővítésével megvalósításra kerülő polgármesteri hivatal tervezési költségeinek biztosításáról is.

Az új polgármesteri hivatal megvalósításának költségei jelentős összeget tesznek ki, így az Ingatlan értékesítése az új polgármesteri hivatal megvalósítási költségeinek biztosításához szükséges és indokolt.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a Tompa Mihály u. 6. szám alatti ingatlan további értékesítéséről.

Döntési lehetőség: A határozat elfogadása nyílt ülésen, egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2024. szeptember 11.

Melléklet:  
- értékbecslés

Kiszelné Mohos Katalin  
Polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő, Tompa Mihály u. 6. szám alatti (4046 hrsz.) ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárás ismételt kiírásáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Nagykovácsi belterület 4046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Nagykovácsi Tompa Mihály u. 6. szám alatt található, 727 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárás útján továbbra is értékesíteni kívánja legalább 66.000.000,-Ft áron, a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint.

Az ajánlattételi felhívás az értékbecslés érvényességi idejéig, vagy a versenyeztetési eljárás eredményes lezárásáig folyamatosan meghirdetésre kerül.

Felhatalmazza a polgármester és a jegyzőt az ajánlattételi felhívás közzétételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

### Ajánlattételi felhívás

**A pályázat kiírója:** Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.)

**A pályázat célja:** ingatlan értékesítés nyilvános kétfordulós versenyeztetési eljárás alapján.

**A pályázat tárgya:** Nagykovácsi belterület 4046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Nagykovácsi Tompa Mihály u. 6. szám alatt található, 727 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítése.

Az ingatlanra vonatkozó részletes tájékoztató anyag a [foepitesz@nagykovacsi.hu](mailto:foepitesz@nagykovacsi.hu) email címen ingyenes kérhető.

**Az értékesítésre kínált ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai, egyéb jellemzői:**

Az ingatlanok tulajdonjoga kizárólagosan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatát illeti. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**A pályázati ajánlattétel feltételei:** Minimális vételár: 66.000.000,- Ft, azaz Hatvanhatmillió forint, amely értéket el nem érő vételár ajánlat esetén az ingatlant elidegeníteni nem lehet. Az ingatlan vételára az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) és k) pontjai alapján Áfa mentes.

A vételár több részletben – foglaló + maximum 2 vételárrészlet – is fizethető tulajdonjog fenntartása mellett.

**Licitlépcső mértéke:** A versenytárgyalási szakaszban a ráajánlás (licit) 500.000,- Ft összegenként történik.

### **Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő:**

- adatait (természetes személy esetén: név, anyja neve, születési hely és idő, személyi azonosító jel és adóazonosító jel, jogi személy esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám, adószám, cégjegyzésre jogosult személy megnevezése),
- az ajánlattételi felhívásban foglalt feltételek elfogadását,
- a vételár összegét,
- az ajánlati kötöttségre vonatkozó nyilatkozatot,
- az ajánlati biztosíték befizetésének igazolását,
- nyilatkozatot arról, hogy az ingatlan beépítése, felújítása során az ingatlan beépítésével kapcsolatban Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének előírásait betartja

### **A pályázati ajánlatok beérkezésének határideje, helye, módja:**

Ideje: **2024. november 25. 12.00 óra**

Helye: Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal Titkárság, 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.

Módja: A pályázati ajánlatokat legalább egy példányban, magyar nyelven, zárt borítékban, ajánlattevő azonosíthatóságát kizáró módon, „4046 helyrajzi számú ingatlan” jeligével ellátva kell benyújtani.

**Ajánlati kötöttség:** A pályázati ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott pályázati ajánlatok nem módosíthatóak, az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártától kezdődik. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidőtől számított 60 napig kötött az ajánlatához, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt vagy a versenyeztetési eljárást eredménytelenné nyilvánítja.

**A pályázati eljárásra vonatkozó további információk:** Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző (email cím: [aljegyzo@nagykovacsi.hu](mailto:aljegyzo@nagykovacsi.hu) 26/389-566/106 mellék. Az ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban megtekinthető.

### **Pályázati ajánlatok bontásának ideje, helye, módja:**

A pályázati ajánlatok nyilvános bontásának ideje és helye: Ideje: **2024. november. 26. 13 óra** Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, polgármesteri szoba

Az érvényes ajánlatot benyújtókat értesítjük a versenytárgyalás időpontjáról.

A versenytárgyalás eredményének kihirdetése Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének soron következő ülésén történik.

**Ajánlati biztosíték:** a minimális vételár 5 %-a, ami 3.300.000,- Ft, azaz Hárommillió-háromszázezer forint, az alábbi számlára fizetendő: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata költségvetési elszámolási számla (Erste Bank Nyrt. 11600006-00000000-10677285)

Az ajánlati biztosítékot a kiíró köteles visszaadni annak az ajánlattevőnek, aki a pályázati eljárás során nem válik nyertes ajánlattevővé.

Nem jár vissza az ajánlati biztosíték:

a) ha a kiírás szerint a szerződéskötési jogosultságról hozott döntést követően a vételárba, bérleti díjba, használati díjba beszámításra kerül,

b) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy

c) a szerződés a szerződéskötésre jogosultnak felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

**Érvénytelen az ajánlat**, ha nem felel meg az ajánlattételi felhívásban foglaltaknak.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata fenntartja magának a jogot arra, hogy az ajánlattételi felhívást visszavonja, illetve a versenyeztetési eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.