



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

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület

2020. február 28. napján tartandó ülésére

Tárgy: Hosszúdülő ingatlanok további értékesítéséről való döntés

Mellékletek: 2019. novemberi pályázati kiírás, Kerek András tulajdonos levele

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Bene-Lovászi Gabriella műszaki- és vagyongazdálkodási ügyintéző
1035/219, 905/2020

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes* (szignója)

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

Tárgyalja: PB

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hosszúdülői ingatlanok értékesítéséről 2019. áprilisi Képviselő-testületi ülésen döntött arról, hogy a Hosszúdülői ingatlanokat pályázat útján is értékesíti az Önkormányzat (e közben a KVK Ingatlanforgalmazási Kft., Ingatlan Coach Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. és a M&J Home Kft. ingatlanközvetítő irodával is megkötöttük az ingatlanközvetítői megbízási szerződést – 243/2019 (IV.24.) Kt. határozat szerint).

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

2019. év folyamán többször kiírtuk a pályázati kiírást, melyekre nem érkezett ajánlat, így eredménytelenül zárultak le.

Továbbá a Hosszúdűlői ingatlanokra 2017. áprilisában Településrendezési megállapodást kötött az Önkormányzat a tulajdonosokkal. Melyben a felek első ütemben vállalták azt, hogy HÉSZ szerint telekalakítási eljárását folytatnak le, 2017 december 31-ig. Ez nem valósult meg. A második ütemben pedig a felek vállalták azt, hogy a 2017-ben tervezett záradékolt vázrajz szerint a telekalakítást elindítják és a művelési ágból való kivonását együttesen 2019. december 31-ig kezdeményezik.

A megkötött megállapodás 6. pontja szerint; „A jelen településrendezési megállapodás teljesítési határidő bekövetkezése előtti megszűnése esetén a feleket elszámolási kötelezettség terheli. A nyújtott szolgáltatásokról és ellenszolgáltatásokról szóló elszámolást a megszűnés napját követő 6 hónapon belül kötelesek a felek elvégezni.”

Az új szerződés megkötése ezek alapján szükséges lenne, melyben már tisztázni lehet pontosabban a jogokat és kötelezettségeket.

	068/13	068/14	068/15	068/19	068/20	068/21	068/22	068/199
Ingatlan összterülete a tulajdoni lap szerint m ²	27.126	57.702	27.304	18.489	8.993	116.007	47.646	25.647
Aranykorona értéke	9,75	19,46	9,03	6	2,9	35,66	14,73	9,62
Ebből az értékelt önkormányzat tulajdoni hányada	1/5	2/10	5461/27.304	1/5	1/5	1/5	4/20	1/5
Tulajdoni hányad m ² -ben	5.425	11.540	5.461	3.698	1.799	23.201	9.529	5.129
Az ingatlan forgalmi értéke kerekített fajlagos m ² árban	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft
A tulajdoni hányad szerinti ingatlan becsült forgalmi értéke , kerekítve	19.259.000	40.967.000	19.387.000	13.128.000	6.386.450	82.364.000	33.828.000	18.208.000
A Gip3 övezeti besorolás előtt az ingatlanok forgalmi értéke ennyi volt	3.200.000	6.797.060	3.220.000	2.180.000	1.060.000	13.660.000	5.620.000	3.020.000

A Hosszúdűlői ingatlanok

Kerek András, mint a szerződött tulajdonosok képviselője is megkereste az Önkormányzatot. Levelét előterjesztésemhez mellékeltem.

Kerek András tulajdonos levelében írásos állásfoglalást vár az Önkormányzattól, a megkötött Településrendezési szerződéssel kapcsolatban. Aktualizálja-e az Önkormányzat a 2017. áprilisában megkötött szerződést? Ha igen, akkor egyeztetni szeretne a területrészek felosztásának, kivonásának és értékesítésének alapelveit és menetét.

A korábban megkötött településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeinek költségei az Önkormányzatnak:

Az ingatlanok művelési ágának változtatása, vagyis a termőföld más célú hasznosításának a teljes költsége 1.713.080 forint lesz, melynek 20%-át az Önkormányzat köteles viselni, vagyis 342.616, - Ft. A más célú hasznosításhoz „talajvédelmi tervdokumentáció” készítése is

szükséges, mely várhatóan ingatlanonként 50-60.000 Ft. Így ezen a költségeket is be kell tervezni a költségvetésbe.

