

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. október 26-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: A Komló Város területén lévő piac és vásárcsarnok rekonstrukciója c. pályázat megvalósítása során ingatlan adásvétel és ingatlan bérlet

Iktatószám: 4975/2017.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth Kata műszaki ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet IV/C. 9. pont
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 1. melléklet II/C. 12. és 21. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet V/C. 6. pont

Meghívott:

- Sík Vilmos eladó – 7300 Komló, Kodály Zoltán u. 6.
- Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal projektmenedzser – 7621 Pécs, Széchenyi tér 9.

Határozatot kapják:

- Sík Vilmos eladó – 7300 Komló, Kodály Zoltán u. 6.
- Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal projektmenedzser – 7621 Pécs, Széchenyi tér 9.
- Bogyay László intézményvezető – Komló Város Városgondnoksága
7300 Komló, Kossuth L. u.19.

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzata a Képviselő-testület 15/2016. (II. 18.) számú határozata alapján, 2016. árpilis 22-én támogatási kérelmet nyújtott be a TOP-1.1.3-15 kódszámú, „*Helyi gazdaságfejlesztés*” című pályázati felhívásra. A Közreműködő Szervezet 2017. május 29-én kelt tájékoztatása alapján „*A Komló város területén lévő piac és vásárcsarnok rekonstrukciója*” című pályázat bruttó 500.000.000.- Ft vissza nem térítendő támogatásban részesült.

A projekt fizikai megvalósítása a hatályos támogatási szerződés alapján 2017. augusztus 1. nappal megkezdődött és a teljes lebonyolítására 24 hónap áll rendelkezésre, így fizikai befejezésének határideje 2019. július 31. napja. A támogatási kérelem kidolgozása során létrejött tervezési koncepció szerint, a beruházás keretében a vásárcsarnok és a piac teljes területe kerül megújításra, amelyhez szükséges a kijelölt fejlesztési helyszínen lévő, jelenleg magántulajdonban álló 3562 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása és elbontása.

A jelenleg hatályos, 2015. évi CXLI. közbeszerzési törvény ingatlan vásárlásra vonatkozó előírása a törvény egyik speciális témaköre. Ezért a pályázat keretében megbízott, felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó, Mihalovics Gábor állásfoglalását kértem a kérdésben, amely alapján (jelen előterjesztés 1. számú melléklete) a „*meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése*” a törvény kivételi körébe tartozik, így a kérdéses ingatlan adásvétele nem közbeszerzés köteles tevékenység.

A pályázati forrásból finanszírozott ingatlanforgalmi értékbecslő szakértő az ingatlan forgalom értékét bruttó 23 millió forintban határozta meg. Ezen értéket mint eladási árat az ingatlan tulajdonosa, Sík Vilmos a 2017. október 16-án dr. Wetzl József mint a projekt jogi szakértője által lefolytatott tárgyalásos eljárás során elfogadta és továbbra is fenntartja. A pályázati költségvetés, a Támogató Szervezet által korábban meghatározott forrásarányok alapján, bruttó 8,5 millió forint támogatást nyújt a projekt megvalósítása során felmerülő ingatlan vásárlásra, a fennmaradó 14,5 millió forintot pedig Komló Város Önkormányzatának pályázati önerőként kell biztosítania.

Az ingatlan adásvétel előkészítésekor felmerült az adásvétellel vegyes csere lehetősége, miszerint Sík Vilmos igényt tart az 1521/64 helyrajzi számon lévő 15 darab garázstelekre. Ezek együttes forgalmi értéke, a 2017. október 11-én lefolytatott licit eljárás alapján 3.840.000,- forint + ÁFA, azaz bruttó 4.876.800,- Ft. Komló Város Önkormányzat részéről fennmaradó, ténylegesen kifizetendő összeg 9.623.200,- forint. A cserepartnernél a beszámítási összeg 256.000,- Ft + ÁFA $\times 15 = 4.876.800,-$ Ft, melyből az ÁFA összegét önkormányzatunk befizeti, és így azt nem lehet előirányzati szinten fedezetként figyelembe venni. Ezzel az összeggel eltér az előirányzati igény és a pályázati forrás, valamint a csereérték felett még kifizetendő összeg. A mindösszesen 10.660.000,- Ft előirányzat forrása 9.143.000,- Ft összegben a pályázatokhoz kapcsolódó ingatlan vásárlások fedezete, míg 1.517.000,- Ft tekintetében a pályázati előkészítési, önerő és megelőlegezési keret. Eladó Sík Vilmos felé pénzügyileg rendezendő 9.623.200,- Ft felett így biztosítjuk a garázstelek értékesítés kapcsán befizetendő ÁFA 1.036.800,- Ft összegnek a fedezetét is.

