



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől
4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.
Telefon/ Fax.: 06 45 470 022
honlap: www.vasarosnameny.hu
e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Ügyirat száma: 7447-6 /2015.

Készítette: Joó Sándor igazgatási és vagyonekezelési ügyintéző/ Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja
alapján zárt ülés rendelhető el!

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény belterületi 1047 hrsz-ú kivett „ SZILVA ” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep
megnevezésű – 27 500 m² nagyságú ingatlan értékesítésére -
(Készült: a Képviselő-testület 2015. december 17-i ülésére)**

Tisztelt Képviselő-testület!

Vásárosnamény Város Önkormányzat képviselő-testülete 2015. november 19-én megtartott ülésén a 133/2015.(XI. 19.) önkormányzati határozatával fejezte ki azon szándékát, hogy értékesíti a „ SZILVA ” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan értékbecslését az *INGATLAN-SZAKMAI Adatbank és Vagyonértékelő Kft.* (6000 Kecskemét, Klapka utca 8.) végezte el.

Az értékbecslés tartalmazza a műszaki állapotértéket (átlagolva és kerekítve), ami
bruttó: 1 080 000 000 Ft., valamint a

penzügyi tranzakcióban alkalmazható szabadpiaci forgalmi értéket, azaz értékesítési limitárat, ami

bruttó: 959 516 000 Ft.

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlan vagyon értékesítés szabályait az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012.(III. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint határozza meg:

„12. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni: ingatlan és ingó vagyon esetén 90 napnál nem régebbi értékbecslés alapján, ha ingó vagyon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1)–(2) bekezdései szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„ 3. § (1) E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a)¹ az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba)² tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vizitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

Ugyanezen törvény 14. § (2), (4) bekezdései szerint:

„14. §.....

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

.....

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

¹ Megállapította: 2013. évi CXXXIII. törvény 142. § (1). Hatályos: 2013. VIII. 1-től.

² Megállapította: 2012. évi LXXXIV. törvény 2. § (2). Hatályos: 2012. VI. 30-tól.

A 14. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár:

„A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.”

Az értékhatárra vonatkozó rendelkezést a központi költségvetésről szóló 2014. évi C. törvény 5. § (6) bekezdése határozza meg.

„5. §

(6) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (6) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2015. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,képezi.”

Az értékbecslés alapján az ingatlan becsült értéke bruttó 959 516 000 Ft. Ezen érték figyelembevételével az ingatlant csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet értékesíteni. A becsült értékhatár figyelembevételével a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Az előterjesztés mellékletét képezi a határozati javaslat és az értékbecslés (mely elektronikusan kerül megküldésre).

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 46. § (2) bekezdésének g-h) pontjai alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2015. december 10.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (.....) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény belterületi 1047 hrsz-ú kivett „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep
megnevezésű – 27 500 m² nagyságú ingatlan értékesítéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező 1047 hrsz-ú - „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep megnevezésű – 27 500 m² nagyságú – ingatlant értékesítésre kijelöli.
- 2) Az ingatlan minimális vételárát bruttó 959 516 000 Ft-ban határozza meg, mely Áfa-t nem tartalmaz, tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítés adó hatályon kívüli tevékenység.
- 3) **Utasítja a Polgármestert**, hogy az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a vagyonkezelési ügyintéző útján készítse el és tegye közzé.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. december 31.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Igazgatási és vagyonkezelési ügyintéző (helyben),
- 4) Irattár.

Ellenőrizte.....
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2015. december 10.



.....
Dr. Szilágyi Péter jegyző



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől
4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.
Telefon/ Fax.: +36 45 470 022
e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu
honlap: www.vasarosnameny.hu

Ügyiratszám: 7447-7/2015.

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Vásárosnamény belterületi 1047 hrsz-ú kivett
„SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep
megnevezésű 27 500 m² nagyságú ingatlan értékesítésére.

Vásárosnamény Város Önkormányzata - a Képviselő-testület .../2015. (XII. 17.) önkormányzati határozata alapján – nyílt ajánlattételi eljárás (licittárgyalás) keretében értékesítésre meghirdeti az alábbi ingatlant:

- Kíró megnevezése, székhelye:**
4800 Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (képviseli: Filep Sándor polgármester) 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.
- Lebonyolító megnevezése:**
Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által létrehozott lebonyolító szervezet (Városfejlesztési és üzemeltetési csoport).
- Felhívás célja, jellege, fordulók száma:**
Vásárosnamény belterületi 1047 hrsz-ú „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep megnevezésű 27 500 m² nagyságú ingatlan értékesítés.
Jellege: Licittárgyalás.
Fordulók száma: egyfordulós
- Az ingatlan adatai:**

Cím, hrsz, megnevezés, Közműellátottság	Tulajdoni hányad terület	Teher
4800 Vásárosnamény Beregszászi u. 1/B. 1047 Hrsz „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő és Sporttelep Összközműves	1/1 kivett „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő és Sporttelep 27 500 m ²	Tehermentes

- Az ingatlan induló licit ára, pályázati biztosíték, licitlépcső:**

Cím, hrsz, megnevezés	Induló licitár	Pályázati biztosíték	Licitlépcső
4800 Vásárosnamény Beregszászi u. 1/B. 1047 Hrsz „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő és Sporttelep	959 516 000 Ft	15 000 000 Ft	10 000 000 Ft

6. Az ingatlan megtekintését, bejárását az Önkormányzat előzetesen egyeztetett kérés alapján biztosítja.

A licitárgyalás időpontja:	2016. február 01. napján 10.30 órakor
Az licitárgyalás helyszíne:	4800 Vásárosnamény, Tamási Áron u. 1. Városháza
Az licitárgyalásra jelentkezés helye:	Városháza tárgyalóterme
Az licitárgyalásra jelentkezés ideje:	2016. február 01. napján 10.00 órakor
Az licitárgyalásra jelentkezés módja:	Személyesen vagy képviselő útján

7. Az eljárás során a licitálás nettó értéken történik, mely a bruttó értékkel egyenlő (959 516 000 Ft). Az ingatlan értékesítés fő szabályként Áfa-mentes tevékenység, melyet adókötelessé az önkormányzat külön kérelme alapján lehetne tenni.
8. Az eljárásban ajánlattevőként csak az vehet részt, aki az eljárás megkezdése előtt a 15 000 000 Ft (azaz tizenötmillió forint) összegű pályázati biztosítékot átutalta Vásárosnamény Város Önkormányzata OTP Banknál vezetett 11744065-15403399 számlaszámára, és ennek tényét igazolja. A nyertes licitáló esetében a pályázati biztosíték a vételárba beszámításra, a nem nyertes licitáló részére az eljárást követő 10 munkanapon belül visszafizetésre illetve visszautalásra kerül. A pályázati biztosíték után az önkormányzat költséget nem számít fel, és kamatot nem fizet.
9. Az önkormányzat külön felhívja a figyelmet, hogy a pályázati biztosíték megfizetését csak abban az esetben áll módjában elfogadni, ha az Vásárosnamény Város Önkormányzat számláján történő jóváírása a licitárgyalás megkezdéséig megtörténik.
10. A licitárgyaláson részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A licitárgyaláson történő részvételi jogosultságot jelentkezéskor igazolni kell. Személyazonosság igazolására alkalmas irattal, valamint gazdálkodó szervezetek vagy más szervezetek nevében történő részvétel esetén eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldánnyal és 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonattal – amennyiben ezzel még nem rendelkezik akkor a cégbejegyzés iránti kérelmének cégbírósági lajstromszámmal ellátott példányával –, illetve bírósági nyilvántartásba vételről szóló okirattal vagy ezekkel egyenértékű okirattal (ezen okiratok eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányával). Külföldi ajánlattevő esetén ezen dokumentumok hiteles magyar nyelvű fordítása csatolandó.
11. Az ajánlattevők az induló licit árról indulva, felfelé licitálhatnak, a licitárgyalás vezetője által közölt aktuális licitlépcsővel, vagy annak többszörösével. A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.
12. A licitárgyalás során az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szerződés megkötésére a licitálás során a legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevő szerez jogot. Amennyiben több azonos összegű végső ajánlat van, az azonos ajánlatot tevők között – a helyszínen – sorsolással dől el, hogy közülük melyik szerez jogot a szerződéskötésre.
13. A nyertes ajánlattevő köteles a szerződést a szerződéskötésre felhívó levelében meghatározott határidőn belül megkötni.
14. Az ingatlan vételára átutalással fizethető meg, legkésőbb a szerződés megkötését követőnapon belül. Az Önkormányzat (Eladó) a tulajdonjogot a teljes vételár igazolt megfizetéséig fenntartja. Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az Önkormányzat a teljes vételár (Eladó) bankszámláján történő jóváírása esetén járul hozzá. A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

15. Amennyiben az ajánlattevő vevő a teljes vételárat a szerződés megkötésétől számítottnapon belül nem fizeti meg, a pályázati biztosítékot elveszti és a licitárgyalás eredménytelennek minősül.

A licitárgyalás eredménytelen:

- ha nem jelent meg egy ajánlattevő sem,
 - ha az ajánlattevő a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tett;
 - ha a licitárgyalási eljárás tisztaságát, vagy az ajánlattevők érdekeit súlyosan sértő cselekmény, vagy az összeférhetlenségi szabályok megsértése miatt a licitárgyalás érvénytelenítéséről kell dönteni;
 - a nyertes ajánlattevő visszalépése esetében (Visszalépésnek minősül, ha a nyertes ajánlattevő a szerződéskötésre előírt határidő alatt a szerződést nem köti meg, vagy a teljes vételárat határidőben nem fizeti meg.) Ebben az esetben a nyertes ajánlattevő a befizetett árverési biztosítékot elveszti, felel az Önkormányzatot ért károkért és viseli az Önkormányzat ebből eredő költségeit.
16. Az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy az ajánlattételi felhívást a licitárgyalás megkezdése előtt kártérítési, illetve kártalanítási kötelezettség nélkül visszavonja, és az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa, ebben az esetben a pályázati biztosítékot haladéktalanul visszafizeti.
17. Az Önkormányzat felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy önmagában a licitárgyalás lefolytatása és eredményhirdetése alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik.
18. Az Önkormányzat kéri, hogy az ingatlan állapotáról, szerkezetéről, az ingatlanra vonatkozó helyi vagy országos előírásokról a licitárgyaláson történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak, és ajánlataikat ennek alapján tegyék meg, továbbá a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok a szerződéskötés előírt időpontjára rendelkezésre álljanak.
19. Az ingatlan vonatkozásában a Magyar Államnak elővásárlási joga van. A nyertes pályázóval megkötendő adásvételi szerződés tervezete megküldésre kerül a Magyar Állam képviselőjére jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek nyilatkozattételre.
20. A licitárgyalásra való jelentkezéskor kötelezően csatolandó
- Titoktartási nyilatkozat,
 - Nyilatkozat a licitárgyalás rendjének elfogadásáról,
 - Nyilatkozat az ajánlattevő részére történő értékesítés feltételeinek fennállásáról.
- A dokumentumok letölthetők az Önkormányzat honlapjáról.

Az ajánlattétel nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet. Az ingatlan munkaidőben egyeztetett időpontban megtekinthető. Információ: Joó Sándor vagyonkezelési ügyintéző: Tel.: 45 470 022/209 mellék.

Vásárosnamény, 2015. december 10.

Filep Sándor
polgármester

HIRDETMÉNY

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testülete ajánlattételi felhívást tesz közzé az Önkormányzat tulajdonában lévő:

Vásárosnamény belterületi 1047 hrsz-ú „SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep megnevezésű 27 500 m² nagyságú ingatlan értékesítésére:

Az ingatlan adatai:

Vásárosnamény, belterület:	Vásárosnamény, Beregszászi út 1/B.
Helyrajzi száma:	1047 hrsz
Megnevezése:	„SZILVA” Termál és Wellnessfürdő, Sporttelep
Területe:	27 500 m ²
Tulajdonos:	Vásárosnamény Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhek:	tehermentes

A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet. Az ajánlattételi felhívás megtekinthető az önkormányzat honlapján, a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, valamint a Kelet-Magyarország című megyei napilapban, országos lapban.