

## ELŐTERJESZTÉS

Hajdúsámson városközpont beépítését szolgáló, az 1456/1 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti ingatlan értékesítésére irányuló pályázat kiírásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

### Előzmény:

- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete 135/2015. (V. 13.) öh. sz. határozatában a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 3-9. sz. alatti, 1456 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése érdekében, az előkészületi munkákra vonatkozóan döntést hozott.
- Továbbá a Képviselő-testület a 149/2015. (VI. 2.) öh. sz. határozatában döntött a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 3-9. sz. alatti, 1456 hrsz.-ú ingatlan – annak fejlesztése érdekében történő – megosztásáról, oly módon, hogy a rendőrség által használt épület külön földrészletre került a Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak megfelelően:
  - a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 3. sz. alatti, a rendőrség által használt terület az 1456/2 hrsz.-ú ingatlanként,
  - a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 5-9. sz. alatti terület az 1456/1 hrsz.-ú ingatlanként (továbbiakban: ingatlan) került átvezetésre.
- Az 1456/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítására szakértői vélemény készült a képviselő-testület döntésének megfelelően, mely alapján az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (telek, valamint felépítmények) 61 477 000 Ft, azaz hatvanegymillió-négyszázhetvenhétezer forint.
- Az ingatlan hasznosítási- és beépítési javaslatára irányuló, az ingatlan értékesítéséhez szükséges pályázat megfelelő kiírása céljából a képviselő-testület döntésének megfelelően szakértői vélemény elkészítésére került sor.

### Jelenlegi helyzet:

Hajdúsámson Város Önkormányzata hasznosítási- és beépítési kötelezettség vállalásával – figyelemmel az ingatlan városképi és központi fekvésére, Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I. 28.) önkormányzati rendeletére és a HÉSZ-re – pályázati kiírást tervez Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítására, az 1456/1 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű, a valóságban 4251 Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti, Hajdúsámson Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlan értékesítésével összefüggésben.

### A pályázati kiírás legfontosabb elemei:

- Az önkormányzat részéről a pályázati felhívásban szükséges meghatározni az **ingatlan forgalmi értékét**, mint minimális árat a pályázók számára, az önkormányzati vagyonvesztés lehetőségének elkerülése miatt. A nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy az általa megajánlott vételár teljes összegét a hasznosítási javaslatában megajánlott és vállalt feltételek szerint az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül megfizeti az Önkormányzat számára.
- A pályázónak **5 000 000 forint összeget pályázati biztosíték** címén be kell fizetnie/át kell utalnia Hajdúsámson Város Önkormányzata számlaszámára és a befizetést/átutalást a pályázati anyagban igazolnia kell. A pályázati biztosíték teljes összege a nyertes pályázó esetében az adásvételi szerződés megkötésekor beszámításra kerül a vételárba előlegként, a nem nyertes pályázók részére

pedig a pályázati biztosítékot az önkormányzat a képviselő-testületi döntést követő 8 napon belül a pályázó által megadott számlára visszautalja.

- A kiírás tartalmazza azt a tényt, hogy az ingatlanon két darab, bontásra szánt gazdasági épület áll, mely erősen leromlott állapotú. A **két épület elbontása** városképi okokból mindenképpen elvárt kikötésként jelenítendő meg, melyet a jogerős bontási engedély megszerzésétől számított legfeljebb 90 napon belül el kell végezzen.

- A pályázat kitér a **hasznosítás jellegének pontos meghatározásaira**. Itt elegendő a HÉSZ-re hivatkozni, és szabad teret kell hagyni a pályázóknak, hogy minél szélesebb körű lehetőség maradjon számukra. Mindemellett előnyt élvezhet az a pályázó, aki az alapfunkciókon túl lehetőséget biztosít közösségi terek kialakítására, vagy annak opcionális megvalósítására.

- **Az ingatlant nem lehet lekeríteni.** Annak építéssel nem érintett részeit (zöldterületei) közterületként funkcionáló magánterület jelleggel szükséges üzemeltetni. Vagyis az ingatlan felületének parkosított részeit szabadon, átjárható módon kell kialakítani. Itt lehet hivatkozni az értékeléskor majd a belterületen található kevés zöldterületre (nem tulajdonjogi, kizárólag használati szempontok szerint).

- A kiírás tartalmazza a **fejlesztés megkezdésének és megvalósításának határidejét, azzal, hogy az ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződésben visszavásárlási jog kikötésére** kerül sor (a visszavásárlási vételár megegyezik az adásvételi szerződésben kikötött vételárral).

- **A pályázaton való részvétel feltétele** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján kerül meghatározásra (természetes személy vagy átlátható szervezet).

- A pályázók által a pályázati eljárás során benyújtandó dokumentumok részletes felsorolását a mellékelt pályázati felhívás 8. pontja tartalmazza.

- **Az értékelés szempontjai a következők:**

- a vállalt fejlesztés műszaki tartalma, a hasznosításhoz benyújtott tervezési program,
- a városképbe és a szomszédos, önkormányzati ingatlanokhoz történő illeszkedés módja és mértéke,
- a beruházás megkezdésére, a bontásra, valamint a befejezésre vállalt határidő,
- a vállalt vételár mértéke, melynek el kell érnie a nettó minimum 61 477 000 Ft összeget.

Az önkormányzat fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

#### **Jogszabályi háttér:**

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint – összhangban Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2015. (VI. 2.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: vagyonrendelet) – 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.

Az értékhatár a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés

b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

c) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

- Az ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására 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.

- A vagyonrendelet 18. § rendelkezései alapján:

Ingatlant csak ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésre alapozva lehet értékesíteni.

A törvényben meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű önkormányzati ingatlanok értékesítése esetén az államot mindenkit megelőző - műemlékek kivételével lakások és helyiségek esetén a bérlő, bérlőtárs, társbérlő, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott gyermek elővásárlási jogát követő - elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján a vagyonrendelet 18. § (7) bekezdésében meghatározott értékhatár bruttó 5 millió forint, mely összeget az ingatlan forgalmi értéke (nettó 61 477 000 Ft, azaz hatvanegymilliónégyszázhetvenhétezer forint, mely az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján a beépített ingatlan értékesítése vonatkozásában mentes az adó alól) meghaladja, ennek következtében az ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - elhatározza, hogy Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítására, a 4251 Hajdúsámson, Kossuth u. 5-9. sz. alatti, 1456/1 hrsz.-ú, Hajdúsámson Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlant értékesíteni kívánja, melynek céljából - a jelen előterjesztés mellékletét képező - „A Hajdúsámson, hrsz.: 1456/1 Kossuth utca 5-9. szám alatti ingatlan értékesítése” megnevezésű pályázati felhívást, valamint annak közzétételét elfogadja.

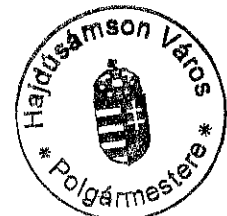
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázat kiírásáról, közzétételéről gondoskodjon, valamint az összes szükséges intézkedést tegye meg.

**Határidő:** 2016. április 30.

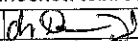



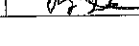

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. március 29.

  
Antal Szabolcs  
polgármester



\*\*\*A határozatok elfogadásához minősített többség szükséges\*\*\*

Az előterjesztést készítette:	Dr. Danku József, Dr. Barnucz Szilvia	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szókéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Jogi és Szervezési Osztály:	Bagolyiné Szűcs Mariann osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Barnucz Szilvia	
Jegyző:	Dr. Danku József	

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS TERVEZET

### Hajdúsámson Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet:

Hajdúsámson városközpont beépítését szolgáló önkormányzati tulajdonban lévő alábbi ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére. Az értékesítésre kínált ingatlan: a hajdúsámsoni 1456/1 hrsz. alatt felvett, ténylegesen Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan.

#### 1. A pályázatot kiíró szerv neve, székhelye:

Hajdúsámson Város Önkormányzata 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.

#### 2. A pályázat célja:

Hajdúsámson város városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja megvalósítása érdekében a 1456/1 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű, a valóságban a Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatt található Vt-1x építési övezetbe és műemléki környezetbe tartozó 12,0 m előkerttel beépíthető ingatlan értékesítése, hasznosítási- és beépítési kötelezettség vállalásával, figyelemmel az ingatlan városképi és központi fekvésére, a Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2016. (I. 28.) önkormányzati rendeletre és a hatályos Helyi Építési Szabályzatra és Szabályozási Tervre (HÉSZ).

#### 3. A pályázat jellege:

A pályázat (ajánlattétel) nyilvános, egyfordulós, név megjelölésével lehet pályázni.

#### 4. A pályázat tárgya:

Hajdúsámson Város Önkormányzata tulajdonát képező a hajdúsámsoni 1456/1 hrsz. alatt felvett, ténylegesen Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan.

#### 5. Pályázati biztosíték kikötése, a vételár megfizetésének feltételei:

A pályázónak 5 000 000 (ötmillió) forint összeget pályázati biztosíték címén be kell fizetnie/át kell utalnia Hajdúsámson Város Önkormányzata Hajdú Takarékszövetkezet banknál vezetett 60600101-11079477 számú számlaszámra és a befizetést/átutalást a pályázati anyagban igazolnia kell.

A pályázati biztosíték teljes összege a nyertes pályázó esetében az adásvételi szerződés megkötésekor beszámításra kerül a vételárba előlegként, a nem nyertes pályázók részére pedig a pályázati biztosítékot az önkormányzat a képviselő-testületi döntést követő 8 (nyolc) napon belül a pályázó által megadott számlára visszautalja.

A nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy a képviselő-testület döntését követő 15 napon belül az adásvételi szerződést megkötöti és azt is, hogy az általa megajánlott vételár teljes összegét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 (hatvan) napon belül megfizeti az Önkormányzat számára. Amennyiben a nyertes pályázó bármely okból az adásvételi szerződést a képviselő-testület döntését követő 15 napon belül nem köti meg, vagy a szerződés megkötését követően a szerződéstől eláll, úgy a pályázati biztosíték összegét elveszti, az az önkormányzatot illeti meg, mint meghíúsulási kötbér.

#### 6. További információk, kikötések:

- A hasznosítás elvárt módja: városi funkciók létrehozása (kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó egységek, cégek vezérképviselete, iroda, banki funkció, biztosító intézetek, szabadidő jellegű épület, közösségi tér, stb.) a műemléki környezet és a HÉSZ alapján.
- Műemléki környezetre tekintettel a hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembe vétele kötelező.

- A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy Településképi véleményezési eljárást követően valósulhat meg az ingatlan, építész szakértők bevonása mellett.
- Az ingatlanon két darab, bontásra szánt gazdasági épület áll, mely erősen leromlott állapotú. A két épület elbontása városképi okokból mindenképpen elvárt kikötés, a bontás teljes költsége a pályázót terheli, annak határideje az építésügyi hatóság jogerős bontási engedélye keltétől számított legkésőbb 90 (kilencven) naptári nap. A bontás elvégzésére vonatkozóan a pályázó által vállalt határidő biztosítására az önkormányzat az ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot köt ki azzal, hogy a visszavásárlási vételár megegyezik az adásvételi szerződésben kikötött vételárral.
- Az ingatlan nem keríthető körbe. Központi fekvése miatt a területen található zöldfelületeknek közterületként funkcionáló magánterületként kell megjelenniük.
- A pályázó köteles nyilatkozni az általa vállalt fejlesztés megkezdésére vonatkozó határidőről, amely nem lehet későbbi, mint 2017. március 31. napja azzal, hogy ezen időpontig a pályázó köteles a beruházás megkezdéséhez szükséges valamennyi feltételt biztosítani, ideértve a jogerős építési engedély beszerzését is. A fejlesztés megkezdésére vonatkozóan a pályázó által vállalt határidő biztosítására az önkormányzat az ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot köt ki azzal, hogy a visszavásárlási vételár megegyezik az adásvételi szerződésben kikötött vételárral.
- A pályázó köteles nyilatkozni az általa vállalt fejlesztés megvalósítására vonatkozó határidőről, amely nem lehet későbbi, mint 2019. május 31. napja azzal, hogy a fejlesztés akkor tekintendő megvalósítottnak, ha annak műszaki kivitelezése befejeződött és a használatbavételi engedélyt megszerezte. A fejlesztés megvalósítására vonatkozóan a pályázó által vállalt határidő biztosítására az önkormányzat az ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot köt ki azzal, hogy a visszavásárlási vételár megegyezik az adásvételi szerződésben kikötött vételárral.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási joggyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letele.

#### **7. A pályázaton való részvétel feltétele:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázaton részt vehet minden természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezet, név, cím (székhely) és adószám (adóazonosító jel) megjelöléssel.

A pályázaton a fenti természetes személyek és átlátható szervezetek csak akkor vehetnek részt, ha a pályázati biztosítékot a pályázat benyújtására vonatkozó határidő lejártáig az önkormányzat számlájára megfizették azzal, hogy a pályázati biztosíték akkor tekinthető megfizetettnek, ha annak teljes összege a pályázatban megjelölt számlaszámon jóváírásra került.

#### **8. A pályázatnak a következőket kell tartalmaznia:**

- a pályázónak a pályázat tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tervezési programja (a programban egyértelműen be kell mutatni fételelesen a megépíteni kívánt rendeltetési egységeket – léptékarányos alaprajzi séma csatolásával – a funkcionális egységekhez hozzátartozó közlekedési forgalom becslésével együtt, különös tekintettel a parkolók számára és elhelyezkedésére, továbbá be kell mutatni az ingatlan forgalmi rendjét – közúti csatlakozás, áru-feltöltési és rakodási, valamint a vásárlói, illetve ügyfélforgalmi útvonalait – a zöldterületi részek nagyságát, helyzetét, milyenségét, a lehetséges közösségi terek, pihenővezet megjelölésével). Előnyt élvezhet az a pályázó, aki az alapfunkciókon túl lehetőséget biztosít közösségi terek kialakítására, vagy annak opcionális megvalósítására.
- beépítési helyszínrajz,

- utcakép, egyszerűsített látványterv, városképbe és a szomszédos, önkormányzati ingatlanokhoz történő illeszkedés bemutatására, stb., melyben a pályázó tájékoztatást ad fejlesztési elképzeléseiről,
- tájékoztatás ezek megkezdésének és megvalósulásának idejéről,
- a pályázó vételárra vonatkozó ajánlatát, amely nem lehet kevesebb, mint nettó 61 477 000 Ft azaz hatvanegymillió–négy százhetvenhétezer forint,
- a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozata:
  - a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
  - az általa vállalt kötelezettségek teljesítésére,
  - a meglévő építmények bontására vállalt határidőre vonatkozó kötelezettségvállalás, amely nem lehet az építésügyi hatóság jogerős bontási engedélye keltétől számított 90 (kilencven) naptári nappal későbbi időpont,
  - a fejlesztés megkezdésére vonatkozó kötelezettségvállalás, amely nem lehet 2017. március 31. napjánál későbbi időpont,
  - a fejlesztés megvalósítására vonatkozó kötelezettségvállalás, amely nem lehet 2019. május 31. napjánál későbbi időpont,
  - a vételár összegére és teljesítésére,
  - az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
  - a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint átláthatónak minősül,
  - a Hajdúsámson Város Önkormányzata Hajdú Takarékszövetkezet banknál vezetett 60600101-11079477 számú számlaszámra történő 5 000 000 (ötmillió) forint összegű pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolás,
  - pályázat nyertesség esetére a mellékelt szerződéstervezet szerinti adásvételi szerződés a képviselő-testület döntésétől számított 15 (tizenöt) napon belüli megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalás,
  - nem természetes személy pályázó köteles benyújtani a nyilvántartásba vételét igazoló okiratot, valamint aláírási címpéldányt, illetve képviseleti jogosultságot igazoló okiratot.

#### **9. Az értékelés szempontjai a következők:**

- a vállalt fejlesztés műszaki tartalma, a hasznosításhoz benyújtott tervezési program,
- a városképbe és a szomszédos, önkormányzati ingatlanokhoz történő illeszkedés módja és mértéke,
- a beruházás megkezdésére, a bontásra, valamint a befejezésre vállalt határidő,
- a vállalt vételár mértéke, amelynek el kell érnie a nettó minimum 61 477 000 Ft összeget.

#### **10. A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Iktató, 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5. „A Hajdúsámson, hrsz.: 1456/1 Kossuth utca 5-9. szám alatti ingatlan értékesítése” feliratú zárt borítékban a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 30. nap 10.00 óráig személyesen, vagy meghatalmazott útján a pályázó nevének megjelölésével.

#### **11. Borítékbontás kezdete, helye:**

A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 30. nap 10.00 órakor, Hajdúsámson Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal „B” épület, Kis Tanácsterme (4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.).

#### **12. A pályázatra vonatkozó további kérdések feltevésének, valamint a válaszok megadásának helye és módja:**

A pályázatra vonatkozó további kérdések benyújtása a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 5. (ötödik) nap 9.00 óráig a Hajdúsámson Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Műszaki és Városfejlesztési Osztály, 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5., valamint a [jegyzo@hajdusamson.hu](mailto:jegyzo@hajdusamson.hu) e-mail címre a pályázó személyes adatainak, cég esetén a cégadatok megadásával történhet. A pályázók írásban feltett kérdéseire a kiíró minden érintettnek a

kérdés felvetésben igénye szerint megadott elektronikus, vagy postai címre a válaszokat a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 7. (hetedik) nap 16.00 óráig megadja.

**13. Ajánlati kötöttség időtartama:**

A pályázat benyújtását követő 150 (egyszázötven) nap.

**14. Eredményhirdetés módja, helye és várható ideje:**

A pályázat eredményéről Hajdúsámson Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt, mely döntést követő 8 munkanapon belül a kiíró a pályázókat írásban értesíti.

**Kiíró egyben fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.**

**Melléletek:**

- Szabályozási Terv – részlet – melyet a pályázó a pályázat kiírójának hivatalos helyiségében veheti át
- Szerződéstervezet – melyet a pályázó a pályázat kiírójának hivatalos helyiségében veheti át

Hajdúsámson Város Önkormányzata

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

mely létrejött egyfelől **Hajdúsámson Város Önkormányzata** (törzsszám: 728548 KSH szám: 15728544-8411-321-09, adószám: 15728544-2-09, képviseli: Antal Szabolcs polgármester) 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5. szám alatti székhelyű magyarországi önkormányzati jogi személy, **mint eladó**, (a továbbiakban: Eladó) másfelől pedig

....., **mint vevő** (a továbbiakban: Vevő), **szerződő felek** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

### ELŐZMÉNYEK

1./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy kizárólagos tulajdonában van a **hajdúsámsoni 1456/1 hrsz.** alatt felvett, ténylegesen 4251 Hajdúsámson, Kossuth utca 5-9. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5392 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2./ Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában fennálló tulajdonjoga és az Ingatlan per-, teher és igénymentes.

3./ Eladó szavatolja, hogy a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének semmilyen akadályja nincs, a hatályos ingatlan-nyilvántartási tények adatok és jogok megfelelnek a valóságnak és az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül nincs semmilyen teher, továbbá nem áll fenn harmadik személy javára olyan jog, amely megakadályozná a Vevőt a tehermentes tulajdonjog- és birtok szerzésben.

4./ Felek rögzítik, hogy Hajdúsámson Város Önkormányzat képviselő-testülete ...../2016. (.....) öh. sz. határozatával nyilvános pályázatot hirdetett Hajdúsámson városközpont beépítését szolgáló önkormányzati tulajdonban lévő fenti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére. Az ingatlan értékesítésének módjaként nyilvános pályázati eljárás került meghatározásra.

A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény ..... napján a ..... című országos napilapban és a Napló című helyi napilapban megjelent, illetve a pályázati felhívás ..... napjától a ..... internetes honlapon közzé lett téve.

A felhívásban előírt határidőn belül - .....-én 10.00 óráig - ..... pályázat került benyújtásra, a pályázat bontására ..... órakor került sor, a benyújtott pályázat/ok megfelel/tek a pályázati kiírásban foglalt alaki és formai követelményeknek.

5./ Hajdúsámson Város Önkormányzat képviselő-testülete ...../2016. (.....) öh. sz. határozatával „A Hajdúsámson, hrsz.: 1456/1 Kossuth utca 5-9. szám alatti ingatlan értékesítése” megnevezésű nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánította.

