

Dr. Szabó Sándor ügyvéd
2651 Rétság, Rákóczi út 20.

Városi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Mezőfi Zoltán
polgármester
Rétság

Tisztelt Polgármester Úr!

A Rét-Ing Ingatlanforgalmazó- és Fejlesztő Kft. vételi ajánlatával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Az Önkormányzat 5/2009.(V.29.) számú önkormányzati rendelettel módosított 15/2004.(X.4.) számú vagyonrendelete IV. fejezet 12. pontjában szabályozza a vagyonhasznosítási eljárás rendjét.

Eszerint a vagyontárgyak alapvetően pályázat útján értékesíthetők.

Kivételesen el lehet tekinteni a pályázattól /12.§ (2) bek./, de annak feltételei a jelen esetben nem állnak fenn. A vagyonrendelet független ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzését írja elő, amit az időmúlás folytán nyilvánvalóan aktualizálni kell.

A képviselő-testület értékesítés ügyében hozott korábbi határozatai /92/2006. (XI.30.), 46/2007.(V.3.), 79/2007.(VI.28.) és 39/2008.(III.6.)/ az évekkel ezelőtti szakbecslés megállapításaira épültek, kérdés, hogy azok most mennyire helytállóak, megjegyezve, hogy az egyes épületekre meghatározott becsértékek a pályázati értékesítés induló árai. Az önkormányzat tulajdonában levő vagyontárgyak elidegenítésére és egyéb hasznosítására vonatkozó pályázatok kiírására, a benyújtott pályázatok tartalmi követelményére és az elbírálás módjára vonatkozó pályázati irányelveket a vagyongazdálkodási szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza.

A képviselő-testület legutolsó /39/2008.(III.6.) számú/ határozata gyakorlatilag a folyamatos értékesítés /pályáztatás/ lehetőségét teremti meg, kérdés, hogy ez mennyire felel meg a vagyongazdálkodási szabályzat előírásainak.

Az kétségtelenül kiolvasható belőle, hogy mely számmal nevesített épületek kerülnek értékesítésre, „az épületeket a helyben szokásos módon meg kell hirdetni értékesítésre”, „az ajánlatok beérkezésének határideje minden hónap 20. napja” és „ha egy épületre több ajánlat érkezik, arra a jegyző köteles árverést kiírni”.

Mindez nem azt jelenti, hogy konkrét pályázati kiírás nélkül is pályázni lehet.

A pályázati irányelvek között (sok egyéb kitűzendő feltétel mellett) egyértelműen a pályázati ajánlat benyújtásának helye, ideje és a pályázati tárgyalás helye, ideje is szerepel /3/g. és h./ pont/, vagyis ezeket a körülményeket a konkrét pályázati kiírásnak kell tartalmaznia. Ugyancsak érvényességi feltétel a pályázó nyilatkozata a pályázati feltételek elfogadásáról. /4. pont utolsó bekezdése/ A vételi ajánlat ezt sem tartalmazza.

Jelzem, hogy a 39/2008.(III.6.) számú testületi határozat csak módosította és nem helyezte hatályon kívül a 46/2007.(V.3.) számú képviselő-testületi határozatot, vagyis az a feltétel változatlanul érvényes, miszerint „a képviselő-testület az értékesítésre szánt földreszlet árát a telekmegosztást követően, telkenként, egyedileg állapítja meg.” Mivel a szakertői értékbecslés csak az épületekre készült, az utólag kimért telkek becsertert nem tartalmazza, márpedig a benyújtott ajánlat nevesített helyrajzi számonként a telkekre is vonatkozik. A pályázó az évekkel ezelőtt megállapított becsertert minimumán akarja elvinni a telkeket is, külön vételárfizetés nélkül. Az épületek értékbecslése az évekkel ezelőtti közmuállapothoz igazodik, azóta az Önkormányzat mintegy 30MFt közműfejlesztést hajtott végre, ami ugyancsak forgalmi értéknovelő tényező. Ennyit általánosságban.

