

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. október 6.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2023. október havi ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú siófoki 10055/8 hrsz.-ú (Siófok, Napfény utca-Madarasi utca-Sió-part által határolt terület) ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület értékesítésre jelölt ki önkormányzati tulajdonú ingatlanokat. Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 15. § (1) bekezdés a) pontja értelmében *a vagyontárgy értékesítése, hasznosítása, megterhelése vagy jogról való lemondás esetén a vagyontárgy illetve a vagyoni értékű jog értékét: ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.*

A Hivatal a képviselő-testület által kijelölt ingatlanokat áttekintette és a 6 hónapnál régebbi értékbecsléssel rendelkező ingatlan vonatkozásában új ingatlanértékesítési szakvélemény megrendeléséről gondoskodott a forgalmi érték meghatározása érdekében.

A képviselő-testület a szakvéleményben foglaltakat megismerve határozza meg az ingatlan meghirdetésre kerülő vételárát.

- Az új, elkészült ingatlanértékesítési szakvéleményben foglalt legfontosabb adatok az alábbiakban kerülnek ismertetésre: **a siófoki 10055/8 hrsz-ú**, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 20 464 m² nagyságú ingatlan (1/1-ed önkormányzati tulajdoni illetőséggel) – természetben ez az ingatlan Siófokon a Napfény utca-Madarasi utca-Sió-part által határolt területen található -
- nettó forgalmi értéke: 394.500.000,- Ft,
- az építési övezete: Gksz-1-sz, a beépítési százalék 60%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 800m², megengedett legnagyobb szinterületi mutató: 2,5
- korábban megállapított nettó forgalmi értéke 390.300.000.- Ft volt.

A Hivatal az eladásra kijelölt ingatlanok az Ör. 34.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott pályázat útján történő eladását javasolja.

Az ingatlan értékesítésre történő kijelölésekor a megállapított forgalmi érték alacsonyabb volt, ezért az ingatlan vonatkozásában közzétett pályázati kiírás közparképítési és 5 éves fenntartási kötelezettséget írt elő a pályázónak pályázatnyertesség esetén, mintegy 35.000.000.-Ft értékben, valamint a 10055/6 közút és a közpark találkozásánál a meglévő kerékpárút felszínéhez/ terepszintjéhez igazodó, 100 m² nagyságban sík terepszint kialakítását egy kerékpáros pihenőhely létesítésének előkészítésére. Az elkészített sík területen egy vízellátást és szennyvízelvezetést biztosító közmű csatlakozási pont mérőhelyekkel történő elhelyezését úgy, hogy a mérőhelyeknek a közműhálózatra külön csatlakozással kell rendelkezniük. A kerékpáros pihenőhelyet a siófoki 10055/7 hrsz.-ú ingatlanon kell kialakítani.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke a telekalakítást követően, illetve az ingatlanpiac alakulásának figyelembe vételével nőtt, átgondolandó a korábban közzétett pályázati kiírásban foglaltak újbóli meghatározása.

A Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztállyal történt előzetes egyeztetések során részükről támogatható azon pályázati kiírás, mely a 100 m²-nyi terepszint kialakítását valamint a vízellátást és szennyvízelvezetést biztosító közművek kiépítésének kötelezettségét tartalmazza, parképítési és fenntartási kötelezettség nélkül.

Fentieknek megfelelően az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlanszakértői vélemény továbbá a pályázati kiírás „A változata”, mely a korábban meghatározott parképítési és fenntartási kötelezettségeket is tartalmazza, valamint a pályázati kiírás „B változata”, mely ezen kötelezettséget nem tartalmazza.

Jelen előterjesztés tárgya tehát az ingatlan forgalmi értékének meghatározása mellett a pályázati feltételek pontos meghatározása is.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Önkormányzati tulajdonú siófoki 10055/8 hrsz.-ú (Siófok, Napfény utca-Madarasi utca-Sió-part által határolt terület) ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület által értékesítésre kijelölt és pályázat útján meghirdetésre kerülő, Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képező, siófoki 10055/8 hrsz.-ú ingatlan (természetben Siófok, a Vak Bottyán – Napfény – Madarasi utcák és a Sió-csatorna által határolt területen található) 20 464 m² nagyságú ingatlan vételárátFt+áfa összegben határozza meg. A ingatlan értékesítésére a pályázati kiírás változata mellett dönt.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. október 6.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

„A változat”

Siófok Város Önkormányzatának tulajdonát képező siófoki 10055/8. hrsz. ingatlan vonatkozásában

Az értékesíteni kívánt siófoki 10055/8 hrsz.-ú ingatlan természetben Siófok, a Vak Bottyán – Napfény – Madarasi utcák és a Sió-csatorna által határolt területen található, 20 464 m² nagyságú terület. Az ingatlan megnevezése kivett beépítetlen terület.

