

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 27/2025.

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, 2025. február 12.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025. február 12.

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 m² 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 m² hasznos lakóterű, kis részben alápincézett, nyeregtetős, 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. szeptember 10. napján kelt forgalmi értékbecslés szerint 66.000.000 Ft. Ezt a forgalmi érték összeget a 2025. február 10. napján kelt forgalmi értékbecslés 66.400.000 Ft-ra módosította.

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 vagyonra 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 Vagyonrendelet 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 a 2025. februári ajánlattételi határidőig.

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 már elkészültek az új polgármesteri hivatal koncepciótervei.

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

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

A határozat elfogadása nyílt ülésen, egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2025. február 12.

Kiszelné Mohos Katalin
Polgármester

Melléklet:
- értékbecslés

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 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárás útján továbbra is értékesíteni kívánja legalább 66.400.000 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 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítése.

Az ingatlanra vonatkozó részletes tájékoztató anyag a 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: 66.400.000 Ft, azaz Hatvanhatmillió-négyszázezer 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: **2025. március 10. 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) 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: **2025. március 11. 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 3.320.000 Ft, azaz Hárommillió-háromszázhuszezer 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 kööttség 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.