Konkrétan:

A pályázó 4 db, nyilván értékes laktanyai épületet kíván megvásárolni, ugyanakkor semmiféle garanciát nem ad a vételár megfizetésére.

A Ptk. szabályai szerint a szerződést biztosító mellékkötelezettségek közül a foglaló, a kötbér és a jelzálogjog képzelhető el valamiféle biztosítékként az ajánlat elbírálása során, valamint az adásvételi szerződéshez kapcsolódóan a tulajdonjog fenntartása a vételár teljes megfizetéséig, a visszavásárlási jog és a vételi jog (opció) ha a vevő valamely szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti, vagy késedelmesen teljesíti. A pályázó ajánlata ugyan tartalmaz 2.5MFt foglalót az első vételár-részlet összegéből, de ez édeskeves a mintegy 46.6 MFt + AFA ajánlati árhoz képest. A foglaló szokványos mértéke a vételár 10-15-20 %-a, vagyis esetünkben legalább 6-8 MFt.

A pályázó úgy akar tulajdonjogot szerezni, hogy nincs kifizetve a vételár (356/41 és 356/46 hrsz. ingatlanok). Nem értem, hogy tulajdonjog hiányában hogyan akar az Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanba beruházni, terveztetni, építési engedélyt szerezni, esetleg bankhitelt felvenni, az elkészült lakásokat sajátjaként értékesíteni. Nem nagyon értem ezt, lehet, hogy velem van a baj.

Úgy tűnik, hogy kimerítő az ajánlat, még dolgozni kell rajta.

Nem látok az ajánlatban semmiféle referencia munkára hivatkozást. Mit végzett, milyen minőségben, hol lehet azt megnézni stb.

Ezen persze nem lehet csodálkozni, ha a céginformációt megnézve kiderül, hogy a Ret-Ing Kft. 2010. február 22. napján alakult 500.000.-Ft törzstőkével, vagyis a minimális törzstőkéjű, 1 napos múltú cég nyújtott be vételi ajánlatot 2010. február 23-án a laktanyai épületek megvásárlására. (a cégkivonat csatolva)

Nagy bátorságra vall ekkora múltú céggel vélhetően százmilliós nagyságrendű munkára pályázni.

En a jelen ismeretek alapján nem adnék el 4 ingatlant a pályázónak, csak legfeljebb egyet.

Mutassa meg mit tud, elsődlegesen pedig fizesse meg a vételárat.

Az sajátos módja a vételár megfizetésének, hogy majd beszámít mintegy 25 MFt-ot az Önkormányzat részére értékesítendő 3 lakás vételáraként, amikor tulajdonjog hiányában (hiszen nem fizette meg a vételárat) semmilyen munkát ott nem végezhet, a bank szóba sem áll vele stb.

Vagy pedig előzetesen kéri a tulajdonjog bejegyzését (erre mód van, ha az eladó hozzájárul), akkor persze más a helyzet, hiszen sajátjaként tervezhető, beruházhat, értékesíthet.

De mi van akkor, ha holnap a tulajdonjog birtokában eladja az épületet? Hova menjünk, kin hajtsuk be az ígért öröklakásokat? Jelzem, hogy a cég tevékenységi körében feltüntetett legelső tevékenysége (9/1 rovat) „saját tulajdonú ingatlan adásvétele”, sok egyéb (pl. vendéglátó, italszolgáltatási stb.) tevékenység mellett van persze építészeti, építményüzemeltetési, ingatlankezelési és ingatlanügynöki tevékenysége is.

Erre is van persze megoldás, csak ki kell dolgozni a feltételeket (beépítési kötelezettség, elidegenítési tilalom, visszavásárlási jog, opció stb.).

Tárgyalni kell tehát az ajánlat javításáról (minimum a telkek és a közmű értékével), az értékbecslést aktualizálni kell, esetleg konkrét új pályázatot kiírni.

Ebben a formában tehát kárleletlen, erősen kellékhányos és minden konkrétum nélküli az ajánlat, de a feltételek javításával és a biztosítékok beépítésével, kellő bizalom mellett talán tárgyalható.

Rétság, 2010. május 3.

Tisztelettel

