**Szám:** 1-5/2014. 9. sz. napirendi pont anyaga

**Előterjesztés**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2014. március 27-i rendes ülésére

**Tárgy:** A Zalaszentgrót, Malom köz 2. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítése

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2013. szeptember 12-én megtartott ülésén, a 112/2013. (IX. 12.) számú határozatával döntött arról, hogy a Zalaszentgrót, Malom köz 2. szám alatti, 865/3 helyrajzi számú - kivett lakóház, udvarként nyilvántartott - jelenleg raktárként használt ingatlanát zártkörű pályázat keretében értékesíti.

A pályázat kiírására 2013. november 5-én került sor. A felhívásban - többek között - rögzítésre került a felkért ajánlattevők személye, az ingatlan adatai, műszaki állapota, az 555.000,- Ft összegű minimális induló ár, a 20.000,- Ft összegű ajánlati biztosíték, az ajánlat kötelező tartalmi elemei, a pályázat elbírálásának szempontja, valamint a pályázati tárgyalás szabályai. Megállapításra került továbbá, hogy a pályázat nyertesét a kiírás értelmében a tulajdonjog megszerzését követően az ingatlan kötött célú hasznosítási kötelezettsége nem terheli.

A szerződéskötés időpontjaként Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének szerződéskötésről rendelkező határozatát követő 30 napon belüli időpont került meghatározásra.

Az ajánlattételi adatlapokat, a szükséges nyilatkozatokat, valamint az ajánlati biztosíték befizetésére szolgáló igazolást tartalmazó ajánlattételi dokumentáció 2013. november 5-én a meghívott pályázók részére kiküldésre került, melyet Beltramené Novák Ágnes még aznap, míg Csikós Tiborné a következő napon kapott kézhez.

Ezt követően azonban több szóbeli bejelentés is érkezett a Zalaszentgróti Közös Önkormányzati Hivatalhoz az ingatlan rendkívül leromlott állapotával kapcsolatban, ezért 2013. november 21-én helyszíni szemle megtartására került sor annak a megállapítása érdekében, hogy az épület valóban életveszélyesnek minősül-e.

A szemle során rögzítésre került, hogy az épület állagának a nyári szemléhez viszonyított folyamatos romlása kétséget kizáróan megállapítható. A falazaton található kiterjedt és mély repedések komolyan kihatnak az épület szerkezeti állapotára is. A szemle eredményeként megállapítást nyert, hogy az épület azonnali bontására okot adó körülmény ugyan nem áll fenn, de a jövőbeli bontás az életveszélyes helyzetek megakadályozása érdekében elkerülhetetlennek látszik.

A fentiekre tekintettel 2013. november 22-én a kiíró képviselője intézkedett a pályázati felhívás - és ezzel együtt a benyújtási határidő - módosításáról. A módosított felhívás szerint:

***"A pályázat nyertesét a tulajdonjog megszerzését követően az ingatlan leromlott műszaki állapotára tekintettel bontási kötelezettség terheli, melynek végső határideje 2014. december 31-e. Ennek biztosítására Zalaszentgrót Város Önkormányzata az adásvételi szerződésben vételi jogot kíván kikötni, melynek értelmében a bontási kötelezettség megszegése esetén egyoldalú jognyilatkozatával - az adásvételi szerződésben szereplő vételárért - megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát.***

***A pályázat nyertesének vállalnia kell továbbá, hogy a kiírás tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a 865/2, valamint a szomszédos 865/4 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori birtokosa javára vízellátás és vízelvezetés céljára telki szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba."***

Az új pályázati felhívást a meghívott ajánlattevők 2013. november 26-án kapták kézhez, azzal, hogy az eredeti felhívásra esetlegesen már megfizetett ajánlati biztosíték a módosított felhívásra tett vételi ajánlat vonatkozásában is érvényesnek minősül.