A pályázat nyertesének .....-t. hirdette ki, tekintettel arra, hogy pályázata megfelelt a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek, valamint a pályázati célnak.

### **A fenti előzmények előrebocsátása után szerződő felek között létrejött az alábbi**

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

6./ Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a fenti 1./ pontban meghatározott Ingatlant pertől-, teher- és igénytől mentesen, amelyért szavatol, a Vevőnek eladja, aki azt megtekintett és ismert állapotában valamennyi tartozékával egyetemben 1/1 tulajdoni arányban Eladótól megvásárolja.



7./ Szerződő felek az előző pontban megjelölt, jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan **vételárát** - elfogadva a pályázó ajánlatát ..... azaz ..... **forintban** határozzák meg.

Felek egyezően adják elő és rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j./ pontja értelmében a jelen jogügylettel értékesített ingatlan tárgyára tekintettel az értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

8./ Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban meghatározott Ingatlan teljes vételárát – tehát ..... azaz ..... Ft-ot – a Vevő jelen, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 (Hatvan) napon belül köteles megfizetni oly módon, hogy egyrészt ezen vételárba beszámításra kerül a Vevő által pályázata benyújtása során az Önkormányzat részére megfizetett 5.000.000.- (Ötmillió) Ft összegű pályázati biztosíték, másrészt a fennmaradó összeget a Vevő átutalással teljesíti az Eladó alábbi számlájára: .....

9./ Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a vételárnak az eladó számláján történő pénzügyi jóváírása minősül a Vevő részéről teljesítésnek.

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott vételár – tekintettel arra, hogy a jogügylet alapja az Eladó által kiírt pályázat és a vevő által arra benyújtott ajánlat – fix áras, tehát annak módosítására egyik fél sem jogosult.

11./ A Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan beépítését a benyújtott pályázati dokumentumban meghatározottak szerint az alábbiak szerint megvalósítja:

- Meglévő felépítmények bontására vállalt határidő: .....
- Építés megkezdésére vonatkozó határidő: .....
- Beépítés befejezésére vonatkozó határidő: .....

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát **a teljes vételár megfizetését követő 3 (Három) munkanapon belül** – felek által előre egyeztetett időpontban, átadás-átvételi eljárás keretében – **ruhazza át a Vevőre**, amely időponttól kezdve a Vevő húzza az Ingatlan minden hasznát, valamint viseli az azzal kapcsolatos terheket – ide értve a kárveszélyt – és egyéb költségeket.

13./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet az Épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, így Eladó a jogszabályi előírások szerinti energetikai tanúsítvány 1 eredeti példányát (HET-.....) jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevő részére átadja.

14./ Az Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzése tekintetében a Vevő irányában szavatol.

Eladó az adásvétel tárgyát képező *Ingatlan tulajdonjogának* Vevő javára adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez **a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg külön nyilatkozatban járul hozzá.**

15./ Az Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig az Ingatlant tulajdonjoga fenntartásával értékesíti a Vevőnek azzal, hogy a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényét a felek nem kérik külön feljegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Ennek megfelelően felek kérelmezik, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) b./ pont alapján a HBMKH Debreceni Járási Hivatal - az adásvételi szerződés benyújtását követően - szelvényen szereplő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem elintézését a nyilatkozat benyújtásáig tartsa függőben.

16./ Az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának Vevő javára vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg külön nyilatkozatban járul hozzá.

Ennek megfelelően eladó az okirat kiadásáig az ingatlant tulajdonjoga fenntartásával értékesíti a vevőnek azzal, hogy a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényét a felek nem kérik külön feljegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek kérelmezik, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) b./ pont alapján a HBMKH Debreceni Járási Hivatal – az adásvételi szerződés benyújtását követően – a széljegyen szereplő tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelme elintézését a nyilatkozat benyújtásáig tartsa függőben.

17./ Eladó képviselője kijelenti, hogy a Vevő önkormányzati jogi személy, és mint ilyen ügyletkötési és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

A Vevő képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt cég magyarországi bejegyzésű gazdasági társaság, ügyletkötési- tulajdonszerzési joga korlátlan, csőd-, végelszámolási-, felszámolási eljárás alatt nem áll.