Célszerű, hogy az adásvételi eljárás lebonyolítását követően az épületben lévő bérlők bérleti szerződéses jogviszonyát, Komló Város Önkormányzata a hatályos licit szabályzattól eltérően, a jelenlegi szerződés szerinti feltételekkel vegye át a felújítási munkák megkezdéséig. A projekt

befejezését követően a korszerűsített épületben, amennyiben arra a bérlők szándéknyilatkozat keretében igényt tartanak, bérbe vehető helységet biztosítana önkormányzatunk.

Az épület bontásával az önkormányzat és a bérlők közötti szerződés automatikusan megszűntetésre kerül, melyről előzetesen az érintetteket tájékoztatni szükséges. Az adásvétel során rögzíteni kell, hogy a felmondás a vevő önkormányzat számára semmiféle többletkiadással nem járhat.

A projekt megvalósításának során, az építési munkálatok alatt szükség van egy ideiglenes piac kialakítására, ahol az árusok és a vásárlók számára a felújítás idején is megfelelő teret biztosítana az önkormányzat. Földrajzi elhelyezkedése alapján erre a legalkalmasabb területnek a 3652/2 helyrajzi számú, magántulajdonú ingatlan látszik, amely több szempontból is alkalmas az ideiglenes piac kialakítására. Az állandó piaci terület szomszédságában található, fedett és nyitott térrel egyaránt rendelkezik, telekméretéből adódóan jelentős számú árus és vásárló fogadására képes. Az ideiglenes piac tervezett helyszínét az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező térkép szemlélteti.

E szempontok figyelembevételével javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy hatalmazzon fel arra, hogy tárgyalásokat folytassak a projekt tényleges korszerűsítési munkálatai alatt a 3652/2 helyrajzi számú ingatlant önkormányzat általi használata, bérlete tárgyában.

A pályázati költségvetés a jelen állapot szerint nem finanszírozza az ideiglenes piac biztosításának költséget, azonban a Közreműködő Szervezet felé változás bejelentés keretében az erre irányuló költség átcsoportosítás kezdeményezésére van lehetőség. Amennyiben ez a lehetőség elutasításra kerül, akkor szükséges, hogy Komló Város Önkormányzata a 2018. és 2019. évi költségvetés terhére biztosítsa a költség fedezetét. A megvalósítás ütemével összhangban erről külön előterjesztés keretében tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az érintett bizottságok állásfoglalásának figyelembevételével a határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a gazdasági és településfejlesztési bizottság, a pénzügyi és ellenőrzési bizottság, valamint a jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a „A Komló Város területén lévő piac és vásárcsarnok rekonstrukciója c. pályázat megvalósítása során ingatlan adásvétel és ingatlan bérlet” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Képviselő-testület a TOP-1.1.3-15-BA1-2016 számú pályázati konstrukció keretében a Komló Város területén lévő piac és vásárcsarnok rekonstrukciója c. pályázat megvalósítása során a Sík Vilmos tulajdonát képező 3562 helyrajzi számú ingatlant bruttó 23 millió forint vételáron megvásárolja.

A Képviselő-testület az ingatlan vételárát az alábbiak szerint teljesíti:

- 8,5 millió forintot biztosít a TOP-1.1.3-15-BA-1-2016 számú pályázati forrásból;
- 4.876.800,- Ft-ot teljesít a 1521/64 helyrajzi számon lévő összesen 15 darab önkormányzati tulajdonú bruttó 4.876.800,- Ft összértékű garázstelek tulajdonának átruházásával; és

- ezen felül további 10.660.000,- Ft előirányzatot is biztosít, melyből 9.143.000,- Ft forrása a „Pályázatokhoz kapcsolódó ingatlan vásárlások” előirányzat, illetve a fennmaradó 1.517.000,- Ft saját forrása a „Pályázati előkészítési önerő és megelőlegezési keret”.

A 10.660.000,- Ft előirányzatból a fent felsorolt források felett Sík Vilmosnak kifizetendő 9.623.200,- Ft vételár rész és az értékesített (cserélt) garázstelkek vételárából befizetendő ÁFA 1.036.800,- Ft összege kerül biztosításra.

Fentiekkel kapcsolatban a felek kölcsönös megállapodásán alapuló feltételeket a pályázati követelményekhez igazodva, és a megvalósíthatóság céljára tekintettel kell meghatározni, valamint a szerződésben rögzíteni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvétellel vegyes csere szerződés megkötésére.

Határidő: Azonnal
Felelős: Polics József polgármester

- 2.) A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a 3562 helyrajzi számú ingatlanban lévő bérlőkkel Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága, mint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelője, az ingatlan bérbeadásra vonatkozó szabályoktól eltérően bérleti szerződést kössön azzal, hogy a szerződések a kivitelezés ütemezéséhez igazodó határozott idejűek, illetve díjaik a jelenleg hatályos szerződésekkel megegyezők. Az átvétel során rögzíteni kell, hogy sem az önkormányzatot, sem a Városgondnokságot felmondáskor többletkötelezettség nem terheli.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester

- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ideiglenes piac ügyében tárgyalásokat folytasson a 3652/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával, a 3562 hrsz alatti ingatlan jelenlegi bérlőinek átmeneti elhelyezése érdekében. Amennyiben az elhelyezés költségei pályázati forrásból nem biztosíthatóak, úgy arról a képviselő-testület külön előterjesztés alapján a 2018. és 2019. évi költségvetések terhére dönt.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester

K o m l ó, 2017. október 19.

Polics József
polgármester

Dr. Müller József
aljegyző

Tisztelt Aljegyző Úr!

Komló Város Önkormányzatának a TOP-1.1.3-15-BA1-2016-00001 számú, „A Komló város területén lévő piac és vásárcsarnok rekonstrukciója” című pályázathoz közbeszerzési eljárásokat kell lefolytatnia.

A pályázat megvalósulásához elengedhetetlen egy adott ingatlan megvásárlása.

Az ingatlanok megvásárlása (meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése) a hatályos közbeszerzési törvényben a

„Kivételek

9. §

(8) E törvényt - ha a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése - nem kell alkalmazni az alábbi esetekben:

a. meglévő építmény vagy az ingatlan vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése;”

szerepel, melynél nehezen értelmezhető építmény vagy egyéb ingatlan vételénél a „ha a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése” kikötés beírása.

A törvény, ezen szakaszának pontos értelmezése és jelentése érdekében telefonon (csak így lehet) megkerestem a Közbeszerzési Hatóság Közzszolgálati és Támogató Főosztályát, ahol **Jogszabályok kapcsán felvilágosítás kérés** (A közbeszerzésekről szóló 1995. évi XL. törvény, a 2003. évi CXXIX. törvény, a 2011. évi CVIII. törvény és a 2015. évi CXLI. törvény, valamint a közbeszerzésekkel összefüggő egyéb jogszabályok értelmezésével kapcsolatban az érdeklődők kérhetnek felvilágosítást) lehetséges megadott időben, megnevezett jogi tanácsadóktól.

A megadott időpontban tárgyaltam jogi tanácsadóval, aki a következő tájékoztatást adta:

„meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése” a kivételek körébe tartozik az alábbi indoklással.

Az ingatlan nem minősül árubeszerzésnek, mert a Kbt. szerint

„Az árubeszerzés forgalomképes és birtokba vehető **ingó dolog** tulajdonjogának vagy használatára, hasznosítására vonatkozó jognak - vételi joggal vagy anélkül történő - megszerzése az ajánlatkérő részéről.”

Értelem szerint „meglévő építmény vagy egyéb ingatlan” a fentiek miatt nem tartozhat az árubeszerzés körébe.

Továbbá tájékoztatást adott arról is, hogy építési beruházásnak sem minősíthető a „meglévő építmény vagy egyéb ingatlan” és ezért került beírásra a „szolgáltatás megrendelése” szó, mert a közbeszerzés tárgya több fogalmat nem ismer.

A jogi tanácsadótól kapott értelmezés és kijelentés alapján egyértelmű, hogy ingatlan tulajdonjogának megszerzése a kivételek közé tartozik a kötelező közbeszerzési eljárások megítélésénél, tehát nem kötelező közbeszerzési eljárás lefolytatása.

Pécs, 2017. szeptember 27.



Mihalovics Gábor

felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó



