



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 706179366

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2018. november 29. napján tartandó ülésére

Tárgy: Sissy lakóparki ingatlanok (1577/108;/109;/112 hrsz.) – vételi ajánlatok

Melléletek: Jegyzőkönyv , ügyvédi iroda véleménye

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Kigyósi Katalin *MTB Irodavezető*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Moldván Tünde *jegyző/helyettes* (szignója)*

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Juhász András *pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)*

Tárgyalja: GTB

| A Képviselő-testület ülése*¹: | | | |
|---|--|--|--|
| - nyilvános | | | |
| - zárt | <i>Mötv. 46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**</i> | <i>Mötv. 46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**</i> | <i>Mötv. 46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**</i> |
| Határozathozatal módja: | <i>egyszerű / minősített többség*</i> | | |

Tisztelt Képviselő-testület!

2018. október 10. napján az alábbi döntéseket hozta a T. Képviselő-testület:

504/2018.(X.10.) Kt. számú határozat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 488/2017.(X.25.) Kt. számú határozatát visszavonja.

505/2018.(X.10.) Kt. számú határozat

1./ Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, **hogy külön-külön** értékesíti a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, Mogyoród **1577/108 hrsz-ú, 700 m² ; 1577/109 hrsz-ú, 700 m²; 1577/112 hrsz-ú, 700 m²**; területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, lke-3 építési övezetbe tartozó földrészleteket 11.230.000,- Ft/ingatlan értékben.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Mogyoród 1577/108 hrsz-ú, 700 m² ; 1577/109 hrsz-ú, 700 m²; 1577/112 hrsz-ú, 700 m²; területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, lke-3 építési övezetbe tartozó földrészletek értékesítése céljából, írjon ki kétfordulós, nyílt pályázatot külön az egyes telkekre vonatkozóan, és az ezzel kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - *a pályázat érvénytelensége vagy eredménytelensége esetén* – hogy a pályázatot, azonos feltételekkel, egy alkalommal ismételten kiírja.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Mogyoród 1577/108 hrsz-ú, 700 m²; 1577/109 hrsz-ú, 700 m²; 1577/112 hrsz-ú, 700 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Lke-3 építési övezetbe tartozó földrészletek értékesítésére beérkezett pályázatokról, a pályázat érvényessége és eredményessége esetén, a Gazdasági Bizottság véleményezése alapján készítsen előterjesztést a pályázat értékelésének és elbírálásának céljából, a pályázat lebonyolítását követően.

A döntésnek megfelelően összeállításra került a pályázati kiírás, amely a honlapon meghirdetésre is került. A vételi ajánlattételi határidő 2018. november 14. napján 14 óra volt.

Az ingatlanokra vonatkozóan az alábbi ajánlatok érkeztek:

1577/108 hrsz – ANTKAR Kft. bruttó 13.666.100,- Ft

1577/109 hrsz. – SZTÁRPADLÓ Kft. bruttó 13.666.100,- Ft

1577/112 hrsz. – SZTÁRPADLÓ Kft. bruttó 13.666.100,- Ft

A beérkezett ajánlatok a Műszaki, Településüzemeltetési és Beruházási Irodán megtekinthetők.

Az egyes ingatlanokra, mint látható nem érkezett több ajánlat, ezért a pályázati kiírásban foglalt tárgyalásos szakasz lefolytatása nem indokolt.

A cégek vizsgálat alá kerültek az ajánlatok bontása után, amely során egy fontos észrevétel került megfogalmazásra.

Az Opten Kft. céginformációs állománya szerint az ANTKAR Kft. ellen Bírósági Végrehajtás van folyamatban 2018. október 16. napjától. A végrehajtást a NAV Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Hátralékkezelési Osztály 1. rendelte el.

Erre való tekintettel az adásvételi szerződés megkötetőségére vonatkozólag állásfoglalást kértünk Dr. Viszló Tamás Ügyvéd Úrtól, mely szerint:

„Az önkormányzati tulajdon elidegenítésénél a Nemzeti Vagyronról szóló 2011 évi CXCVI törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezek közül is elsősorban a 13. § -ban foglaltak az irányadók. Önmagában az a tény, hogy a vevő ellen végrehajtási eljárás van folyamatban még nem jelenti, hogy vele nem lehet adásvételi szerződést kötni, ha egyébként átlátható szervezetnek minősül és a jogügyletnek egyéb akadálya sincs.

Az Adó- és Pénzügyi Irodavezető Juhász András álláspontja szigorúbb, volt a tárgyi ügyben:

„Ha nullás folyószámlával igazolja, hogy időközben rendezte a köztartozást, akkor igen!”

Erre való tekintettel szükség lenne az ANTKAR Kft. részéről a nullás folyószámla igazolás benyújtása az Önkormányzat részére a köztartozás kiegyenlítéséről.

Az Adó- és Pénzügyi Irodavezető Juhász András 2018. november 15. napján az esti órákban érkezett tájékoztatása szerint 2018. november 12 napján a végrehajtást megszüntették a céggel szemben. Ezért a nullás folyószámla igazolás benyújtása a Cég részéről már nem indokolt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint minden helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot, minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

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.

14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladatáéval vagy állami feladatáéval, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladatáéval állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(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.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

- a) bérlő;
- b) bérlőtárs;
- c) társbérlő;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökre fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

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

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

Az ingatlanadásvételi szerződés előkészítésével Dr. Viszló Tamás ügyvéd úr kerülne megbízásra a pályázók által benyújtott szerződéstervezet figyelembevételével. A szerződés csak akkor léphet hatályba, ha az elővásárlási jogáról az Állam nyilatkozat formájában lemondott, vagy a határidő elteltéig nem érkezik a nyilatkozat.

Kérem a Tisztelt Képviselő – Testületet, hogy a fentiek alapján alakítsa kiálláspontját az előterjesztésben foglaltakra tekintettel.

I. Határozati javaslat

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Sissy lakóparkban található **1577/108 hrsz.-ú** 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú, belterületi, 700 m²-es ingatlant, **a Magyar Állam elővásárlási jogát figyelembevéve, az ANTKAR Ingatlanforgalmazó, Beruházó, Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1162 Budapest, Diófa utca 64/ A; adószám: 13543444-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 874558) részére értékesíteni kívánja, a 2018. november 14. napján érkezett ajánlata szerinti **bruttó 13.666.100,- Ft** (azaz bruttó tizenhárommillió hatszázhatvanezer egyszáz forint) vételáron.
A vételárat a vevő az alábbiak szerint fizeti meg:

- a szerződés aláírásokkor fizetett első részlet (a vételár 1/6-da) foglalónak minősül
- A fennmaradó vételárat 5 havi egyenlő részletben a Ptk. szerinti kamatfizetési kötelezettséggel
- A vételár teljes kifizetéséig az Önkormányzat tulajdonjog-fenntartással él

2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ajánlattételi kötöttségét 30 napig tartja fenn.
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben az Állam nem él elővásárlási jogával a pályázati biztosítékként befizetett 1.000.000,- Ft-ot (azaz egymillió forintot) a vételár részének tekinti.
4. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben az Állam él elővásárlási jogával, akkor az erre vonatkozó nyilatkozat beérkezésétől számított 15 munkanapon belül visszautalja a Cég részére.
5. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével az ajánlathoz már csatolt szerződéstervezet figyelembevételével a Dr. Viszló Ügyvédi Irodát bízta meg.
6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester az ingatlan adásvételi szerződés véglegesítésére, aláírására, az ezzel összefüggő egyéb jognyilatkozat és intézkedés megtételére.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: Polgármester

II. Határozati javaslat

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Sissy lakóparkban található **1577/109 hrsz.-ú** 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú, belterületi, 700 m²-es ingatlant, **a Magyar Állam elővásárlási jogát figyelembevéve, a SZTÁRPADLÓ Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2161 Csomád, Táncsics Mihály utca 13.; adószám: 13284189-2-13; cégjegyzékszám: 13 09 183222) részére értékesíteni kívánja, a 2018. november 14. napján érkezett ajánlata szerinti **bruttó 13.666.100,- Ft** (azaz bruttó tizenhárommillió hatszázhatvanezer egyszáz forint) vételáron.

A vételárat a vevő az alábbiak szerint fizeti meg:

- a szerződés aláírásokkor fizetett első részlet (a vételár 1/6-da) foglalónak minősül
- A fennmaradó vételárat 5 havi egyenlő részletben a Ptk. szerinti kamatfizetési kötelezettséggel
- A vételár teljes kifizetéséig az Önkormányzat tulajdonjog-fenntartással él

2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben az Állam nem él elővásárlási jogával a pályázati biztosítékként befizetett 1.000.000,- Ft-ot (azaz egymillió forintot) a vételár részének tekinti.

3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **amennyiben az Állam él elővásárlási jogával**, akkor az erre vonatkozó nyilatkozat beérkezésétől számított 15 munkanapon belül visszautalja a Cég részére.
4. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **az ajánlattételi kötöttségét 30 napig tartja fenn.**
5. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével az ajánlathoz már csatolt szerződéstervezet figyelembevételével a Dr. Viszló Ügyvédi Irodát bízta meg.
6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester az ingatlan adásvételi szerződés véglegesítésére, aláírására, az ezzel összefüggő egyéb jognyilatkozat és intézkedés megtételére.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: Polgármester

III. Határozati javaslat

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Sissy lakóparkban található **1577/112 hrsz.-ú** 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú, belterületi, 700 m²-es ingatlant, **a Magyar Állam elővásárlási jogát figyelembevételével, a SZTÁRPADLÓ Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2161 Csomád, Táncsics Mihály utca 13.; adószám: 13284189-2-13; cégjegyzékszám: 13 09 183222) részére értékesíteni kívánja, a 2018. november 14. napján érkezett ajánlata szerinti **bruttó 13.666.100,- Ft** (azaz bruttó tizenhárommillió hatszázhatvan ezer egyszáz forint) vételáron.

A vételárat a vevő az alábbiak szerint fizeti meg:

- **a szerződés aláírásokkor fizetett első részlet (a vételár 1/6-da) foglalónak minősül**
 - **A fennmaradó vételárat 5 havi egyenlő részletben a Ptk. szerinti kamatfizetési kötelezettséggel**
 - **A vételár teljes kifizetéséig az Önkormányzat tulajdonjog-fenntartással él**
2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben **az Állam nem él elővásárlási jogával** a pályázati biztosítékként befizetett 1.000.000,- Ft-ot (azaz egymillió forintot) a vételár részének tekinti.
 3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben **az Állam él elővásárlási jogával**, akkor az erre vonatkozó nyilatkozat beérkezésétől számított 15 munkanapon belül visszautalja a Cég részére.
 4. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **az ajánlattételi kötöttségét 30 napig tartja fenn.**
 5. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével az ajánlathoz már csatolt szerződéstervezet figyelembevételével a Dr. Viszló Ügyvédi Irodát bízta meg.
 6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester az ingatlan adásvételi szerződés véglegesítésére, aláírására, az ezzel összefüggő egyéb jognyilatkozat és intézkedés megtételére.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2018. november 15.

Paulovics Géza *SK*
polgármester