**vagy**

A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár és személye ügyletkötési-, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

18./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos összes költség és illeték a Vevő terhét képezi.

19./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megállapodnak abban, hogy a Vevő visszavásárlási jogot enged az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra az alábbi feltételek szerint.

- Az Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával az Ingatlant visszavásárolhatja.

- A visszavásárlási árat a felek közös megegyezéssel a jelen szerződés 7./ pontjában rögzített ..... Ft összegű vételárral azonos mértékben határozzák meg. Ennek megfelelően a Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó esetleges beruházásaiért semminemű térítést nem biztosít, ilyen jellegű igényéről és követeléséről a Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemond.

- A visszavásárlási jogot a felek 2019. december hó 31. napjáig kötik ki.

- Felek megállapodnak abban, hogy az Eladót 2019. december hó 31. napjáig megillető visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg nem kerül bejegyzésre. Erre tekintettel a visszavásárlási jog kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná. Ennek megfelelően a visszavásárlási jog kötelezettje – mint a jelen jogügylet Vevője – büntetőjogi felelőssége tudatában egyrészt kötelezettséget vállal arra, hogy a visszavásárlási jog fennállta alatt csak abban a mértékben terheli meg az Ingatlant, amely összeg műszaki tartalom növekményként az Ingatlan értékét növeli, másrészt büntetőjogi felelőssége tudatában kötelezettséget vállal arra, hogy a visszavásárlási jog fennállta alatt az Ingatlant sem részben, sem egészben nem értékesíti.

- Az eladó kizárólag abban az esetben jogosult a visszavásárlási jog gyakorlására, ha a Vevő bármely a jelen szerződés 11./ pontjában vállalt határidő tekintetében több mint 30 (Harminc) napos késedelembe esik.

20./ A felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitájukat békés úton rendezik, egyebekben a debreceni székhelyű hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

21./ **Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi:**

- Az Eladó .....-i pályázati felhívása annak valamennyi mellékletével,

- A Vevőnek a pályázati felhívásra beadott .....-i pályázata annak valamennyi mellékletével és jognyilatkozatával.

22./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

23./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A pályázat eredményeként megkötésre kerülő jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele tehát az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási joggyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet hatályosságát jogszabály az elővásárlási jog jogosultja nemleges jognyilatkozatához, illetve ahhoz köti, hogy a jogvesztő határidőn belül a jogosult nem tesz az elővásárlási joggal történő élésre vonatkozó jognyilatkozatot.

Az elővásárlási jogról történő lemondásig, vagy a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

A szerződés nem válik hatályossá, ha a jogosult elővásárlási jogával a jogszabály által a biztosított határidőn belül él. Ennek hiányában a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

24./ Felek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásban a jogi képviselet ellátására Dr. Gál György Ügyvédi Irodának (4024 Debrecen, Iparkamara u. 12. fsz. 1. ügyintéző: dr. Gál György ügyvéd) adnak megbízást azzal, hogy a jogügylet során a Vevő képviseletét a ..... Ügyvédi Iroda (..... ügyintéző: dr. .... ügyvéd) látja el.

Szerződő felek a Ket. 78. §. (4) bekezdése alapján kifejezetten kérik, hogy a HBMKH Debreceni Járási Hivatal a tulajdonjog bejegyzése iránt folyamatba teendő eljárásban hozott határozatát ügyintéző ügyvéd, szerződő felek és érintettek címére közvetlenül kézbesítse.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a benne foglalt ügylettel kapcsolatos tényállításaikat, jognyilatkozataikat és ügyleti akaratukat helyesen tartalmazza, így a felek, valamint ügyintéző ügyvéd azt tényvázlatnak is tekintik.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt tévedéstől-, kényszerből- és megtévesztéstől mentesen alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírják.

**Hajdúsámson, 2016. .... napján**

**Hajdúsámson Város Önkormányzata**  
eladó, képv.: Antal Szabolcs polgármester

..... vevő

A fenti okiratot készítettem és a mai napon ellenjegyzem:

**Hajdúsámson, 2016. .... napján**

**Dr. Gál György**  
ügyvéd