A módosított - 2013. december 3-i - határidőig mindkét ajánlattevő benyújtotta vételi ajánlatát. A pályázatok bontása során megállapításra került, hogy az ajánlatok megfelelnek a kiírásban foglaltaknak, vagyis érvényesnek minősülnek. Beltramené Novák Ágnes ajánlata 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint, míg Csikós Tiborné ajánlata 610.000,- Ft, azaz hatszáztízezer forint összegű vételárat tartalmazott.

A pályázati kiírásnak megfelelően 2013. december 5-én kétfordulós licittárgyalás került lebonyolításra, melyen Csikós Tiborné megjelent, Beltramené Novák Ágnes viszont távol maradt. Csikós Tiborné a vételi ajánlatát nem kívánta emelni, azonban a közölt elbírálási szempont szerint így is ő tette a magasabb összegű vételi ajánlatot.

Figyelembe véve a vételi ajánlat összegét, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény vonatkozó rendelkezéseit, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (III. 28.) önkormányzati rendeletben meghatározott 3 millió forintos forgalmi értékhatárt, megállapításra került, hogy az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg a pályázati kiírás tárgyát képező ingatlanra.

A fentiekre tekintettel 2013. december 19-én nyilatkozatra hívtuk fel a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t (a továbbiakban: MNV Zrt.) arra vonatkozóan, hogy az állam élni kíván-e elővásárlási jogával.

Ezt követően az MNV Zrt. megbízott területi irodavezetője az állami elővásárlás vonatkozásában nemleges választ közölt az Önkormányzattal.

A Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatala (a továbbiakban: építésügyi hivatal) 2014. március 17-én - tértivevényes postai küldeményként - közölt határozatával a 8790 Zalaszentgrót, Malom köz 2. számú, 865/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépületet élet-, és balesetveszélyesnek, valamint használatra alkalmatlannak nyilvánította. Az építésügyi hivatal azonnali határidővel kötelezte Zalaszentgrót Város Önkormányzatát, mint az ingatlan tulajdonosát, hogy a közvetlen balesetveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzet megelőzésére, elhárítására az élet- és balesetveszélyessé nyilvánított épületet a közterület és az érintett szomszédos ingatlan felől mintegy 2 m-es körzetben kerítse el, helyezzen ki figyelmeztető táblát, valamint haladéktalanul biztosítsa az épület állékonyságát.

A határozatban foglalt azonnali intézkedést igénylő feladatok teljesítése megtörtént.

Az építésügyi hivatal elrendelte továbbá, hogy a határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 60 napon belül az épület jókarbantartása érdekében az alábbi munkálatokat végezze el az önkormányzat:

1. az épület délnyugati párkánya állékonyságának biztosítását

2. az épület teljes tetőzetén a meglazult cserepek rögzítését

3. az épület nyugati oldalán a közterület felől a téglafal állagának védelmét, további állagromlás megakadályozását

***vagy - a tulajdonos döntése szerint - a lakóépület részben, illetve teljes egészében történő lebontását.***

A határozat indokolásából kitűnik, hogy az építéshatósági eljárást 2013. december 9-i levelében tett bejelentésével Csikós Tiborné ajánlattevő kezdeményezte.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat által kiírt pályázati felhívás bontási kötelezettséget tartalmazott, és az ingatlan elbontása, mint lehetőség az építésügyi hivatal határozata alapján is fennáll, nem tartom indokoltnak a kiírt pályázat - fentiek miatti - eredménytelenné nyilvánítását.

Nyomatékosan kell figyelembe venni ugyanakkor, hogy az Önkormányzati kiírás a bontás teljesítésének végső határidejeként 2014. december 31. napját jelölte meg, az építésügyi hivatal határozata értelmében viszont arra a jogerőre emelkedéstől számított 60 napon belül (várhatóan 2014. június 2-ig) kell sorra kerülni. Ezen okok - részint az építésügyi eljárás megindulása, részint a határozatban foglalt lényegesen rövidebb időtartamú bontási határidő - miatt elengedhetetlenül szükségesnek tartom az ajánlattevők nyilatkozattételre való felhívását arra vonatkozóan, hogy ezen új bontási feltételt elfogadják-e.

Beltramené Novák Ágnes, mint a másik meghívott ajánlattevő felhívása azért indokolt, mivel a kiírás értelmében "amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti (a Képviselő-testület szerződéskötésről rendelkező határozatát követő 30 napon belüli) határidőn belül, az ajánlati biztosítékot elveszti és a kiíró döntése szerint helyébe a pályázat 2. helyezettje lép."

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és az 21/2014. (III. 19.) számú határozatában javasolja Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Zalaszentgrót, Malom köz 2. sz. alatti önkormányzati ingatlan értékesítésére vonatkozó határozati javaslat elfogadását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd azt követően fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Zalaszentgrót, Malom köz 2. szám alatti, 865/3 helyrajzi számú - kivett lakóház, udvarként nyilvántartott - jelenleg raktárként használt ingatlana (a továbbiakban: ingatlan) értékesítésére kiírt zártkörű pályázati eljárást lezáró döntéseként megállapítja, hogy a pályázati kiírás szerinti legkedvezőbb ajánlatot Csikós Tiborné, 8790 Zalaszentgrót, Batthyány u. 6. szám alatti lakos ajánlattevő adta 610.000,- Ft összegű vételár megajánlásával, míg a második legkedvezőbb ajánlatot Beltramené Novák Ágnes, 8790 Zalaszentgrót, Május 1. u. 36. szám alatti lakos ajánlattevő adta 600.000,- Ft összegű vételár megajánlásával.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan értékesítésére - jelen határozat meghozatalát követő 30 napon belül - Csikós Tiborné, 8790 Zalaszentgrót, Batthyány u. 6. szám alatti lakos ajánlattevővel köt adásvételi, valamint vételi jogot alapító - elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított - szerződést, amennyiben nyertes ajánlattevő az önkormányzat felhívásának kézhezvételét követő 5 napon belül beérkezett nyilatkozatában vállalja, hogy az ingatlan bontási munkálatainak végső határidejeként a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatala ZA-01D/EU/67-3/2014. számú határozatában meghatározott, a határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 60 napos határidőt magára nézve kötelezőnek ismeri el, amely időtartam alatt az ingatlanon található felépítményt teljes egészében lebontja, és az ingatlant rendezett állapotba hozza.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben Csikós Tiborné a fent meghatározott felhívásban foglalt feltételeket nem fogadja el, a megszabott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot, vagy az ingatlan értékesítésére az adásvételi, valamint vételi jogot alapító - elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított - szerződést nem írja alá, úgy Beltramené Novák Ágnes, 8790 Zalaszentgrót, Május 1. u. 36. szám alatti lakossal, mint második legkedvezőbb ajánlatot tevővel - jelen határozat meghozatalát követő 35 napon belül - köt adásvételi, valamint vételi jogot alapító - elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított - szerződést, feltéve, ha ajánlattevő az önkormányzat felhívásának kézhezvételét követő 5 napon belül beérkezett nyilatkozatában vállalja, hogy az ingatlan bontási munkálatainak végső határidejeként a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatala ZA-01D/EU/67-3/2014. számú határozatában meghatározott, a határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 60 napos határidőt magára nézve kötelezőnek ismeri el, amely időtartam alatt az ingatlanon található felépítményt teljes egészében lebontja, és az ingatlant rendezett állapotba hozza.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben jelen képviselő-testületi döntésben foglaltakat egyik ajánlattevő sem fogadja el, illetve a megszabott határidőn belül egyikük sem nyilatkozik, a pályázati eljárást a kiírásnak megfelelően eredménytelennek nyilvánítja.

A Képviselő-testület felkéri Baracskai József polgármestert az érintett ajánlattevők nyilatkozatra való felhívására, a jelen határozatban foglalt feltételek teljesülése esetén pedig felhatalmazza a szerződés aláírására.

**Határidő: -** az ajánlattevők felhívására: 2014. április 5.

- a szerződés megkötésére: 2014. május 1.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2014. március 19.

**Baracskai József**

polgármester

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző