



7. számú előterjesztés

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 13.-ai nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Halászi belterület 1425 helyrajzi számú ingatlan (Arak) értékesítésének lehetőségeiről

Első Győri INKÖZ

9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky út 42.

Telefon:96/513-120 Fax:96/513-129 www.inkoz.hu ertekbecsles@inkoz.hu

MB 224

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

9228 Halászi, belterület, Névnélküli utca

1425

hrs-ú ingatlanról



Keltezés: Győr, 2022.06.03.

ALAPÍTVÁ: 1990, TRADÍCIÓ * MEGBÍZHATÓSÁG * SZAKERTELEM

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY



Első Győri INKÓZ Ingatlanbefektetési és Ingatlanforgalmazó Kft.
 9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42.
 Telefon: 96 / 513-120, 513-127 Fax: 513-129
 E-mail: ertekbecsles@inkoz.hu web: www.inkoz.hu

MB:

224

Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:

egyéb

I. Az ingatlan címe

Ingatlan címe:	Megye		Ir. szám		Település		
	Győr-Ménfőcsanak		9228		Halászi		
	Község/település neve		Közfürdő, jellege		Házszám	Emelet	Ajtó
	Névkülső		utca		.	alagsor	
Ingatlan elhelyezkedése:	belterület	Ingatlan típusa:		családi ház	AK értéke:	nincs	

II. Tulajdoni lap adatai

Hírsz.:	1425	Megnevezés:	kivett lakóház, udvar	Terület:	199	m ²
Sorsz.	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Szfélegy	Tulajdoni lap I. rész bejegyzés	Tulajdoni lap II. rész bejegyzés	
1.	Halászi Község Önkormányzata	1/1	nem szerepel	nem tartalmaz	nem tartalmaz	
2.						
3.						
4.						
A tulajdoni lapon található forgalmi érték befolyásoló tényező:				nincs		
A tulajdoni lapon található forgalmi érték nem befolyásoló tényező:				nincs		

III. Ügyfél adatai

Név:	Halászi Község Önkormányzata
------	------------------------------

IV. Az ingatlan főbb jellemzői

Alapterületek	Telék területe		Nettó alapterület		Hasznos alapterület (CSOK)		Számítás alapját képező, redukált alapterület	
	199	m ²	47,46	m ²	0,00	m ²	47,46	m ²
Az ingatlan felvétele:	periferikus		Szoba szám:	0 db	egysz	Áll. műszaki állapot	gyenge	
Komfortfokozat:	szükségkellés			0 db	fel	Áll. esztétikai állapot	gyenge	

V. Értékmegállapítás

Aktuális	forgalmi érték	1 800 000	Ft
-----------------	-----------------------	------------------	-----------

VI. Az ingatlan leírása

Fedezeti kategória:	Jó / állagosa	X	nehézséges	problemátikus
---------------------	---------------	---	------------	---------------

Megjegyzés:

Halászi-Arak település déli részén, a településrész tervezett fejlesztést érintő területén, jelenlegi állapot szerint szákcútban helyezkedik el, falusias lakóövezetben a kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan.
 Az ingatlan címmel nem rendelkezik, a tulajdoni lap és a szab. terv kivonat alapján egyértelműen besorolható.
 A vonatkozó előírások és jogszabályi fogalmazás alapján az ingatlan a "lakás" fogalmi tartalmának nem felel meg, így CSOK hasznos alapterület sem határozható meg rá.
 Az alapterületet az ekozmu.e-epites.hu oldalon mért bruttó méretek alapján határoztuk meg. A mért (bruttó) alapterületet 120%-nak tekintettük szakmai tapasztalataink alapján.
 Helyszíni méréseink alapján az épület az ingatlan-nyilvántartásban csak részben szerepel, a DK-i oldalon lévő előszoba és kamra a fényképmásolaton nincs feltüntetve.
 Szemrevételezés alapján a karbantartás, szigetelés hiánya és a közelmúltban történt tűzeset miatt az ingatlan gazdaságosan nem felújítható, az értékelésnél enniatt csak telekértékkel határozunk meg.

Helyszíni szemle időpontja:	2022.05.27	Készült:	2022.06.03	Hatályos Értékelés időtartama: 90 nap
Értékbecsülő:	Scheier Mónika	Ellenőrzte:	Kovács József	

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

I. Az ingatlan környezete

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, tömegközlekedéstől való távolság:	Az értékelt ingatlan GYMS-megyében, Mosonmagyaróvártól K-re ~10km-re található a kedvelt Szigetközben, Halászi településen, a község Arak nevű településrészén, a falu központjától légvonalban mintegy ~4,8km-re DK-re, falusias lakóvezetékben, lakóházak, beépítetlen területek, védendő között. Közúton a településrészt belső forgalmat is biztosító, közműhálózattal ellátott aszfaltozott útról nyíló, kitépott úton érhető el, a szőlő burkolatú út ~110m-re húzódik. Tömegközlekedéssel helyközi járatú busszal, a legközelebbi buszmegálló 700 méterre belül megtalálható. A településen belüli felvétele gyenge, a településrészen belüli felvétele összességében az átlagnál gyengébbnek mondható, a település minden közszolgáltatása elérhető az ingatlantól.		
Ingatlan elhelyezkedése	gyenge	Ingatlan típusa:	családi ház
Az ingatlan gazdasági piaci környezete:	A 2015 július 1-től bevezetett egyösszegű, vissza nem térítendő lakáscélú támogatás, a családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK) 2016. január 1-jétől még kedvezőbb feltételekkel vált igényelhetővé, melyek további kedvezményekkel egészültek ki 2019-évi folyamán. Ennek köszönhetően az új építendő lakások piaca megugrott, az árak emelkedtek, melyek magukkal hozták a használt lakóingatlanok forgalmának növekedését, árainak emelkedését. A 2020-as év eleji veszélyhelyzet a korábbi, nagymértékű növekedést átmenetileg lassította, az ingatlanok árait/bérelti díjait stagnálást, néhány esetben kismértékű csökkenést is mutattak, ám 2021-ben az ingatlanpiacon visszatért a korábbi növekedési ütem. A jelenlegi gazdasági környezet és a hosszú távú gazdaságpótlási előrejelzések szerint az értékelt ingatlan reálértékénél-állagmegóvást feltételezve - stagnálásra, infláció mértékével egyező növekedésre számíthatunk.		

II. Telek jellemzői

Közművek:	gáz	nincs elérhető községben	villany	épületbe bevezetett – külön mérővel
	víz	csak a telekre bevezetett	csatorna	nincs elérhető községben
	egyéb	fürt kút		
Övezeti besorolás:	Övezet:	L1		
	Max. beépíthetőség (%):	30%		
	Max. építmény magasság:	4.5m		
Telek rövid leírása (oldalméretek, kerítettség, lejtés, alak, növényzet, stb.):	Falusias lakóvezetékben elhelyezkedő terület, a vonatkozó szabályozások lakóépülettel oldalhatáron álló módon beépíthető, max. beépíthetőség 30%, min. zöldterület 50%, max. építménymagasság 4,5m, legkisebb kialakítható telekterület 900m ² . A földterület szabálytalan alakú, sík felszínű ehányagolt terület. Vízfűtési és villanyközművel rendelkezik, a gáz közmű ~100m-n belül érhető el, csatornahálózat a településrészen nincs közbélve. Megközelítése közterületről akadálymentes, mely természetben egy gépkocsik által kitépott út, határai szomszédos magántulajdonban álló felépítményes telekterületek. A telekterület ~900m², így beépíthetősége önmagában a szabályozási előírások alapján nem lehetséges.			



1.Felépítmény: lakóház

Alapadatok:	Épület tagolódása:	földszint, padlástér		Építés éve:	~1950
	Építés módja:	hágyományos		Átépítés/Bővítés éve:	~1970
Épület-szerkezetek:	Alap:	beton sávalap	Födém:	fagerendás födém	
	Fal:	1m téglás	Tető, héjalás:	magastető, fa fedéscsík, cserép héjazat	
	Nyílászárók:	Fa anyagú külső és belső nyílászárók, funkciójukat elláják, ám állapotuk miatt cseréjük indokolt.			
	Épület állapota, hibái:	Szemrevételezés alapján a karbantartás hiánya és a közelmúltban történt tűzeset miatt az ingatlan gazdaságosan nem felújítható.			
Gépezet:	Fűtés:	nincs	Melagvíz:	nincs	
	Gépezet állapota:	-			
Felépítmény belső leírása, állapota:	A beton alapozással rendelkező épület ~1950-ben épült hagyományos módon, 1m téglás felülettel, fagerendás födémmel, fa felőrszerkezettel, kerámia cserép héjazattal. ~1970-ben bővítésre került előszoba és kámera helyiséggel, a külső működő vízvezeték illesztését kapott helyet. Jelenlegi állapota alapján kijelenthető, hogy karbantartása hiányoz, szemrevételezés alapján gazdaságosan nem felújítható. A bővítési vélelmhezben vízszigetelési probléma miatt és a közelmúltban történt tűzeset kapcsán az épület megrepedt, a javításokt alkalmazott pumabos kötést ezen repedést nem állította meg. Az esővíz elvezetés (bádorgási) hiánya miatt több helyen felázás is látható. Az épület belterén az átjárásigazítás hiányára vízszigetelési nyomok láthatók. Villanyközművel, ehhez felszerelt önálló mérőórával rendelkezik, a vezetékes víz a telekterületen közbélve. Összbenyomás: gyenge				
Extrák:	-				
Parkolás:	utcan:	x	külső garázs:	épületen belül:	kerthelyen: x terengarázs:
	Éve:				
Felújítás:					

2.Felépítmény:			
Alapadatok:	Épület tagolódása:		
	Építés módja:		
Épület-szerkezetek:	Alap:	Földm:	
	Fal:	Tető, hajlítás:	
	Nyílászárók:		
	Épület állapot, hibái:		
Gépészet:	Fűtés:	Melegvíz:	
	Gépészet állapota:		
Felépítmény belső leírása, állapota:			
Felújítás, extrák:	Éve:		

IV. Telek értékelése							
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3			
Eladási (E)/Kínálási (K)							
Cím	Győr						
Közművek:	víz, villany, csatorna	víz, villany, gáz	összközműves	nincs közmű			
Általános jellemzők							
Nagyság (m ²)	100	1	1	1			
Ár (milió Ft)		0,00	0,00	0,00			
inflációkorrrektó (+/-)%							
kínálási ár (-)%							
Fajlagos ár (Ft/m ²)		0	0	0			
Korrekció	elhelyezkedés (+/-)%						
	telekméret különbség (+/-)%						
	infrastruktúra, közművek (+/-)%						
	hasonosíthatóság (+/-)%						
	Egyéb: megoszthatóság (+/- %)						
	Egyéb: beépíthetőség (+/- %)						
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	0	0	0	0			
A telek értéke:	0 Ft						
Megjegyzés:							
V. Költség alapú értékelés							
Felépítmények	Újraértékelés költség (Ft/m ²)	redő alapár (m ²)	tervezési arány (%)	szere arány (%)	javít arány (%)	környezeti arány (%)	Felépítmény érték:
1 üzlet		47					0
2 iroda, szoc.blokk, fejt.		0					0
3 iroda, lakás em.		0					0
4 tetőcér		0					0
5 fedett terasz		0					0
6 garázs		0					0
7 lépcsőház		0					0
8 tállék		0					0
9 terasz		0					0
10 egyéb		0					0
Felépítmények összesen:							0 Ft
Telek összesen:							0 Ft
Költség alapú módszerrel számított értéke:							0 Ft

VI. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés							
Adat forrása	Értékelés ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
		kínálati	2022	kínálati	2022	kínálati	2022
Árnyitószám	9228	9 228		9 231		9 231	
Település	Hatászi	Hatászi		Máriakálnok		Máriakálnok	
Utca / út / tér	Névtelenül utca	beterület		beterület		beterület	
Ingatlan típusa	családi ház	telek		telek		telek	
Tagolódás	földszint, padlástér	-		-		-	
Általános leírás, komfortfokozat, állapot, szerkezet, közművek, fekvés, egyéb	gyenge műszaki	műszaki		műszaki		műszaki	
	gyenge esztétikai	esztétikai		esztétikai		esztétikai	
	átlagos	átlagos		átlagos		átlagos	
	hagyományos építésű	építésű		építésű		építésű	
	1x fűtéses	fűtéses		fűtéses		fűtéses	
	0 egész és 0 felszobás	egész és felszobás		egész és felszobás		egész és felszobás	
	szükségkéts családi ház	- telek		- telek		- telek	
	gyenge elhelyezkedéssel	átlagos elhelyezkedéssel		átlagos elhelyezkedéssel		átlagos elhelyezkedéssel	
	Szemrevételezés alapján a karbantartás, szigetelés hiánya és a közelműben történt tüzeset miatt az ingatlan gazdaságosan nem felújítható, az értékelésnél emiatt csak telekértéket határoztunk meg.	átlagos szabályozási paraméterekkel rendelkező, aszfaltozott úton elérhető közúti nélküli telekterület		átlagos szabályozási paraméterekkel rendelkező, aszfaltozott úton elérhető öszzközmos telekterület		átlagos szabályozási paraméterekkel rendelkező, aszfaltozott úton elérhető közúti nélküli telekterület	
Építés éve	-1950						
Telek alapter. (m ²)	199	944		1 200		993	
Összes számított alapterület (m ²)	47	0,0		0,0		0,0	
Eladási v. kínálati ár (mill Ft)		13,50		18,00		15,00	
Árváltozás korrekció							
Kínálati ár		-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		12 871		13 500		13 585	
Műszaki állapot							
Szerkezet							
Komfortfokozat							
Közművesítettség		5%		-5%		5%	
Elhelyezkedés /megközelíthetőség		-20%		-20%		-20%	
Építés éve							
Telekterület							
Alapterület		45%		50%		45%	
Infrastruktúra (közlekedés, út, ellátottság)		-20%		-20%		-20%	
Egyéb korrekciós tényező: (jogi jelleg, alternatív hasznosítási lehetőségek, telekadottságok)		tényezők beépíthetőség (-30%), bontandó épület (-10%)		tényezők beépíthetőség (-30%), bontandó épület (-10%)		tényezők beépíthetőség (-30%), bontandó épület (-10%)	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	9 100	9 010		8 775		9 517	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:				1 800 000 Ft			

VII. Hozam alapú értékelés				
Bevételek	Bérbeadható egységek	Terület (m ²)	Fajlagos havi bérleti díj (Ft/m ²)	Havi bérleti díj (Ft)
		1	47	0
				0
	Kihasználtság:	95%	Éves bevétel	0
Költségek	Fenntartási költség, az éves bevétel		2,00	%-a
	Menedzselési költség, az éves bevétel		0,50	%-a
	Felújítási költség:			0
	Egyéb költség:			0
	Költségek összesen:			0
Egyéb:	Tökésítési ráta:	10,00%	Tökésített érték:	0
	Befektetési kiadások:			
Ingyatlan hozadéki értéke:				0 Ft
VIII. Végső forgalmi érték meghatározása				
Piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer		1 800 000 Ft	100%
Költség alapú módszer:	nem alkalmazott		0 Ft	0%
Hozamszámításon alapú módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer		0 Ft	0%
Súlyozott átlagérték			1 800 000 Ft	
Megjegyzés:	<p>A megállapított értékek per-, teher-, és igénymentes állapotot, valamint jogilag 100%-os rendezettségét feltételeznek. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta. Esetenként a forgalmi értékelés módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg leginkább. A vonatkozó PM rendeletben megfogalmazottakhoz viszonyított magasabb korrekcióit az ingatlan állapota, alapterülete, hasznosíthatósága (beépíthetősége) indokolja.</p> <p>Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összeférhetetlenség. Az érték megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a feltevésekkel együtt érvényes, részinformációk hiányában helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A forgalmi és nyilvántartási érték megállapítás a 25/1997.(VII.1)PM rendelet módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.</p>			
Készült:	2022.06.03.			
Értékelő:	Schwieier Mónika		Ellenőrzte:	Kövács József
				

Cím:	9228	Halászi	Névnélküli utca
hrsz:	1425	Dátum:	2022.05.27



Névnélküli utca eleje a Felszabadulás utca felől



Névnélküli utca



1425 hrsz-ú telekterület



1425 hrsz-ú telekterület



1425 hrsz-ú telekterület



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



épület bejárata



előszoba



előszoba



kamra



kamra



konyha



szoba



fűt kútról működő vízvétel



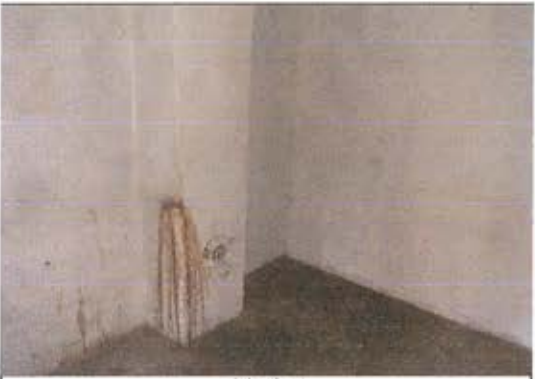
villanyóra



nyílászáró



kémény



kémény



belső repedés szoba-előszoba falzatán



közműterképen mérhető bruttó alapterület

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Cyőr-Ménfőcsanak-Sopron Megyei Kormányhivatal
Mósermagyaróvár 9200 Felsőnyíri út 87.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megerősítés szám: 30005/25618/2022

2022.05.23

Szektor : 53

HALÁSZI

Beltérület 1425 helyrajzi szám

9220 HALÁSZI Névmálkői utca 1425 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. aloroszlaty adatok

k.fill

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

199

0,00

H.R.E.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30314/1994.01.21

jogcím: átvállalás

jogállás: tulajdonos

név: HALÁSZI KÖZSÉG ÖNKORMÉNYZATA

cím: 9220 HALÁSZI Kossuth Lajos utca 10.

törzsszám: 15366911

H.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap személyi díjmentesség alapján került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

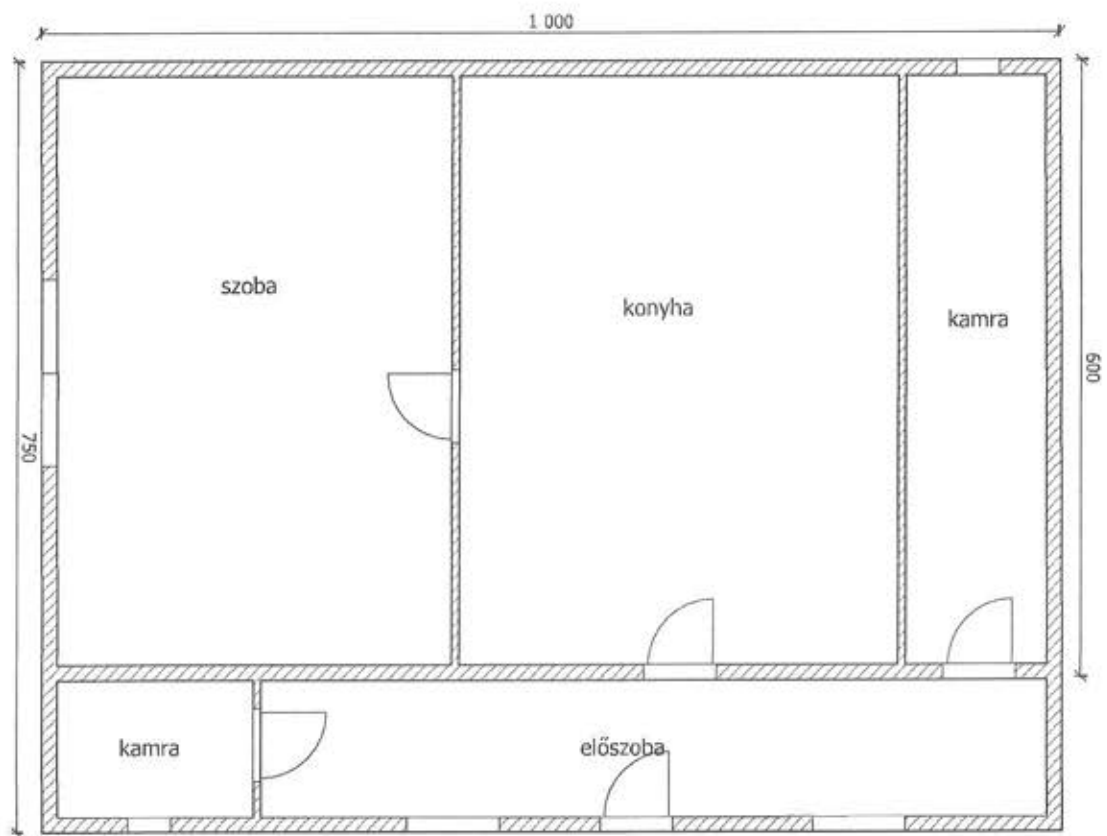
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

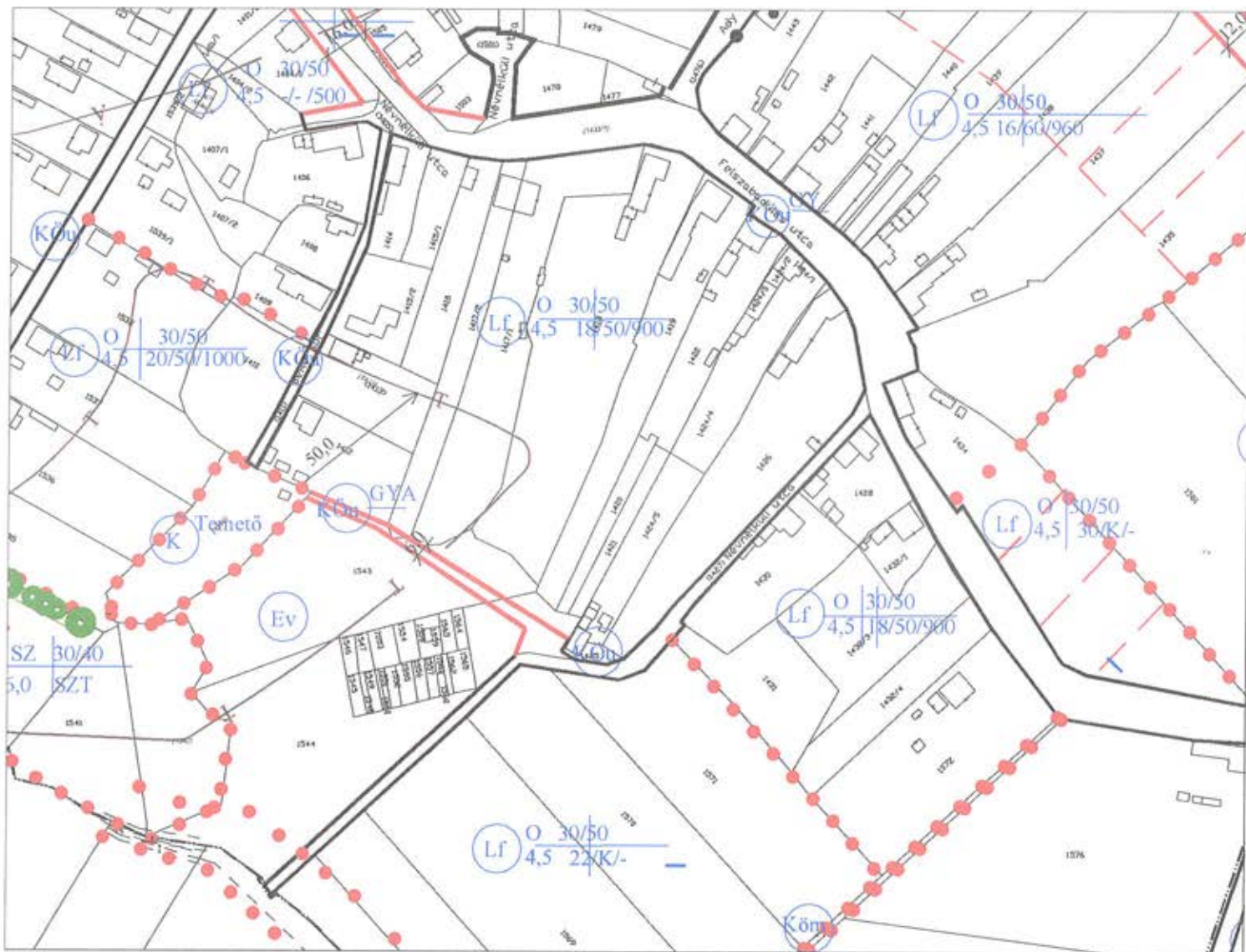
Nem hiteles tulajdoni lap



9228 Halászi-Arak, Névnélküli u.

Hrsz: 1425

2022.05.27.



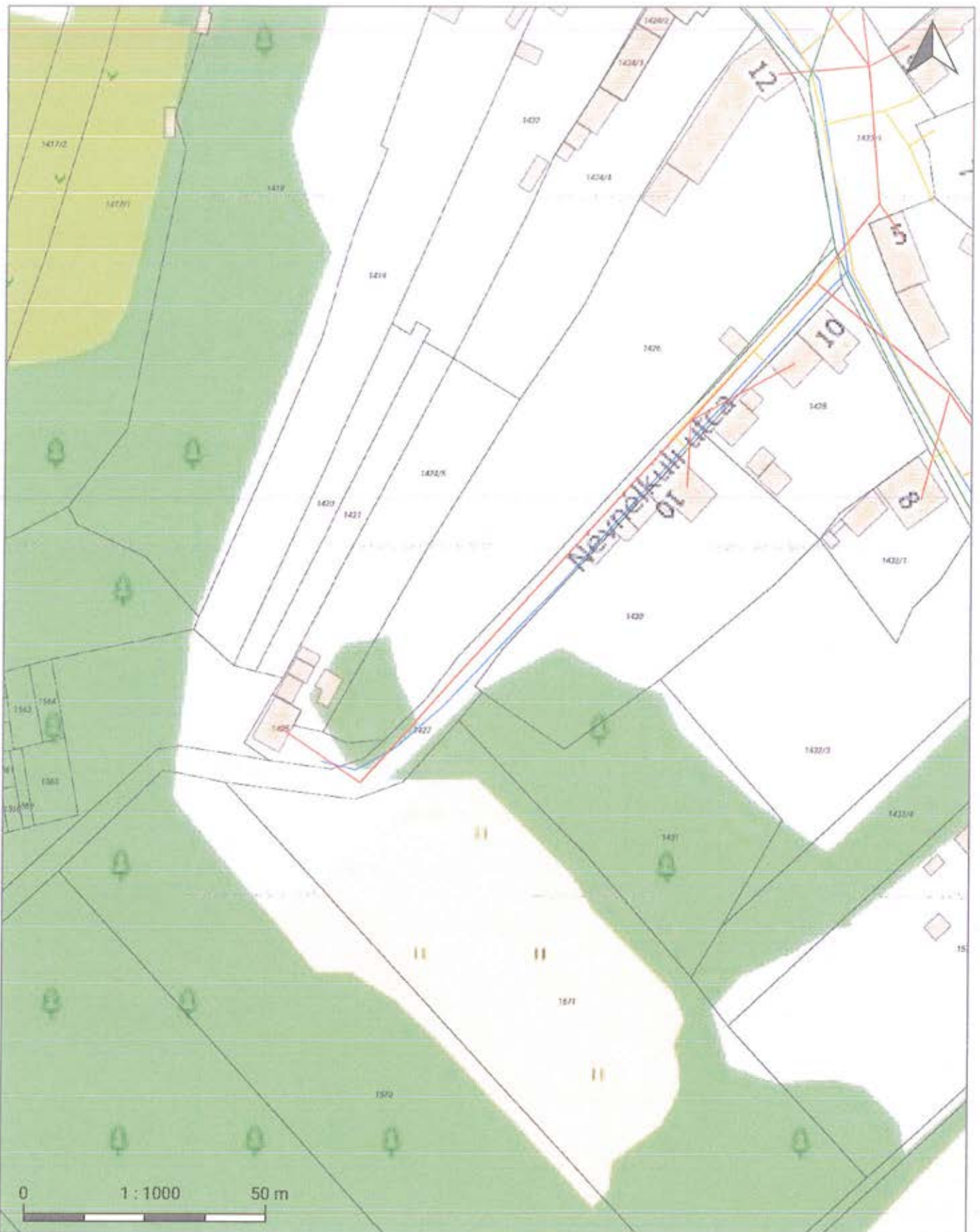


E-KÖZMŰ

Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 05. 23.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



E-KÖZMŰ

Térkép

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 06. 04.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

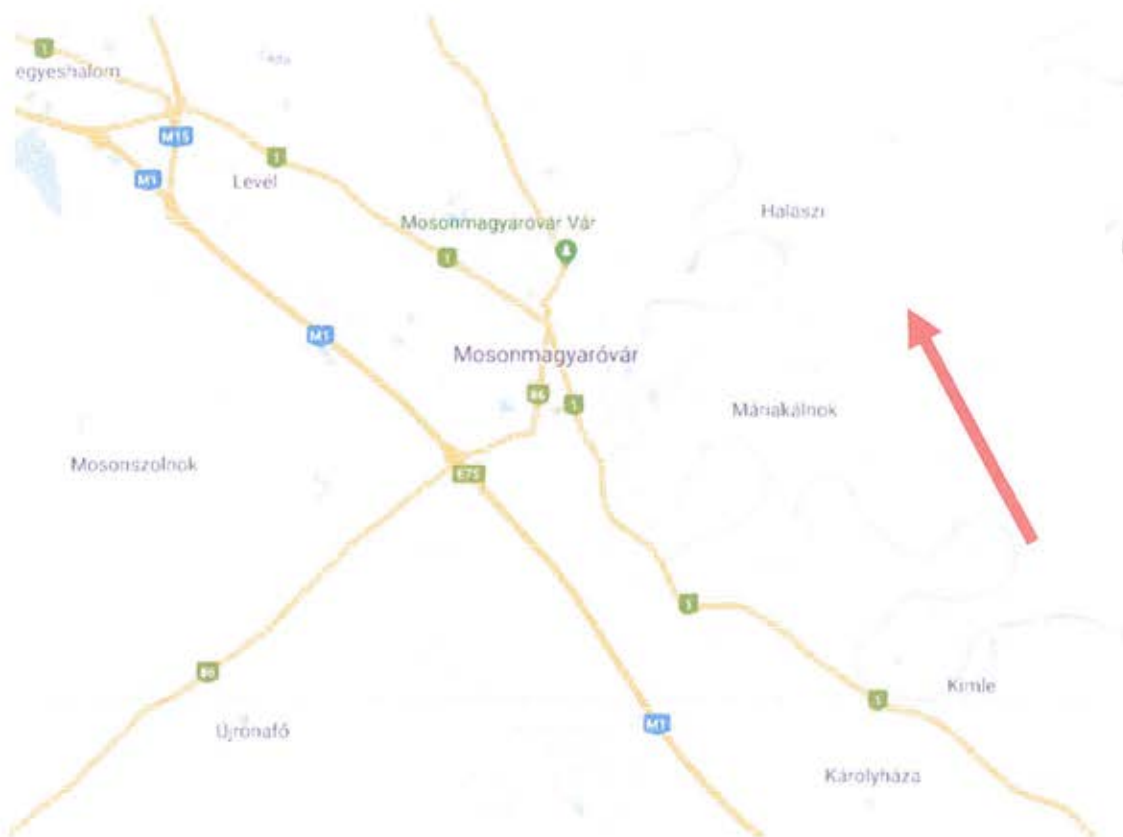
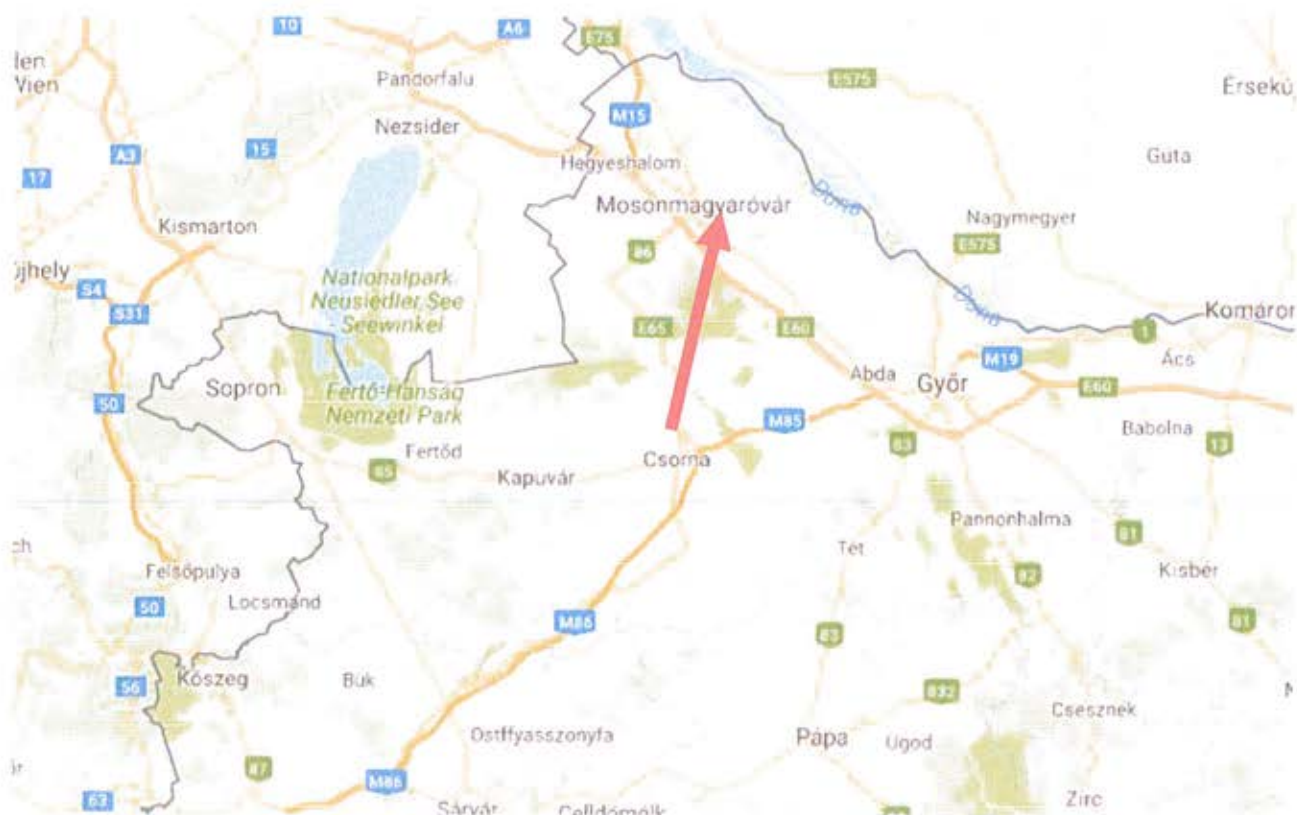
Megye- és településtérképek

Ingtatlan címe: *9228 Halászi-Arak, Névnélküli u.*

Helyrajzi száma: 1425

Helyszíni szemle ideje: 2022.05.27.

Régió belüli elhelyezkedés



Jelmagyarázat

Értékelt ingatlan: 

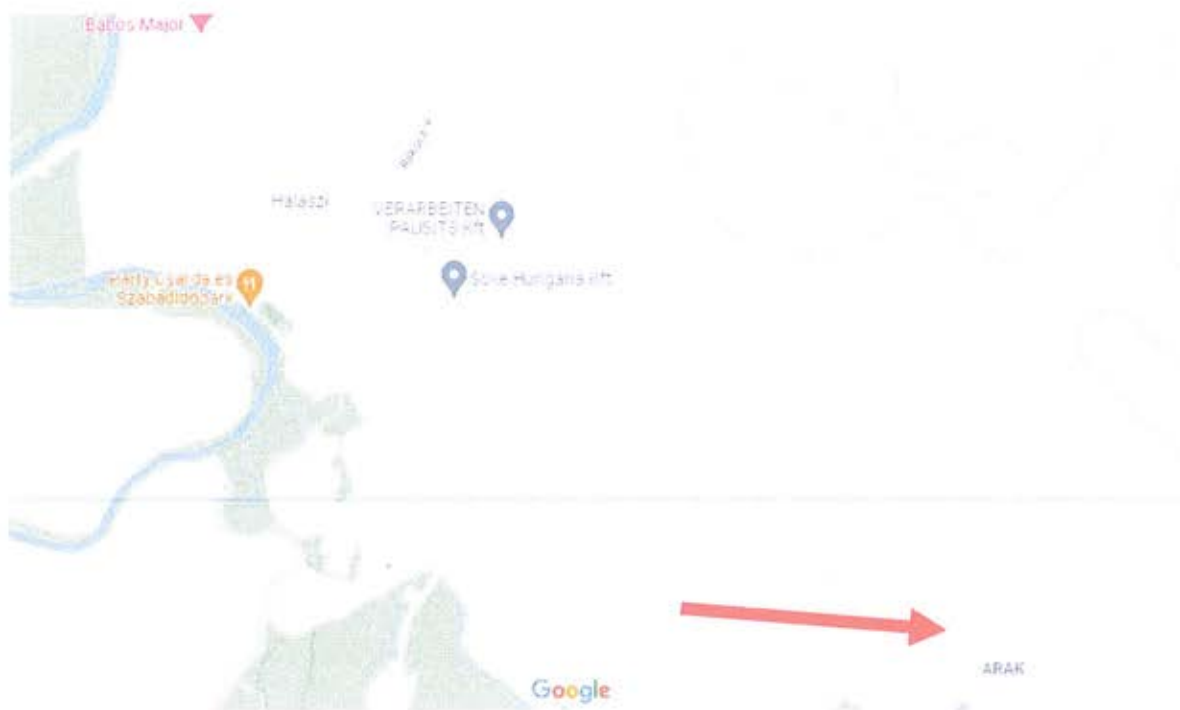
Megye- és településtérképek

Ingyatlan címe: *9228 Halászi-Arak, Névnélküli u.*

Helyrajzi száma: **1425**

Helyszíni szemle ideje: **2022.05.27.**

Településen belüli elhelyezkedés



Jelmagyarázat

Értékelt ingatlan: 

Megye- és településtérképek

Ingatlan címe: 9228 Halászi-Arak, Névnélküli u.

Helyrajzi száma: 1425

Helyszíni szemle ideje: 2022.05.27.

Műholdas felvétel



Jelmagyarázat

Értékelt ingatlan:



SZABÁLYZAT

Halászi Község Önkormányzata vagyonának
értékesítése során alkalmazandó versenyeztetési eljárás szabályairól

Halászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló ingó és ingatlan vagyon értékesítésének szabályait (**továbbiakban: Szabályzat**) az alábbiak szerint határozza meg

I. fejezet

A Szabályzat célja és hatálya

A Szabályzat célja, hogy biztosítsa az ingó és ingatlan vagyon ellenőrizhető és szabályozott keretek közötti leghatékonyabb értékesítését, megalapozott szerződések létrejöttét, valamint a pályázók (ajánlattevők) számára az azonos és egyenlő feltételek garantálását, a verseny tisztaságának védelmét.

E Szabályzat hatálya kiterjed Halászi Község Önkormányzata tulajdonát képező vagyon versenyeztetés útján történő elidegenítésére.

Nem kell alkalmazni e szabályzat rendelkezéseit a Közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó beszerzésekre, továbbá üzletrész és ingatlancserék esetén.

Versenyeztetési eljárás nélkül történhet:

- a) az ingatlan vagyon értékesítése, ha annak forgalmi értéke a bruttó 25 millió forintot nem haladja meg
- b) az ingó vagyontárgy értékesítése, ha annak értéke nem haladja meg a bruttó 5 forintot.

A versenyeztetés megvalósulhat pályázat vagy árverés útján.

II. fejezet

Alapelvek

II.1. Az esélyegyenlőség elve

A kiíró a pályázati felhívásban vagy az árverési hirdetményben valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és annak feltételei tekintetében. A kiíró a pályázat vagy hirdetmény tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek.

II.2. A nyilvánosság elve

Az eljárás során a kiíró köteles az eljárásban résztvevők számára teljes nyilvánosságot biztosítani.

Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlattevő számára hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot,

amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy lehetőség nyíljon megalapozott ajánlattételre.

II.3. A rendelkezés elve

A kiíró a pályázat vagy a hirdetmény közzététele után a meghirdetett feltételeket köteles tiszteletben tartani. Továbbá a kiírással és az értékeléssel kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát biztosítani.

Az ajánlattevő bármely, a kiírás után a Szabályzat hatálya alá eső magatartásával vagy cselekményével a kiírás szabályait magára nézve kötelezőnek ismert el.

III. fejezet

Fogalom-meghatározások

A Szabályzat alkalmazásában az alábbi fogalmakat a következőképpen kell értelmezni:

a) **Kiíró (ajánlattevő):** Halászi Község Önkormányzata. A kiírásról a polgármester gondoskodik (továbbiakban: kiíró).

b) **Ajánlattevő (pályázó):** bármely belföldi vagy külföldi, természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, aki/amely az ajánlattételre történő felhívásra ajánlatot tesz.

c) **Pályázat:** ingó, illetve ingatlan vagyon megvételére vonatkozó ajánlat, amelyet a pályázati felhívás alapján az ajánlattevő nyújt be, és kiírása során a pályázati felhívásban az összes pályázati feltétel, valamint az ajánlat megalapozását elősegítő egyéb információ konkrétan rögzítve van.

d) **Árverési ajánlat:** ingó és ingatlan megvételére a licitáló által, az árverés alkalmával tett jognyilatkozat.

e) **Pályázati/árverési biztosíték:** a pályázati felhívásban, illetve az árverési hirdetményben meghatározottak szerint megfizetett összeg, amely nem kamatozik.

f) **Hirdetmény:** a pályázat/árverés legfontosabb feltételeit, elemeit tartalmazza.

g) **Értesítés (tájékoztatás):** a pályázati felhívás vagy a hirdetmény szempontjából releváns információt az érintettel levél, telefax útján kell közölni, melynek tényét az iratokra is fel kell jegyezni.

IV. fejezet

Összeférhetetlenségi szabályok

IV.1. Az ajánlatok értékelésében és elbírálásában résztvevő nem lehet az ajánlatot benyújtó

- a) hozzátartozója, vagy közeli rokona,
- b) munkaviszony (köztisztviselői/közalkalmazotti jogviszony) alapján közvetlen felettese, vagy beosztottja,
- c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja.

IV.2. A IV.1. pontban foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha az ajánlat értékelésében és elbírálásában résztvevőtől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (továbbiakban: elfogultság).

IV.3. Az árverés lebonyolítója, illetőleg a pályázat elbírálásában résztvevő köteles titoktartási nyilatkozatot tenni és nyilatkozni, hogy vele szemben összeférhetlenségi ok fennáll-e. Amennyiben összeférhetlenségi ok áll fenn, azt köteles haladéktalanul bejelenteni.

IV.4. E rendelkezéseket az eljárás bármelyikben résztvevő valamennyi személyre, szakértőkre is alkalmazni kell.

V. fejezet

Az értékesítés általános szabályai

V.1. Ingatlan értékesítése:

A kiíró az értékesítésre kijelölt ingatlan(ok) értékbecslését megrendeli, illetve aktualizálását foganatosítja, beszerzi az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát és a szükséges műszaki dokumentációs anyagot. A Képviselő-testület elé kerülő előterjesztés a döntésre jogosultat tájékoztatja az ingatlan értékbecsléséről, a forgalmi értéket lényegesen befolyásoló tényezőkről, az ingatlan műszaki paramétereiről, annak esetleges terheiről, a jogszabály vagy szerződés alapján esetlegesen fennálló elővásárlási jogosultságról, stb.

Az értékesítésre történő kijelölés során a Képviselő-testület dönt:

- az értékesítésről
- **versenyeztetés** módjáról
- a minimálisan elfogadható eladási árról
- az ajánlati biztosíték összegéről
- az elidegenítésből származó bevétel céljáról.

VI. fejezet

A versenyeztetés egyes formái

A **versenyeztetés** egyes formái:

- a) pályázat
- b) árverés

1. Pályázat

1.1 . A pályázati felhívás, a felhívás módosítása, illetve visszavonása

1.1.1. A pályázati eljárás során a felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- *a pályázat kiírójának megnevezést, székhelyét,*
- *a pályázat célját,*
- *arra való utalást, hogy a pályázati borítékon csak a pályázati jelige kerüljön feltüntetésre,*
- *a pályázattal értékesítendő vagyontárgy megnevezését, alapvető műszaki jellemzőit, ingatlan/ingatlanrész esetén az esetleges korlátozásokat, terheket (pl. elővásárlási jog, jelzálogjog, stb.),*
- *az ajánlatok benyújtásának pontos helyét és időpontját,*
- *a pályázati biztosíték mértékének megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját,*
- *a pályázati dokumentáció rendelkezésre-bocsátásának módját és díját.*

1.1.2. A pályázati dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- *a pályázat formai követelményeinek meghatározását,*
- *az ajánlati kööttség tartalmát, minimális időtartamát,*
- *a fizetési feltételeit,*
- *az ingó, illetve ingatlan/ingatlanrész megtekintésére meghatározott időpontot,*
- *műszaki dokumentációt, egyéb előírásokat,*
- *pályázatbontás időpontjának meghatározását,*
- *a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést, és ily módon a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse,*
- *annak közlését, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése, fizetéseképtelensége vagy szerződésszegő magatartása esetén a 2. legjobb ajánlattevővel a szerződés megköthető,*
- *a pályázatról kérhető további információk lehetőségét*

1.1.3. A pályázati felhívást közzé kell tenni az ajánlatok benyújtását megelőző, legalább 15 naptári nappal.

1.1.4. A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázati feltételt, az eljárás és az elbírálás módját nem változtathatja meg.

A kiíró a felhívásban szereplő, illetve a pályázó(k) tudomására hozott pályázati feltételeket, illetve szabályokat, vagy azok bármelyikét a pályázat során csak abban az esetben változtathatja meg, ha ezt a jogát a pályázati felhívásban kifejezetten fenntartotta magának, és erről a pályázókat megfelelő módon tájékoztatta, vagy ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg.

1.1.5. A pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt a kiíró – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az így meghosszabbított határidőt a pályázati kiírással megegyező módon – az eredeti határidő lejárta előtt legalább 3 munkanappal – kell közzétenni.

1.1.6. A kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

A visszavonásra a közzétételnél irányadó szabályokat kell alkalmazni.

1.1.7. A pályázat feltételeiről a kiírás tartalmán túlmenően részletes tájékoztató anyag adható (pályázati dokumentáció).

1.2. A pályázat tartalmi követelményei, az ajánlat módosítása, illetve visszavonása

1.2.1. Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen vagy meghatalmazott útján köteles benyújtani.

A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát különösen:

- a) a pályázati felhívásban és pályázati dokumentációban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- d) az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- e) egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

1.2.2. Pályázó köteles igazolni a kiírásban megjelölt biztosíték kiíró rendelkezésre bocsátásának tényét.

1.2.3. A pályázó ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha erre a pályázati felhívás és/vagy dokumentáció lehetőséget biztosít vagy a pályázót a kiíró – határidő kitűzésével – módosításra hívja fel.

1.2.4. Az ajánlattevő, a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig az ajánlatát bármikor visszavonhatja.

1.2.5. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

1.2.6. A pályázat kiírója az ajánlatokat a pályázat bontásáig titkosan kezeli.

1.3. Érvényes ajánlat, ajánlati kötöttség:

1.3.1. Érvényes az az ajánlat, amely mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve megfelel a pályázati felhívásban és a dokumentációban foglaltaknak.

1.3.2. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig kötve van.

1.4. Pályázati biztosíték:

1.4.1. A pályázatokon való részvétel feltétele – amennyiben ezt a pályázati felhívás tartalmazza – pályázati biztosíték adása, melyet a pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell rendelkezésre bocsátani.

1.4.2. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint a pályázatok elbírálása után, illetve ha a szerződéskötés a kiíró oldalán felmerülő okból hiúsult meg, 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy ha az ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, ha az ajánlattevő a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza ajánlatát, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

1.5. Pályázatok bontása:

1.5.1. A pályázatok (ajánlatok) bontását munkacsoport végzi. A munkacsoport tagja a polgármester. Az eljáráson az ajánlattevők részt vehetnek, akik meghatalmazottjaik útján is képviseltethetik magukat.

1.5.2. Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviseleti jogosultságát, illetve annak mértékét.

1.5.3. Az ajánlatok felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), az ajánlati árat és azt, hogy az ajánlat megfelel-e a kiírásban meghatározott formai követelményeknek.

1.5.4. Az ajánlatok felbontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza:

- *a bontás helyét, idejét, a jelenlévők nevét, lakóhelyét (székhelyét),*
- *a pályázat tárgyát, közzétételének időpontját és helyét,*
- *a benyújtásra nyitva álló határidőig beérkezett ajánlatok számát,*
- *a pályázati biztosíték megfizetésének tényét, avagy hiányát,*
- *a pályázatok felbontásának és ismertetésének rövid leírását,*
- *a jelenlévők hozzászólásait,*
- *a pályázat szempontjából lényeges dokumentumok iratkezelési helyét.*

1.6. A pályázatok értékelése, elbírálása:

1.6.1. A pályázat elbírálására nyitva álló határidő 30 naptári nap, amely egy alkalommal legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.

1.6.2. A pályázatok értékelésére a Képviselő-testület jogosult. A munkacsoport köteles a benyújtott ajánlatokat (pályázatokat) tartalmazó részletes előterjesztést a Képviselő-testület elé terjeszteni az ajánlatok rangsorolási javaslatával együtt.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a pályázó visszalépése miatt a soron következő legjobb ajánlattevővel lehet a szerződést megkötni, úgy erről határozatot hoz, vagy újabb pályázat kiírásának közzétételét rendelheti el.

1.6.3. A Képviselő-testület a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, ha

- a) a kitűzött időpontig egyetlen sem érkezett, vagy az ajánlatok a pályázati kiírás alapján nem értékelhetők, illetve a Képviselő-testület, mint az ajánlatok értékelője egyik ajánlattevő (pályázó) ajánlatát sem fogadja el.

b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásnak, valamint az ajánlat tartalma, vagy az ellenérték jelenősen eltér a kiíró elvárásaitól.

c) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett dönt.

1.6.4. A Képviselő-testület döntését követően a pályázat eredményéről a kiírónak a pályázókat 8 munkanapon belül írásban kell értesítenie.

1.7. Szerződéskötés:

1.7.1. Az adásvételi szerződés tervezetét a pályázat eredményességének megállapítását követő 8 napon belül kell a vevőnek benyújtani.

A pályázati vevő köteles a teljes vételárat a szerződés aláírásáig megfizetni, illetve átutalni.

1.7.2. Amennyiben az adott ingatlanra jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog áll fenn, úgy a kiíró a Képviselő-testület döntését követően az elővásárlásra jogosultat határidő megjelölésével (amely igazodik az ajánlati kötöttség időtartamához) köteles megnyilatkoztatni.

A Képviselő-testület döntése értelmében a nyertes pályázóval adásvételi szerződés – amennyiben jogszabály, vagy szerződés alapján elővásárlási jogosultság van – csakis az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát követően köthető meg.

1.7.3. A felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki. A szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, az esetleges biztosítékokat és mellékkötelezettségeket, továbbá lehetővé kell tenni a szerződés teljesítésének ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazandó szankciókat.

2. Az árverés

2.1.1. Az árverést hirdetmény közzétételével kell kitűzni. Az árverési hirdetménynek tartalmaznia kell:

- az árverést kiíró megnevezését, székhelyét,
- az árverés célját,
- az ingó, illetve ingatlan vagyontárgy adatait, alapvető műszaki jellemzőit, esetleges korlátozásokat, terheket (például elővásárlási jog, jelzálogjog, stb.),
- az árverés helyét, időpontját,
- az ingó, illetve ingatlan vagyontárgy megtekintésére meghatározott időpontot,
- az árverésre kerülő ingó, illetve ingatlan vagyontárgy kikiáltási árát (az induló licitárat), a kiíró által meghatározott licitlépcső mértékét,
- az árverési biztosíték összegét, letétbe helyezésének módját, határidejét,
- az árverésen történő részvétel feltételeit,
- a vételár kifizetésének módját, és idejét, melynek teljesítésére a szerződés aláírásáig vagy azzal egy időben van lehetőség,
- az árverésről kérhető további információk lehetőségét,

- az adásvételi szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt.

2.1.2. Az árverési hirdetményt a megyei napilapban kell közzétenni az árverés napja előtt legalább 15 munkanappal.

2.1.3. Az árverés visszavonásáról hirdetmény útján kell gondoskodni a 2.1.2. pont szerint.

2.2. Az árverés:

2.2.1. Az árverés nyilvános.

2.2.2. Az árverést a kiíró fogatosítja. Az árverés során közreműködők összeférhetetlenségére e Szabályzat rendelkezéseit kell alkalmazni.

2.2.3. Az árverésen az vehet részt, aki a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett, és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral, továbbá az árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.

Árverésen részt venni, és vételi ajánlatot tenni személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell foglalni.

2.2.4. Az ajánlattevő az árverésen köteles bemutatni az árverés fogatosítójának és az eljáró közjegyzőnek:

- a személyi igazolványát, egyéni vállalkozói igazolványát, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát,
- az árverési biztosíték letétbe helyezésének igazolást,
- a 2.2.3. pont szerinti meghatalmazást.

2.2.5. Az árverés megkezdésekor az árverés fogatosítójának közölnie kell az árverésre kerülő ingó, illetve ingatlan vagyontárgy kikiáltási árát, a licitlépcső mértékét, majd fel kell hívnia a résztvevőket ajánlatuk megtételére.

A licitálásban részt vevők kézfelemeléssel licitálhatnak. Az árverés fogatosítója minden egyes újabb ajánlatnál rögzíti azt, hogy ki tartja, ki emeli az újabb ajánlati összeget, s ki az, aki a további ajánlattételben nem vesz részt.

Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy az ingó, illetve ingatlan vagyontárgyat a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg. Amennyiben két vagy több azonos összegű ajánlatnál megáll az ajánlatok licitje, úgy sorshúzással kell meghatározni az árverés nyertesét.

2.2.6. Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, az ajánlattevő személyét, lakóhelyét, illetve székhelyét.

2.2.7. Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek a biztosítékot az árverés befejezése után 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

Az árverési felhívás visszavonása esetén az árverési biztosítékot a letevőnek 8 banki napon belül vissza kell adni, illetve utalni.

2.3. Szerződés-kötés és tájékoztatás:

2.3.1. Az adásvételi szerződés tervezetét az eredményes árverést követő 8 napon belül kell a vevőnek benyújtani.

Az árverési vevő köteles a teljes vételárat a szerződés aláírásáig megfizetni, illetve átutalni.

2.3.2. Elővásárlási jog fennállása esetén a szerződő felek tulajdonjog fenntartásával kötnek szerződést, illetőleg eladó szükség esetén az ingatlan tehermentesítést a szerződésben foglaltak szerint vállalja.

2.3.3. Amennyiben az árverési vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásáig nem fizeti meg, úgy a biztosítékot elveszti és az árverés eredménytelennek minősül.

2.3.4. Az árverés kiírója a Képviselő-testületet a soron következő ülésen köteles tájékoztatni az árverés eredményességéről, az árverésen elért legmagasabb vételárról, a szerződés megkötéséről, illetve esetlegesen a szerződés-kötést kötelezően megelőzendő eljárásról illetve az eljárás esetleges eredménytelenségéről.