

ELŐTERJESZTÉS

13

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú Dózsa György utca 7. szám alatti ingatlan hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete előző ülésén a 354/2016. (XI. 25.) K.t. határozatával egy szándéknyilatkozat elfogadásáról döntött, mely szerint az önkormányzati tulajdonban lévő 5900 Orosháza, Dózsa György utca 7. szám alatti (hrsz. 3737/2) korlátozottan forgalomképes ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) üzleti vagyonná kívánja minősíteni, illetve a jogi feltételek megteremtését követően az Ingatlant versenyeztetési eljárás útján bérleti szerződés keretében kívánja hasznosítani.

A határozat értelmében az Önkormányzat a versenyeztetési eljárás lefolytatását követően a hasznosításra jogosult részére lehetőséget kíván biztosítani, hogy az Ingatlanon az Európai Unió strukturális és kohéziós alapjából meghirdetett pályázatokban projekt megvalósítási helyszíneként szerepeltesse azzal a feltétellel, hogy az adott fejlesztés tárgyáról az Önkormányzattól, mint tulajdonostól írásban engedélyt kér a fejlesztés megkezdése előtt.

I. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 1. §-a szerint a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon nemzeti vagyon, amely az 5. § (1) bekezdése értelmében két nagy csoportra osztható: a helyi önkormányzat törzsvagyonára és az üzleti vagyonára.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg az önkormányzati törzsvagyont, illetve állapítja meg a törzsvagyon körébe nem tartozó önkormányzati vagyon (üzleti vagyon) hasznosításának szabályait. Ennek 12. § (1) bekezdése értelmében „*az Önkormányzat üzleti vagyona elidegeníthető, bérbe-, használatba-, koncesszióba átadható, egyéb módon hasznosítható, gazdasági társaságba, alapítványba bevihető, megterhelhető, biztosítékul adható.*” Az Ingatlan azonban a Vagyonrendelet 1. melléklete alapján jelenleg törzsvagyonba tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlannak minősül, így annak üzleti vagyonná történő átminősítése szükséges mielőtt sor kerülhetne a versenyeztetési eljárás útján történő hasznosításra. Ennek megfelelően előkészítésre került a Vagyonrendelet módosításának tervezete.

II. A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdése alapján „*a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.*” A (3) bekezdés szerint „*a versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.*”

Az Ingatlan könyv szerinti bruttó értéke: 13.217.898.- Ft., a vagyontaszter alapján a becsült forgalmi értéke: 32.807.000.- Ft. A költségvetési törvényben meghatározott

értékhatár 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, így az ingatlan hasznosítása versenyeztetés útján történhet.

A Vagyonrendelet értelmében a versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá árverés útján. Tekintettel arra, hogy komoly értékű ingatlanról van szó, amelyet a Képviselő-testület korábbi döntéseként helyi védetté nyilvánított, javasolom a versenyeztetés ajánlatkérés formájában való megvalósulását, zártkörű ajánlatkérés alkalmazását.

„21. § (1) Az ajánlatkérés lehet nyilvános, vagy zártkörű.

A nyilvános ajánlatkérést az Önkormányzat internetes honlapján, valamint legalább egy heti, vagy napilapban meg kell jelentetni.

(2) Zártkörű ajánlatkérés esetén legalább három ajánlatot kell bekérni.

(3) Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy az ajánlattevőnek megfelelő határidő álljon rendelkezésére ajánlata kidolgozására.

22. § ³⁶ *Az ajánlatkérésnek tartalmaznia kell:*

a) az ajánlatkérés célját,

b) az értékesítendő, hasznosítandó vagyon megnevezését, szükség szerint az értékét,

c) műszaki, gazdasági és jogi feltételeket,

d) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,

e) az ajánlati kötöttség időtartamát,

f) a tárgyra vonatkozó információszerezés helyét és idejét,

g) az ajánlatkérő jogának fenntartását arra, hogy indokolt esetben akár egyik ajánlatkérő ajánlatát sem fogadja el.

23. § (1) *Az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell az ajánlattevőkre vonatkozó adatokat, az ajánlatok összevetését, a döntést és annak indoklását.*

(2) A döntésről az ajánlattevőket tájékoztatni kell.”

Az Nvtv. a nemzeti vagyon hasznosítására az alábbi szabályokat tartalmazza, amelyet jelen ügylet esetén is alkalmazni kell:

„11. § (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt."

Ennek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat mellékletét képező ajánlatkérésről dönteni szíveskedjen.

III. Az Ingatlan Orosháza Város Önkormányzat Nagy Gyula Területi Múzeum (továbbiakban: Múzeum) egyik telephelyeként szerepel annak Alapító Okiratában. Az eredményes versenyeztetést követően a Múzeum Alapító Okiratából a telephely törlése szükséges.

A Múzeummal történt egyeztetést követően igazgató úr jelezte, hogy a régi könyvtár épületében sok műtárgy található. Azokat védett helyre lehet csak elszállítani, legalább olyan körülmények közé, ahol most találhatóak (minisztériumi elvárás a fűtött raktár).

A versenyeztetési eljárás eredményessége esetén, így a műtárgyak elhelyezési kötelezettségével feltétlenül számolni kell.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet, majd a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, az Önkormányzat tulajdonában álló 5900 Orosháza, Dózsa György utca 7. szám alatti (hrsz. 3737/2) ingatlan bérbeadására vonatkozó zártkörű ajánlatkérést és az ajánlatokat Orosháza város közigazgatási területén működő közép- és felsőfokú oktatási intézményektől kéri be.

Végrehajtásért felelős: Barák Anita mb. irodavezető az ajánlatkérés kézbesítéséért.

Határidő: Kézbesítésre azonnal, egyebekben az ajánlatkérésben meghatározott határidő

Orosháza, 2016. december 07.


Dávid Zoltán
polgármester



Indoklás

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének/..... (.....) önkormányzati rendeletéhez

az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) mellékletének módosítására azért kerül sor, mert a korlátozottan forgalomképes ingatlanok közül – az ingatlan egyéb célra történő használata feltételeinek biztosítása érdekében - ki kell venni az Orosháza, Dózsa György u. 7. szám alatti ingatlant, a Nagy Gyula Területi Múzeum egyik telephelyét.

Részletes indoklás:

A rendelelettervezet 1. §-ához:

Az Ör. 1. melléklete 1. pontjában foglalt táblázat 1.53. sora – (3737/2. hrsz.- Orosháza, Dózsa György u. 7.) hatályát veszti

A rendeleattervezet 2. §-ához:

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezéseket és jogharmonizációs záradékot tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások
Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások nincsenek
2. Környezeti és egészségi következmények.
Környezeti és egészségi következmények nincsenek.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások nincsenek.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotása - a módosulás jellegére tekintettel - kötelező.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek nincsenek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a rendeleattervezet megvitatására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2016. december 09.

Dr. Horváthné dr. Barta Edit
jegyző

Tervezet

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../... (....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006.
(IX.15.) Ör. számú rendelet rendelkezésének módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosítására a következőket rendeli el:

1. § Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006 (IX.15.) Ör. számú rendelet 1. melléklete 1. pontjában foglalt táblázat 1.53. sora.

2. § (1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Orosháza, 2016. december 09.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

Melléklet

Orosháza, Dózsa György u. 7. szám alatti (hrsz. 3737/2) volt könyvtár épület

AJÁNLAT KÉRÉS ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁRA

Ajánlat kérő szerv megnevezése, székhelye: Orosháza Város Önkormányzata
5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.

Ajánlat kérés célja: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Orosháza, Dózsa György u. 7. szám alatti (3737/2 hrsz.) ingatlanon lévő épületek ellenérték fejében történő oktatási célú bérbeadása.

Ajánlat kérés tárgya: Orosháza, Dózsa György u. 7. szám alatti volt könyvtár ingatlan hasznosítására bérleti ajánlat kérés

Érintett ingatlan adatai:

Címe: 5900 Orosháza, Dózsa György u. 7.

Hrsz.: 3737/2

Megnevezése: Volt könyvtár

1. épület: Volt könyvtár épülete

Beépített alapterület: 392,10m²

Bruttó szint terület: 1014 m²

Nettó szint terület: 716,31m²

Részletezve:

Pince alapterülete: 49,85m²

Pince helyiségei: 2 db raktár, lejáró

- Földszint alapterülete: 369,06m²

- Földszint helyiségei: 2 db iroda, 4 db terem, előcsarnok, vizesblokkok és lépcsőház

- Első emelet alapterülete: 369,06 m²

- Első emelet helyiségei: lépcsőház, vizesblokkok, 4 db terem, 2 db irodák, kávézó

Felépítmény szerkezeti leírása:

- alapozás: nagy méretű téglá

- függőleges tartószerkezetek, falazatok: 60,45 és 30 cm vastag tömör égetett agyagtégla fal.

- vízszintes tartószerkezetek, födémek: a pince és a földszint fölött acélgerendás födém van, a záró födém fagerendás

- lépcsők: monolit vasbeton

-- tető kialakítás: magastető cserépfedéssel

- homlokzati nyílászárók: fa

- padlóburkolatok: parketta és mázas kerámia

2. épület: kiszolgáló épület

Beépített alapterület: 120,20m²

Nettó szint terület: 132,41m²

Az épületben 3 db raktár és 1db iroda található

3. épület: kiszolgáló épület

Beépített alapterület: 51,80m²

Nettó szint terület: 41,60m²

Az épületben raktár és garázs található.

Közművek:

- elektromos ellátás:3x25A légkábel
- gázellátás: 6 m³/h
- vízellátás: van, városi hálózatról
- szennyvíz elvezetése: kiépített, városi csatornahálózatba kötve
- csapadékvíz elvezetése: kiépített, városi csatornahálózatba kötve

Az épületben végezhető tevékenység: oktatási célú hasznosítás.

Az ingatlan rendeltetésszerű működéséhez szükséges parkolási lehetőség biztosított.

Az ingatlan műszaki dokumentációja megtekinthető munkaidőben 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. szám alatti Polgármesteri Hivatal épületének 11. számú irodájában.

A pályázatni kívánt ingatlan bérleti díj alapjául szolgáló becsült forgalmi értéke bruttó 32.807.000,- Ft.

Ajánlat benyújtásának helye:

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Polgármesteri Hivatal épületének 11. számú irodájában Jankóné Tóth Olga ügyintézőnél.

Bírálati szempontok:

Legmagasabb összegű bérleti díj.

A bérleti idő: határozott idejű, 15 év. + 5 évre hosszabbítható

Minimum bruttó éves bérleti díj: 1.640.350,-Ft/év, amely minden évben az infláció mértékével növekszik.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a következőket:

Az ajánlattevő adatait

jogi személy esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám, adószám,

bankszámlaszám, statisztikai számjel, képviselőre jogosult neve)

- Az ajánlattevő által ajánlott bérleti díjat, mely nem lehet kevesebb az ajánlatkérésben megjelölt minimum bérleti díjnál
- ajánlattevő által végezni kívánt tevékenység bemutatása, felhasználási célja, Pénzügyi és gazdasági alkalmasság igazolása:
- 30 napnál nem régebbi igazolás arra vonatkozóan, hogy semmiféle köztartozása nincs
- az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlatkérés feltételeit maradéktalanul vállalja, valamint ajánlatát 3 hónapig fenntartja,
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerinti megfelelőség igazolása.

Egyéb információk:

- Az ingatlanban végezhető tevékenység, ellátásával kapcsolatos esetleges szerkezeti átalakításhoz a bérbeadó előzetes írásban kiadott engedélye szükséges. Az átalakításhoz, tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyek elkészítése és benyújtása, valamint annak teljes költsége a leendő bérlőt terheli.

Az ingatlanon végzendő tevékenység csak jogerős és végrehajtható hatósági engedélyek, valamint telepengedély köteles tevékenység esetén telephely engedélyezését követően illetve működési engedély birtokában folytatható.

- Az ingatlan vagyonbiztosítással rendelkezik.
- Az ingatlan bérbeadási ára nem tartalmazza az épület rezsiköltségét. A rezsiköltségek finanszírozása teljes mértékben a nyertes ajánlattevőt terheli.
- Az ajánlatkérő a hiánypótlás lehetőségét egyszeri alkalommal biztosítja.
- Az ajánlatot és az ajánlatban szereplő nyilatkozatokat olyan személyeknek kell aláírniuk, akik jogosultak az ajánlattevő illetve a nyilatkozattevő nevében kötelezettséget vállalni, illetve nyilatkozni.

E jogosultságot igazoló dokumentumok eredeti példányát az ajánlathoz csatolni kell. Aláírási címpéldányt másolatban.

Az ajánlat benyújtásának módja, határideje:

Az ajánlatokat legkésőbb személyesen vagy postai úton **2016. napja 10.00 óráig** történő beérkezéssel zárt borítékban, „**Ajánlat a Dózsa György u. 7. szám alatti (3737/2 hrsz) szám alatti ingatlan bérletére**” jelige feltüntetésével eredeti példányban Orosháza Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Irodájára (5900 Orosháza Szabadság tér 4-6.) kell benyújtani.

Az ajánlat elbírálása:

A beérkezett ajánlatok értékelése az ajánlattételi határidő lejártát követően Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete soron következő ülésén történik.

Az ajánlatok elbírálása során első lépésben azok érvényességi vizsgálatra kerül sor. Orosháza Város Önkormányzat a döntését a helyi önkormányzati érdekre tekintettel a legmagasabb összegű bérleti díj elfogadásával hozza meg. Az önkormányzat fenntartja a jogát arra, hogy – akár indoklás nélkül is – az ajánlatokat eredménytelennek minősítse és új ajánlatkérést kezdeményezzen.

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a versenyeztetési eljáráson,
- az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- az ajánlat nem felel meg az ajánlat kérésben, jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben, foglaltaknak,
- amely az ajánlati árat (díjat) nem egyértelmű határozza meg,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

Az ajánlatkérő az ingatlan megtekintését előzetes egyeztetés alapján biztosítja.

Az ajánlat kérésre vonatkozó egyéb információ kérhető: Jankóné Tóth Olgától munkanapokon 8.00 – 16.00 óráig a 68/514-266 telefonszámon.

Orosháza Város Önkormányzata