

**AJKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

☎ 8401 AJKA, Szabadság tér 12.

☎ (88) 521-100 fax (88) 212-794

Ügyiratszám: 6/84-27/2020.

Készítette: Stállné Holczer Alíz

Tárgy: Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlant terhelő jelzálogjog törléséhez fedezetcsere, valamint a Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlan értékesítése

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2020. augusztus 18– i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Ajka város Önkormányzata a 2019. évben jelzálogszerződést kötött a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt.-vel a Balatonszepezd, Csuki u. 1. szám alatti, 1445 hrsz-ú ingatlan terhére, amely szerint az ingatlant 100.000.000,- Ft jelzálogjog terheli.

Az Önkormányzat a Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlan tehermentesítését tervezi fedezetcsereével. A fedezetcserehez a hitelösszeg biztosítékként az összeg 30%-kal növelt értékét kell ingatlanfedezetként biztosítani. Jelen esetben az ingatlanfedezeti érték minimális összege 130.000 eFt.

Az alábbiakban részletezzük a biztosítékként felajánlani tervezett ingatlanok főbb paramétereit.

Az Ajkai Hegyhát Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában álló, az ajkai Hegyhát lakóparkban elhelyezkedő belterületi ingatlanok együttes becsült értéke 118.000.000,- Ft. Ez mindösszesen 79.353 m² területű ingatlanokat foglal magában, melyek fajlagos m² ára jelenlegi közmű nélküli állapotukban 1.490,- Ft összegben került megállapításra.

A további biztosítékként felajánlani kívánt ajkai 3202 hrsz. alatt felvett (az ingatlan-nyilvántartásban „kivett bolt” megnevezésű) Babucsá Civilház, mely természetben Ajka, Csók u. 1. szám alatt található, jelenlegi becsült forgalmi értéke 31.000.000,- Ft. Ez az ingatlan 124 m²-es hasznos alapterületének figyelembevételével 250.000,- Ft/m² fajlagos értéknek felel meg.

A fedezetcserehez felajánlott ingatlanok együttes becsült értéke: 149.000.000,- Ft, mely összegszerűségében a pénzügyintézet elvárt fedezetigényének megfelel.

A Balatonszepezd, Csuki u. 1. szám alatti, 1445 hrsz-ú ingatlanon lévő tábor fenntartása, üzemeltetése az utóbbi években nem gazdaságos, a táboroztatásból befolyó összeg nem fedezi az ingatlannal kapcsolatos kiadásokat. A koronavírussal összefüggésben megállapított korlátozások végett a tábor az idei évben nem fogad látogatókat, így a tábor fenntartása az idei évben sem gazdaságos.

A Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlan a Balatonszepezd község Önkormányzatának 18/2016. (XII.30.) rendeletével elfogadott önkormányzati rendelete alapján Üü jelű üdülőlázás építési övezetbe tartozik.

Az ingatlan 11 %-ban beépített, a rajta lévő épületeket kettő jól elkülöníthető egységre lehet bontani: faszerkezetes illetve téglá építőanyagból kivitelezett épületek (167,81 m² hasznos alapterületű étkező-konyha rendeltetésű épület; 128,41 m² hasznos alapterületű, 9 db szobát, női, férfi fürdő és wc helyiségeket tartalmazó épület; valamint 10 db faszerkezetű szállásépület fürdő, wc blokkal 3 egységre bontva, melyhez egységenként fa kerti kiülő tartozik). Az ingatlanon található még aszfaltos kosárlabda -, és futballpálya, játszótér. Az egységeket térköves burkolatú járda köti össze.

A tábor szállásépületei 2008-2010 között kerültek megépítésre, a fafelületek karbantartása, felületkezelése rendszeres megtörtént. A tábor színvonalas és megfelelő kihasználtságú működtetéséhez szükség lenne a táborban elkezdett korszerűsítések folytatására, és többek között a téglá építőanyagból készített épületek felújítására, a kerítés javítására.

Míndezek figyelembevételével a tábor fenntartásával járó költségek elkerülése érdekében célszerű az ingatlan értékesítését megfontolni, és kedvező ajánlat beérkezése esetén értékesíteni.

A balatonszepezdi belterületi Csuki u. 1. szám alatt található volt úttörőtábor jelenlegi valós piaci értékekét az ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleményében 230.000.000,- Ft összegben állapította meg. Ebből a telekingatlan 72.778.592,- Ft, míg az épületek, közművek és felszíni műtárgyak együttesen 157.221.408,- Ft értéket képviselnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyarország 2018. évi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5.§ (3) bek. c) pontja értelmében 2018-ban az értékhatár bruttó 25 mFt. Az épület pusztuló állapotát és az önkormányzat gazdasági érdekeit szem előtt tartva a pályázatban a minimális eladási árat 230.000.000 Ft-ban tartom indokoltnak megállapítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatok elfogadásával a fedezetcsereéről, illetve a tábor értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.

Ajka Város Önkormányzata a Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlan tehermentesítése érdekében fedezetcsereként felajánlja a tulajdonában álló ajkai 3202 hrsz-ú „kivett bolt” megnevezésű, jelenleg civil házként működő ingatlanát, valamint feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ajka belterületi 1318 hrsz. alatt felvett „kivett zeneiskola” megnevezésű ingatlanára a Hegyhát Kft. hitelének biztosítékaul második ranghelyen a Regionális Fejlesztési és Finanszírozó Zrt. javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. A képviselő-testület az Ajkai Hegyhát Ingatlanfejlesztő Kft. többségi tulajdonosaként a Kft. hitelszerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésre érdekében hozzájárulását adja, hogy az ajkai Hegyhát lakóparkban elhelyezkedő, az Ajkai Hegyhát Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában álló, együttesen 79.353 m² területű belterületi ingatlanokra a Regionális Fejlesztési és Finanszírozó Zrt. javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt-vel a jelzálog-szerződés módosítást kösse meg, és a Kft. taggyűlésén a jelzálogszerződés módosítása mellett szavazzon.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2020. december 31.

Határozati javaslat II.

Ajka város Önkormányzata Képviselő-testülete (kiíró) pályázat útján értékesíti a Balatonszepezdi 1445 hrsz-ú „kivett úttörőtábor” megnevezésű 7981 m² térmértékű ingatlant. Az ingatlan Helyi Építési Szabályzat szerint Üü (üdülöház) építési övezetbe tartozik.

A Balatonszepezd 1445 hrsz-ú ingatlanon 167,81 m² hasznos alapterületű étkező-konyha rendeltetésű épület, 128,41 m² hasznos alapterületű, 9 db szobát, női, férfi fürdő és wc helyiségeket tartalmazó épület, valamint 10 db faszervezetű épület áll.

Pályázati feltételek, a pályázat tartalma:

- az ingatlanra természetes személyek, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti átlátható szervezetek pályázhatnak;
- az ingatlan értékesítési alapára: 230.000.000,- Ft. Az ajánlati összeg részletekben történő megfizetésére a kiíró 2020. december 20. napjáig lehetőséget biztosít.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- nyilatkozatot arról, hogy pályázó a pályázati feltételeket elfogadja;
- gazdasági társaság esetén a pályázó 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és törvényes képviselőjének aláírási címpéldányát vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintáját,
- a vételár megjelölését és a pályázó által elkészített adásvételi szerződés tervezetét.

Az I. vételárrészlet a szerződéskötéskor esedékes, mely a nyertes összeg 40%-a, ebből 10 %-ot foglalónak, 30%-át vételár előlegnek kell tekinteni.

Egyéb feltételek:

– a kiíró a pályázatokat a határidő lejártát követően, az első esedékes képviselő-testületi ülésén, de legkésőbb 30 naptári napon belül elbírálja;

– a nyertes pályázóval a kiíró a pályázat elbírálását követő 8 munkanapon belül adásvételi szerződést köt. Az ajánlattevőnek a szerződéskötési kötelezettséget írásban vállalnia kell;

– a kiíró a nyertes pályázó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartása vagy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése mellett az I. vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően nyertes pályázó (vevő) birtokába adja.

A pályázat nyílt, egyfordulós, de több pályázó esetén a kiíró fenntartja a licittárgyalás jogát.

A pályázati eljárás hivatalos nyelve a magyar. A pályázat, valamint a becsatolt melléletek minden oldalát folyamatos sorszámozással és aláírással kell ellátni (az üres oldalak számozása és aláírása nem szükséges). A hiányosan benyújtott pályázat érvénytelen. A kiíró a pályázók részére a hiánypótlás lehetőségét nem biztosítja.

A pályázónak vállalnia kell, hogy,

- az ingatlant a Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolásának megfelelő módon hasznosítja.

A pályázatot 2020. szeptember 10. napján, 10⁰⁰ óráig zárt borítékban „**a balatonszepezdi 1445 hrsz-ú ingatlan pályázat**” jellegével Ajka város Önkormányzata Schwartz Béla polgármester címére (8400 Ajka, Szabadság tér 12.) kérjük benyújtani. A borítékon a pályázóra, azonosítására utaló felirat nem szerepelhet.

A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás az Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal Építési és Városgazdálkodási Irodán kérhető, (8400 Ajka, Szabadság tér 12. tel.: 88/521-115.)

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha a pályázat ezen időpontig a fent megjelölt címre megérkezik.

A pályázó az ajánlatához 40 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázatok bontásának időpontja, helyszíne: 2020. szeptember 10. 11.00 óra, 8400 Ajka, Szabadság tér 12. VI. emeleti tárgyaló. A pályázatok bontásán a pályázók – külön értesítés nélkül – vehetnek részt.

Érvénytelen az a pályázat, amely:

- nem tartalmazza valamennyi felsorolt feltételt;
- amely határidőn túl érkezik.

Egyéb tudnivalók:

Azonos ajánlat alapján előnyt élvez az a pályázó, aki/amely az ingatlan üdülési funkcióját legalább öt éven keresztül megtartja, és erre ajánlatában garanciát vállal.

A kiíró a nyertes pályázó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartása vagy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése mellett a felújításhoz, átalakításhoz szükséges hozzájárulást a nyertes pályázó kockázatviselésével megadja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam – az adásvételi szerződés ismeretében – elővásárlási jogával él, úgy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 20 napon belül a nyertes pályázó által megfizetett I. vételárrészt a kiíró 8 napon belül kamatmentesen visszautalja.

A képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a pályázati kiírást tegye közzé, és a pályázat nyertesével a kiírás szerint az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: pályázat kiírására azonnal

Felelős: polgármester

Ajka, 2020. augusztus 13.



Schwartz Béla
Schwartz Béla
polgármester

TÉRKÉPKIVONAT