A telekmegosztások várható költsége; 2018-as árajánlat alapján, 1.003.300, - Ft, mely azóta valószínűleg drágább lehet. Így várhatóan az Önkormányzatnak kb. 300.000, - Ft költséggel kell számolnia telekalakítás során.

Így kérjük a T. Képviselő-testületet, hogy az idei évre vonatkozóan alakítsa ki álláspontját az alábbiak szerint;

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza a Polgármestert egy újabb értékbecslés elkészítésére azért, hogy a becsült forgalmi értékekkel a Hosszú-dűlőben lévő ingatlanok tulajdoni részét pályázat útján értékesítse az önkormányzat;
2. felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az értékbecslés alapján aktualizálja az ingatlanrészek pályázati kiírását és pályázati kiírás közzétételére és a pályázati eljárás lebonyolítására;
3. felkéri a Polgármestert, hogy egyeztetéseket folytasson az tulajdonostársakkal a terület fejlesztési irányainak és lépéseinek tisztázására;
4. felkéri a Polgármestert, hogy készítsen előterjesztést a 2020. áprilisi ülésre a 2019. december 31. napján lejárt szerződés helyébe lépő és a hosszú dűlő terület övezeti előírásainak teljesítéséhez szükséges intézkedéseket (telekalakítás, művelésből kivonás stb.) rögzítő megállapodáshoz, valamint a lejárt szerződés szerinti elszámolásról;
5. az 1./, 4./ pontokban meghatározott kötelezettségvállalásra biztosítja a forrást az önkormányzat 2020. évi költségvetése *Dologi kiadások* előirányzatról.

Határidő: 2020. november 30.

Felelős: Műszaki Iroda útján Jegyző, Polgármester

Mogyoród, 2020. február 19.

Paulovics Géza
polgármester

FELHÍVÁS

kétfordulós pályázati eljárás keretében a **Mogyoród, Hosszúdűlő 068/13, 068/14, 068/15, 068/19, 068/20, 068/21, 068/22 és 068/199 hrsz.** ingatlanok tulajdoni hányadának értékesítésére

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata, mint kiíró, pályázatot hirdet a tulajdonában lévő ingatlanhányadok értékesítésére.

1./ Kiíró adatai:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám: 15730514-2-13, törzsszám (ingatlan-nyilvántartásban): 15391580, pénzforgalmi számlaszám (költségvetési számla): 11600006-00000000-80747897, képviseli: Paulovics Géza polgármester)

2./ Pályázati kiírás tárgyát képező vagyonelem adatai:

Mogyoród, Hosszúdűlő 068/13, 068/14, 068/15, 068/19, 068/20, 068/21, 068/22 és 068/199 hrsz. alatti, kivett „szántó, járási mintatér” művelési ágú ingatlanok.

Nagyságuk:

	068/13	068/14	068/15	068/19	068/20	068/21	068/22	068/199
Ingatlan összterülete a tulajdoni lap szerint m ²	27.126	57.702	27.304	18.489	8.993	116.007	47.646	25.647
Ebből az értékelt önkormányzat tulajdoni hányada	1/5	2/10	5461/27.304	1/5	1/5	1/5	4/20	1/5
Tulajdoni hányad m ² -ben	5.425	11.540	5.461	3.698	1.799	23.201	9.529	5.129

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett korlátozások:

068/13 hrsz. ingatlanon: Magassági építési korlátozás: Magyar Műsorszóró Vállalat, Mogyoród Önkormányzat, vezetékjog: 3616 m² területre, MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt.

068/14 hrsz. ingatlanon: Magassági építési korlátozás: Magyar Műsorszóró Vállalat, Mogyoród Önkormányzat, vezetékjog: 8708 m² területre, MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt.

068/15 hrsz. ingatlanon: Magassági építési korlátozás: Magyar Műsorszóró Vállalat, Mogyoród Önkormányzat, vezetékjog: 3994 m² területre, MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. Holtig tartó haszonélvezeti jog.



A Hosszúdülői ingatlanok műhold térképe (narancssárga színnel határolt területek)

3./ Pályázat célja:

Ingatlan adás-vételi szerződéssel történő értékesítése.

4./ Pályázati feltételek és határidők:

- A pályázaton részt vehet bármely személy, aki betartja a pályázat feltételeit és nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.
- **Az irányadó eladási árak összege: nettó érték Forintban;**

	068/13	068/14	068/15	068/19	068/20	068/21	068/22	068/199
ár/m ²	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft	3.550 Ft
Minimális eladási ár	19.259.000	40.967.000	19.387.000	13.128.000	6.386.450	82.364.000	33.828.000	18.208.000

- A Kiíró irányár alatti árat nem fogad el, ezért az irányár alatti áron beadott pályázat érvénytelen.
- A vételár megfizetése egy összegben, az adás-vételi szerződés aláírását követően - a Magyar Állam elővásárlási jogáról szóló nyilatkozatának határidejét nem számolva - 30 napon belül, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat költségvetési számlájára, átutalással történhet. A teljesítés, az összegnek a számlán való megjelenésének időpontja. Amennyiben a vételár vagy annak egy része fenti határidőn belül nem kerül kiegyenlítésre, úgy a Kiíró jogosult a szerződéstől elállni, a kifizetett vételár a pályázati biztosíték kivételével visszajár.
- A Kiíró 8 millió forint ajánlati ár felett biztosítja - a pályázó kérelme esetén - a vételár legfeljebb hat havi részletekben történő megfizetését, a tulajdonjogának fenntartása mellett.
- A Kiíró pályázati biztosítékként, ingatlanonként 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint megfizetését köti ki. A pályázati biztosítékot a pályázati eljárás második fordulójáig kell a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata ERSTE Bank Hungary Zrt. 11600006-00000000-80754484 számú letéti számlájára átutalással teljesíteni. Amennyiben a pályázati biztosíték fenti határidőig nem kerül kiegyenlítésre, úgy a pályázat érvénytelen.
A pályázati biztosíték a nyertes pályázó esetén a vételár részét képezi és foglalóként funkcionál a szerződés megkötésétől kezdődően. A nem nyertes pályázók részére a pályázati biztosíték visszautalásra kerül a döntést követő nyolc munkanapon belül a pályázatban megadott számlaszámra. A pályázati biztosítékok után a Kiíró kamatot nem fizet.
- Elveszti a pályázó a pályázati biztosítékot, ha az értékelés előtt pályázatát visszavonja, illetve nyertessége esetén a döntésben meghatározott határidő alatt a szerződést nem

- Kiíró fenntartja jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatokat eredménytelennek minősítse, és egyik pályázóval se kössön szerződést!

5./ A pályázati ajánlatok beadásának helye és határideje:

- A pályázatot személyesen lehet benyújtani **2019. december 11. (szerda) 12.00 óráig a Mogyoródi Polgármesteri Hivatalhoz (2141 Mogyoród, Dózsa György út 40. – 7Titkárságon).**
- Pályázati eljárás lebonyolítása, elbírálás határideje: 2019. december 12.
- Postai úton vagy futárral kézbesítendő dokumentációval érvényesen pályázni a személyes benyújtásra meghatározott határidőig beérkező küldeménnyel lehet!

6./ A pályázati dokumentáció átvételének helyét és feltételei:

- Pályázat részletes kiírását a Mogyoródi Polgármesteri Hivatal Titkárságán lehet átvenni, illetve elektronikus úton kérhető a mogyorod@mogyorod.hu e-mail-címen keresztül.

7./ További információval szolgáló személy neve, elérhetősége:

Paulovics Géza polgármester (70/412-0247),

8./ A pályázatok elbírálásának rendje, a pályázatok megismerésének lehetősége:

- A pályázatok felbontásának ideje és helye: a benyújtási határidő napján 14 órától a Mogyoród Polgármesteri Hivatal (2141 Mogyoród, Dózsa György út 40.) hivatalos helyiségében. A bontás során bárki jelen lehet. A bontásról jegyzőkönyv készül, amelyben rögzítésre kerül a pályázó neve vagy elnevezése, az ajánlati ár, pályázat előírásoknak (formai és tartalmi érvényességi feltételeknek) való megfelelése vagy annak hiánya és oka. A polgármester hiánypótlásra szólítja fel az ajánlatadót vagy visszautasítja azt az ajánlatot, amely a felhívásban vagy a dokumentációban meghatározott feltételeknek maradéktalanul nem felelnek meg.
- Az ajánlatok beadására rendelkezésre álló határidőn túl benyújtott ajánlatokat, mint érvénytelen el kell utasítani.
- A polgármester közvetlenül értesíti az első fordulóban elbírálásra alkalmasnak minősített ajánlatadót a második forduló időpontjáról és az addig benyújtandó iratokról, egyéb feltételekről. A második forduló időpontját és a legmagasabb ajánlatot az önkormányzat honlapján közzé teszi a polgármester.
- A második fordulóban az első forduló érvényes ajánlattevői vehetnek részt, valamint az az ajánlattevő, aki a második fordulóban tartandó versenytárgyalásig teljesíti az első fordulóban történő részvételre előírt feltételeket – a benyújtási határidő kivételével – és a legmagasabb érvényes ajánlati árnál legalább nettó 20%-kal magasabb ajánlatot tesz.
- A második fordulóban a Kiíró ismerteti a legjobb ajánlatot tevőt és felhívja a második fordulóban érvényesen résztvevőket magasabb ajánlat tételére, amit legalább három alkalommal megismétel a beérkezett újabb ajánlatok rögzítését követően.
- A pályázati eljárás második fordulójának nyertese a második fordulóban érvényesen részt vevő pályázók közül a legmagasabb vételár ajánlatot tevő pályázó lesz.
- Az ajánlatokat a második fordulótól számított 30 napon belül, a Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság véleményezi. A bizottság értékelése alapján az ajánlat (ok) elfogadásáról a képviselő-testület dönt a soron következő, munkaterv szerinti ülésén. Szerződést kötni a legelőnyösebb, érvényes ajánlatot tevő pályázóval

Mogyoród, 2019. 12. 05.

Tárgy: Mogyoród, Hosszúdülő területének fejlesztése és értékesítése

Tisztelt Polgármester Úr!

2017. év áprilisban, a tárgyban érintett (8 db. hrsz, összesen 328,914 ha alapterülettel) földtulajdonos magánszemélyek ingyenes 20%-os ingatlanrész átadásról, valamint településrendezésről egy-egy megállapodást kötöttek az Önkormányzattal.

A településrendezési megállapodásban körülírt ingatlanfejlesztés végrehajtását felek több ütemben határozták meg, az alábbi teljesítési határidők szerint:

1. szabályozási terv szerinti telekalakításnak megfelelő záradékolt vázrajz elkészítése és aláírása. Határidő: **2017. december 31.**
2. A záradékolt vázrajz alapján, a kialakításra kerülő utak művelési ág változásának megindítása. Határidő: **2018. december 31.**
3. A teljes terület művelési ágból való kivonás együttes kezdeményezése. Határidő: **2019. december 31.**

E Megállapodás 6. pontjában felek rögzítik, hogy fenti bármely határidő elmulasztása esetén a megállapodás hatályát veszti, és ez esetben életbe léphet az ajándékozónak az ajándék tárgyának visszakövetelési lehetősége is, lásd Ajándékozási Szerződés 5. pontját.

Sajnálattal állapítjuk meg, hogy eltekintve

- területet kiszolgáló gáz és elektromos ellátás közmű-szolgáltatóktól a kapacitást biztosító nyilatkozatok beszerzése, valamint
- néhány értékesítési próbálkozásuktól,

az ingatlanfejlesztésben vállalt kötelezettségüket sajnálatos módon, nem hogy nem teljesítették, de el sem indították.

Véleményünk szerint a fejlesztésnek minimum az **1. és 2. pontját szükséges megvalósítani, hogy a területrészt az ingatlanpiacra kihelyezni lehessen!** Ezt az Önök sikertelen értékesítés próbálkozásai is igazolják.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tolmácsolom a tulajdonosok kérését, hogy az első bekezdésben megfogalmazott két megállapodást mielőbb aktualizáljuk, többek között új határidők megjelölésével. Egyben kérem, szíveskedjen megjelölni azon munkatársát, akivel közösen ezt a két iratot aláírásra előkészítenénk, illetve aki Önök részéről irányítaná a Területrész fejlesztését, valamint értékesítését.

Intézkedését kérve, visszajelzését várva, tisztelettel üdvözlöm,

Dr. Kerek András