Pályázhat: Minden természetes és jogi személy vagy konzorcium, aki a vételár egy összegben történő megfizetését, valamint a jelen kiírásban szereplő további feltételeket vállalja.

Az ingatlan övezeti besorolása: Gksz-1-sz

Az ingatlan beépíthetősége: 60 %

Legnagyobb építménymagasság: 10 m

Legkisebb zöldfelület: 20 %

Szintterületi mutató: 2,5 m²/m²

Értékesítés módja: nyilvános pályázat

Kikiáltási ár:- Ft + áfa

Pályázati biztosíték:

.....Ft, melyet az Önkormányzat ERSTE BANK HUNGARY ZRT. siófoki fiókja által kezelt 11639002-06180700-39000008 számú számlájára kell megfizetni.

Elővásárlási jog: A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a megyei önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett megye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén.

Az ingatlannal kapcsolatos előírásokról és feltételekről a pályázónak Siófok Város Önkormányzatának illetékes irodáival és az illetékes hatóságokkal egyeztetnie szükséges.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó személyi adatait;
- a pályázó elérhetőségét (telefon, fax, e-mail cím);
- gazdasági társaság esetében az alapító okiratot vagy a társasági szerződést, aláírási címpéldányt és a bejegyzésről szóló cégbírósági végzést (hitelesített másolatban);
- konzorcionális megállapodást;
- nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázatban foglalt építési előírásokat tudomásul veszi;
- nyilatkozatot arra nézve, hogy pályázatnyertesség esetén az elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozatának beszerzését követő 8 napon belül szerződést köt és a szerződéskötést követő 8 napon belül a vételárat megfizeti;
- fizetési igazolást a bánatpénz megfizetéséről, nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi, hogy a bánatpénzt kiíró a pályázat nyertese vonatkozásában azt foglalként kezeli;

- ha a liciten nem a pályázó vagy törvényes képviselője személyesen vesz részt, közjegyző által hitelesített meghatalmazást;
- *a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő kettő éven belül az alábbi műszaki tartalomnak megfelelően:*

- *a siófoki 10055/7 hrsz.-ú ingatlanon közparkot épít ki és tart fenn 5 éven keresztül:*
- *a siófoki 10055/7 hrsz.-ú „kivett közpark” elnevezésű, 3235 m² nagyságú ingatlan területén tereprendezés és 80 db 14/16 cm törzs- körkerületű fa kerüljön ligetszerűen (azaz 10-es csoportokban) elültetve. A fa fajták későbbiekben kerülnek meghatározásra, de értéke a 30.000 Ft/ db-ot nem haladja meg.*

Az ültetést az alábbiak szerint kell elvégezni: a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és üzemeltetési Osztállyal történő előzetes egyeztetést követően:

- *talajcsere 40%-os termőfölddel,*
- *szerves anyag bekeverése 1/10-es arányban,*
- *fa ültetése koronametszéssel,*
- *karó 3 db/fa,*
- *a talajból kikerülő törmelék, rossz minőségű föld felrakása, elszállítása lerakóhelyre,*
- *fák tápanyagozása,*
- *a növény beiszapolása.*

A 10055/6 közút és a közpark találkozásánál a meglévő kerékpárút felszínéhez/ terepszintjéhez igazodó, 100 m² nagyságban sík terepszint kialakítása szükséges egy kerékpáros pihenőhely létesítésének előkészítésére. Az elkészített sík területen egy vízellátást és szennyvízelvezetést biztosító közmű csatlakozási pont mérőhelyekkel történő elhelyezése szükséges. A mérőhelyeknek a közműhálózatra külön csatlakozással kell rendelkezniük. A kerékpáros pihenőhelyet a siófoki 10055/7 hrsz.-ú ingatlanon kell kialakítani.

- *az adásvételi szerződés megkötésekor a vállalt kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként választása szerint 35.000.000.- Ft, azaz Harmincötmillió forint összeget köteles letétben elhelyezni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani.*
- *A Magyar Közút Nonprofit Zrt. tájékoztatás szerint: a siófoki 10055/5 hrsz.-ú ingatlan közútról történő megközelítése csak abban az esetben lehetséges, ha a 65. számú Szekszárd-Tamási-Siófok másodrendű főúton lévő körforgalmú csomópont 5. önkormányzati ág is kiépítésre kerül. Jelenleg az ingatlan a Napfény utca (siófoki 10033 hrsz. és 10026/2 hrsz.) felől közelíthető meg.*

A pályázatokat zárt borítékban „**Pályázat a siófoki 10055/8 hrsz. ingatlan vételére**” felirattal kell benyújtani két példányban. (Egy eredeti és egy másolati példány.) Amennyiben a két példány között ellentmondás van, a kiíró az eredeti pályázatban foglaltakat tekinti érvényesnek. A borítékon cégjelzés nem lehet. Amennyiben a pályázat hiányos vagy önmagával ellentmondásos, kiíró azt érvénytelennek nyilvánítja.

A pályázat beadásának határideje: 2023. 9:00 óra

Helye: Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal

Jogi és Szervezési Osztály
Siófok, Fő tér 1. I. em. 109. iroda

A pályázat bontása nyilvános, időpontja: 2023.9:00 óra, helye: Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Jogi és Szervezési Osztály, Siófok, Fő tér 1. I. em. 109. iroda.

A pályázat bontását Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (2) és 84. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a hivatal köztisztviselői végzik.

A pályázatok elbírálása az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.

Az ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, így a szerződéskötés költségei a vevőt terhelik.

A döntésről a pályázókat írásban értesítjük.

Ha a pályázatok értékelése és elbírálása során az elbírálásra jogosult azt állapítja meg, hogy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok szerint több azonos tartalmú érvényes pályázat került benyújtásra, licitárgyalás tartása mellett dönthet.

A pályázat elbírálásánál irányadó szempontok:

- a szükséges iratok megléte;
- a szükséges nyilatkozatok megléte;
- a pénzügyi feltételek vállalása.

A pályázat nyertesének az tekintendő, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet 40.§ (2)-(3) bekezdései értelmében:(2) A biztosítékot a pályázati hirdetmény visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – e rendeletben meghatározott kivételtől eltekintve – vissza kell adni.

(3) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha a pályázó az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

A pályázati biztosíték az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba, mint foglaló beszámít, a többi pályázó részére pedig 8 napon belül visszautalásra kerül.

Az ingatlan a kikiáltási ár alatt nem értékesíthető.

Idegen nyelvű pályázat esetén magyar nyelvű fordítás mellékelése szükséges. Az elbírálás a magyar nyelvű változat alapján történik.

A Bíráló Bizottság fenntartja a maga számára azt a jogot, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Siófok, 2023.....

s.k.

Dr. Lengyel Róbert

polgármester

P Á L Y Á Z A T I F E L T É T E L E K

„B változat”

Siófok Város Önkormányzatának tulajdonát képező siófoki 10055/8. hrsz. ingatlan vonatkozásában

Az értékesíteni kívánt siófoki 10055/8 hrsz.-ú ingatlan természetben Siófok, a Vak Bottyán – Napfény – Madarasi utcák és a Sió-csatorna által határolt területen található, 20 464 m² nagyságú terület. Az ingatlan megnevezése kivett beépítetlen terület.

Pályázhat: Minden természetes és jogi személy vagy konzorcium, aki a vételár egy összegben történő megfizetését, valamint a jelen kiírásban szereplő további feltételeket vállalja.

Az ingatlan övezeti besorolása: Gksz-1-sz

Az ingatlan beépíthetősége: 60 %

Legnagyobb építménymagasság: 10 m

Legkisebb zöldfelület: 20 %

Szintterületi mutató: 2,5 m²/m²

Értékesítés módja: nyilvános pályázat

Kikiáltási ár:- Ft + áfa

Pályázati biztosíték:

.....Ft, melyet az Önkormányzat ERSTE BANK HUNGARY ZRT. siófoki fiókja által kezelt 11639002-06180700-39000008 számú számlájára kell megfizetni.

Elővásárlási jog: A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a megyei önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog az érintett megye közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan elidegenítése esetén.

Az ingatlannal kapcsolatos előírásokról és feltételekről a pályázónak Siófok Város Önkormányzatának illetékes irodáival és az illetékes hatóságokkal egyeztetnie szükséges.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a pályázó személyi adatait;
- a pályázó elérhetőségét (telefon, fax, e-mail cím);

- gazdasági társaság esetében az alapító okiratot vagy a társasági szerződést, aláírási címpéldányt és a bejegyzésről szóló cégbírósági végzést (hitelesített másolatban);
- konzorcionális megállapodást;
- nyilatkozatot arra nézve, hogy a pályázatban foglalt építési előírásokat tudomásul veszi;
- nyilatkozatot arra nézve, hogy pályázatnyertesség esetén az elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozatának beszerzését követő 8 napon belül szerződést köt és a szerződéskötést követő 8 napon belül a vételárat megfizeti;
- fizetési igazolást a bánatpénz megfizetéséről, nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi, hogy a bánatpénzt kiíró a pályázat nyertese vonatkozásában azt foglalként kezeli;
- ha a liciten nem a pályázó vagy törvényes képviselője személyesen vesz részt, közjegyző által hitelesített meghatalmazást;
- **a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő kettő éven belül az alábbi műszaki tartalomnak megfelelően:**
 - o ***A 10055/6 közút és a közpark találkozásánál a meglévő kerékpárút felszínéhez/ terepszintjéhez igazodó, 100 m² nagyságban sík terepszint kialakítása szükséges egy kerékpáros pihenőhely létesítésének előkészítésére. Az elkészített sík területen egy vízellátást és szennyvízelvezetést biztosító közmű csatlakozási pont mérőhelyekkel történő elhelyezése szükséges. A mérőhelyeknek a közműhálózatra külön csatlakozással kell rendelkezniük.***
- A Magyar Közút Nonprofit Zrt. tájékoztatás szerint: *a siófoki 10055/5 hrsz.-ú ingatlan közútról történő megközelítése csak abban az esetben lehetséges, ha a 65. számú Szekszárd-Tamási-Siófok másodrendű főúton lévő körforgalmú csomópont 5. önkormányzati ág is kiépítésre kerül. Jelenleg az ingatlan a Napfény utca (siófoki 10033 hrsz. és 10026/2 hrsz.) felől közelíthető meg.*

A pályázatokat zárt borítékban „**Pályázat a siófoki 10055/8 hrsz. ingatlan vételére**” felirattal kell benyújtani két példányban. (Egy eredeti és egy másolati példány.) Amennyiben a két példány között ellentmondás van, a kiíró az eredeti pályázatban foglaltakat tekinti érvényesnek. A borítékon cégjelzés nem lehet. Amennyiben a pályázat hiányos vagy önmagával ellentmondásos, kiíró azt érvénytelennek nyilvánítja.

A pályázat beadásának határideje: 2023. 9:00 óra

Helye: Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal

Jogi és Szervezési Osztály

Siófok, Fő tér 1. I. em. 109. iroda

A pályázat bontása nyilvános, időpontja: 2023.9:00 óra, helye: Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Jogi és Szervezési Osztály, Siófok, Fő tér 1. I. em. 109. iroda.

A pályázat bontását Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (2) és 84. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a hivatal köztisztviselői végzik.

A pályázatok elbírálása az önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik.

Az ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, így a szerződéskötés költségei a vevőt terhelik.

A döntésről a pályázókat írásban értesítjük.

Ha a pályázatok értékelése és elbírálása során az elbírálásra jogosult azt állapítja meg, hogy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempontok szerint több azonos tartalmú érvényes pályázat került benyújtásra, licitárgyalás tartása mellett dönthet.

A pályázat elbírálásánál irányadó szempontok:

- a szükséges iratok megléte;
- a szükséges nyilatkozatok megléte;
- a pénzügyi feltételek vállalása.

A pályázat nyertesének az tekintendő, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet 40.§ (2)-(3) bekezdései értelmében:(2) A biztosítékot a pályázati hirdetés visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – e rendeletben meghatározott kivételtől eltekintve – vissza kell adni.

(3) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha a pályázó az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

A pályázati biztosíték az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba, mint foglaló beszámít, a többi pályázó részére pedig 8 napon belül visszautalásra kerül.

Az ingatlan a kikiáltási ár alatt értékesíthető.

Idegen nyelvű pályázat esetén magyar nyelvű fordítás mellékelése szükséges. Az elbírálás a magyar nyelvű változat alapján történik.

A Bíráló Bizottság fenntartja a maga számára azt a jogot, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Siófok, 2023.....

s.k.

Dr. Lengyel Róbert

polgármester