

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ELŐTERJESZTÉSEK
FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	<i>Előterjesztés a jászberényi 7265 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános versenytárgyalás elbírálására</i>
Az előterjesztő megnevezése:	<i>Szatmári Anikó, a munkacsoport elnöke</i>
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	<i>2023. augusztus 30.</i>
Mellékletek száma:	-
Mellékletek megnevezése:	-
Feladatot jelent:	<i>Budai Lóránt Polgármester</i> <i>Bobák Nóra, Aljegyzői Osztály Vezetője</i>
Véleményező bizottság:	GTB
Egyéb véleményező szerv:	-
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	<i>2023. augusztus 24.</i>
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	<i>Ballagó Bernadett</i>
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<i>Nyílt</i>
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	<i>PH/4100-/2023.</i>
Előkészítésben résztvevők:	<i>Bobák Nóra osztályvezető, dr. Varga Tibor</i>

Munkacsoport elnöke

Előterjesztés

a jászberényi 7265 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános versenytárgyalás elbírálására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 190/2023 (V. 17.) határozatában (továbbiakban: Határozat) foglaltan döntött jászberényi 7265 hrsz-ú, természetben Jászberény, Báthory 37. szám alatti 1239 m² területű kivett óvoda, udvar megnevezésű ingatlan pályázati induló árának, a pályázat feltételeinek meghatározásáról, nyilvános versenytárgyalás ismételt kiírásáról. A Határozatba foglalva jóváhagyásra került a versenytárgyalási hirdetmény, amely részletesen tartalmazta a pályázati feleket, melyek főbb elemei az alábbiak:

„Elvárt hasznosítási mód: lakóingatlanként vagy kereskedelmi, szolgáltatási célú hasznosítás”

„ 3) Pályázati feltételek:

A. A pályázónak vállalnia kell:

1. az ingatlan rendeltetési mód változására irányuló eljárás lefolytatását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését,
2. az ingatlan 5 éven belüli lakóingatlanként való vagy 3 éven belül kereskedelmi, szolgáltatási célú hasznosítását akár a meglévő épület építésügyi jogszabályoknak megfelelő korszerűsítésével, felújításával, akár új épület építésügyi jogszabályoknak megfelelő építésével,
3. azt, hogy az ingatlanon a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) alpontjában meghatározott munkásszállás nem létesül,
4. azt, hogy a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshely-szolgáltatás nem létesül.

B. A vállalt feltételek biztosítékai:

1. a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) alpontjában meghatározott munkásszállás, a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti szálláshely-szolgáltatás létesítése esetében az Önkormányzat visszavásárlási jogot gyakorolhat.
2. A 3) A/2. pontban meghatározott feltétel teljesülését a hatályos jogszabályok szerint az épület használatba vehetőségét / rendeltetési mód változás átvezetését / kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység végzésére jogosító igazoló okirat benyújtásával kell bizonyítani.
3. A 3) A/2. pontban meghatározott feltétel nem teljesülése esetében évi 2.000.000.- Ft összegű kötbér fizetésére köteles a vevő, melynek maximális összege az ingatlan vételáráig terjedhet.
4. A 3) A/3. és A/4. pontban meghatározott a feltétel nem teljesítése esetében az Önkormányzat visszavásárlási jogot gyakorolhat.

5. *A visszavásárlási jog az adásvétellel egyidejűleg bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.*
6. *A visszavásárlási jog gyakorlásakor független értébecslő által meghatározott összegben kerül megállapításra a visszavásárlási ár, amely azonban a vételárnál magasabb összegű nem lehet.”*

A fentiek alapján a pályázatnak – többek között - tartalmaznia kellett az ajánlattevő (cégszerű) nyilatkozatát a teljes terület fejlesztésére vonatkozó elképzeléseinek bemutatására (szövegesen), mely nyilatkozatban kötelezettséget vállalt arra, hogy nyertes pályázata esetén a pályázatban foglalt hasznosítási célnak megfelelően kerül sor az ingatlan hasznosítására az általa vállalt határidőn belül.

A hivatkozott 3. pontban meghatározott feltételekre vonatkozó, (cégszerű) nyilatkozatba foglalt kötelezettségvállalást. A hirdetményben foglaltak alapján a 3. A.2. pontban foglalt határidőnél rövidebb, intervallum vállalása a pályázat elbírálásánál előnyt jelent.

A pályázat benyújtási határideje 2023. augusztus 14. 16:00 volt. A pályázat bontására – a pályázati hirdetményben foglaltak szerint 2023. augusztus 15- én 10.00 órai kezdettel került sor. A határozat 3. pontjában foglaltak szerint a beérkezett pályázatok felbontására a Gazdasági és Tulajdonosi, a Humán, Közrendi és Vallásügyi Bizottság, a Pénzügyi és Költségvetési Bizottság, a Városgazdálkodási Bizottság elnökeiből és Alpolgármesterből álló előkészítő és bíráló munkacsoport volt jogosult.

A bíráló munkacsoport 2023. augusztus 15- én ülésén elnököt választott tagjai közül, Szatmári Anikó Pénzügyi és Költségvetési Bizottság elnökének személyében. A pályázatok felbontására - a versenytárgyalási hirdetmény 13. pontjának megfelelően - a bíráló munkacsoport fentiekben megjelölt ülésén került sor.

A bíráló munkacsoport megállapította, hogy a versenytárgyalási felhívásra a beadási határidőn belül egy pályázat került benyújtásra Hortiné Misinkó Csilla és Bíró-Sipos Karina által, akik közösen nyújtották be pályázatukat személyesen, amely pályázati anyag a PH/2738-4/2023 iktatószámmal ellátott átadás-átvételi jegyzőkönyvön került benyújtásra.

Személyes adataikat az általuk benyújtott pályázati anyag tartalmazza, mely a pályázat bontása során ismertetésre került.

Az ajánlati ár bruttó 30.000.000.-Ft azaz bruttó harmincmillió forint, amely a pályázati induló árnál magasabb összegű.

A bíráló munkacsoport megállapította, hogy a pályázók a pályázati hirdetményben meghatározott pályázati feltételeket elfogadták, ezen feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozataikat az általuk benyújtott pályázati anyag hiánytalanul tartalmazza. A pályázók a pályázati induló ár 10%-át, azaz bruttó 2.990.000.-Ft összeget megfizették az Önkormányzat részére pályázati biztosíték jogcímén, amelynek befizetéséről igazolást csatolták pályázatához. A pályázat a hirdetményben foglalt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelt, a pályázati hirdetménynek megfelelő módon és formában, határidőben került benyújtásra.

A versenytárgyalási eljárás keretében zárt ülésen folytatott bírálat során a bíráló munkacsoport megállapította, hogy a pályázók által megjelölt hasznosítási mód: kereskedelmi/szolgáltatási célú hasznosítás, azon belül olyan komplex gyermekfejlesztő központ létrehozása, amelynek keretében pedagógusok, gyógypedagógusok, foglalkozásvezetők foglalkoztatása történik.

Az részletesen az alábbiakat foglalja magában:

1. Ringató foglalkozás
2. Zeneóvoda
3. Gyermekjóga
4. Gyermektorna

5. Gyermek gyógytorna
6. Diagnosztika, állapotfelmérés
7. Logopédia
8. Pszichológia
9. Korai fejlesztések
10. Sajátos nevelési igényű gyermekek fejlesztése
11. Iskolai előkészítő foglalkozások
12. Kutyaaterapeuta
13. Táplálkozási tanácsadás
14. Nyári táborok
15. Művészeti tevékenységek
16. Születésnap zsúrok
17. Közösségi terek létrehozása, hasznosítása
18. Civil szervezetek befogadása
19. Udvari és beltéri gyermekprogramok.

A pályázat kötelező elemeként megjelölt teljes terület fejlesztésére vonatkozó elképzelések a pályázók által pályázati anyagukban bemutatottak szerint az alábbiak:

Mivel az épület kezdettől fogva közösségi célokat szolgált, továbbra is cél az épület közösségi profiljának megtartása, egy modern, a mai igényekhez alkalmazkodó formában. A pályázók szeretnék a „Kuckó” elnevezést is tovább örökíteni. Az épület külső és belső fejlesztését, a belső terek kialakítását követően a pályázók a fejlesztőházat 2025. szeptemberében szeretnék megnyitni.

A bontással megbízottak megállapítják, hogy a benyújtott pályázat érvényesnek tekinthető.

A pályázati hirdetmény 8. pontja alapján „A pályázat eredményére, az ajánlatok érvényességére, továbbá a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslatot tartalmazó előterjesztést a munkacsoport elnöke terjeszti a Képviselő-testület elé.”

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a versenytárgyalási eljárást nyilvánítsa eredményesnek és a versenytárgyalás nyerteseiként Hortiné Misinkó Csilla és Bíró-Sipos Karina természetes személyeket jelölje meg.

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadását.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2023. (VIII. 30.) határozata

a jászberényi 7265 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános versenytárgyalás elbírálásáról

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a által meghatározott jogkörében eljárva, a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6. számú mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat alapján a jászberényi 7265 hrsz-ú, 1239 m² alapterületű, kivett óvoda, udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Báthory u.

37. szám alatt található ingatlan értékesítése tekintetében kiírt nyilvános versenytárgyalási eljárást eredményesnek nyilvánítja és a versenytárgyalási eljárás nyerteseként Hortiné Misinkó Csilla, jászberényi lakos és Bíró-Sipos Karina jászapáti lakos, természetes személyeket jelöli meg.

2. Az 1. pontban meghatározott ingatlan vételára a nyertes pályázó által ajánlott: bruttó 30.000.000.- Ft, azaz bruttó harmincmillió forint.
3. Az adás-vétel tárgyát képező ingatlan elvárt hasznosítási módja, a nyertes pályázó pályázatában megjelölt kereskedelmi/szolgáltatási célú hasznosítási mód, azon belül gyermekfejlesztő központ létrehozása, amely az adásvételi szerződésben is rögzítésre kell, hogy kerüljön.
4. Az adásvételi szerződésben meg kell határozni, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében az Eladó tulajdonában lévő ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. jogosult, amelynek nyilatkozata alapján lép hatályba a megkötött adásvételi szerződés.
5. A Képviselő-testület megbízza a Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztályának vezetőjét a nevezett ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés előkészítésével, a PH/2738-3/2023 iktatószámú versenytárgyalási hirdetményben, valamint jelen határozatban foglaltak alapján, melyben rögzíteni szükséges a versenytárgyalási hirdetmény 3.A pontjában rögzített és a pályázó pályázatában nyilatkozatba foglalt vállalásokat, valamint a versenytárgyalási hirdetmény 3.B pontjában rögzített a pályázó pályázatában nyilatkozatba foglaltan tudomásul vett vállalt feltételek biztosításait.
6. A Képviselő-testület felkéri Jászberény Város Polgármesterét az adás-vételi szerződés Jászberény Városi Önkormányzat képviseletében történő aláírására.

Határidő: jelen határozat közlését követő 15 napon belül.

Felelős: Budai Lóránt, polgármester (az adásvételi szerződés aláírása vonatkozásában)
Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője (az adásvételi szerződés előkészítése vonatkozásában)

Erről értesül:

1. Hortiné Misinkó Csilla – állandó lakcímén
2. Bíró-Sipos Karina – állandó lakcímén
3. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
4. PH Aljegyzői Osztály – helyben,
5. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
6. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
7. Irattár.

Jászberény, 2023. augusztus 25.

Szatmári Anikó s.k.
a munkacsoport elnöke