



Tárgy: Döntés Önkormányzati ingatlanok ismételt értékesítési folyamatának elindításáról

Melléklet:

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2018. július 18-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

1.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc műszaki osztályvezető
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Tönkö Péter műszaki ügyintéző
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	-
MEGTÁRGYALTA:	-
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM:	2. oldal előterjesztés
MELLÉKLET:	
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének soron következő képviselő-testületi ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés Önkormányzati ingatlanok ismételt értékesítési folyamatának elindításáról

Előterjesztést készítette: Tönkö Péter műszaki ügyintéző / Albrecht Ferenc műszaki ov.

Előterjesztő: Albrecht Ferenc, műszaki ov.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képező, az üzleti vagyonkörbe tartozó

1. harkányi 582/1hrsz.-ú, Kossuth utca 4-6. sz. alatti (torzó épület és ingatlan), ingatlan, valamint a
2. harkányi 2432 hrsz-ú, Bajcsy Zs. u 17. sz. alatti (vízmű) ingatlanok tekintetében ismételten,
3. a harkányi 774/2 hrsz-ú, Zsolnay Vilmos u. 1/A. sz. alatti (lakóház, udvar, g.ép.) ingatlan esetében az első alkalommal kérem a képviselő-testületet az értékesítési folyamat elindításának elrendelésére.

Mind a három ingatlan esetében rendelkezik az Önkormányzat 2016 évben készített, azóta természetesen már csak orientáló célzattal használható értékbecsléssel. A dokumentumokban foglaltak csak tájékoztató jelleggel vehetők figyelembe, ezért szükséges az értékbecslések aktualizálása, amelynek azonban a költségek kímélése érdekében csak akkor van értelme, ha van vevő-jelölt az adott ingatlanra.

1. A harkányi 582/1hrsz.-ú, Kossuth utca 4-6. sz. alatti (torzó épület és ingatlan) esetében a Képviselő-testület a 133/2016. (V.26.) sz. határozatában döntött az értékesítésről, akkor 82.800.000,-Ft kiinduló értékben.
2. A harkányi 2432 hrsz-ú, Bajcsy Zs. u 17. sz. alatti (vízmű) ingatlan esetében a Képviselő-testület a 74/2016.(III.31.) sz. határozatában döntött az értékesítésről, akkor 25.000.000,-Ft kiinduló értékben.
3. A harkányi 774/2 hrsz-ú, Zsolnay Vilmos u. 1/A. sz. alatti (lakóház, udvar, g.ép.) ingatlan esetében kijelölés nem történt, mert az ingatlant még terhelte egy magánszemély hasznélvezeti és tartási joga, valamint a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom. (Az érintett személy időközben elhalálozott, így a terhek törlése megtörténhet.) Az ingatlanról készült 2016-os értékbecslés 7.110.000,-Ft értéket jelöl meg.

Az első két ingatlan esetében az eddigi értékesítési törekvések eredménytelenek voltak. Az ismételt értékesítési kísérletet indukálja az épületek régóta használaton kívüli volta, az azóta megváltozott gazdálkodási, befektetési környezet, valamint az a lehetőség, hogy bevonhatunk az esetleges vevők felkutatásába sikerdíjas (nettó 4,5%), értékesítési tapasztalattal rendelkező ingatlanközvetítő céget/cégeket.

Egy ingatlanközvetítő cég értékesítési folyamatba történő bevonása hasznos segítség lehet az önkormányzatnak, tekintettel arra, hogy az ilyen cégek kiterjedt hirdetési felületekkel, szakértelemmel és nagy ügyfélkörrel rendelkeznek, amely tények meghatározók az értékesítés sikerében.

A sikerdíj azért van magasabb %-ban meghatározva, mert így az önkormányzat biztosíthatja azt a lehetőséget, hogy a közvetítő céggel nem köt kizárólagos szerződést, tehát az önkormányzat akár több céggel is szerződhet, vagy továbbra is akár maga gondoskodhat vevő felkutatásáról.

Az ingatlanközvetítő cég bevonásának ténye az önkormányzat számára anyagi terhet csak abban az esetben jelent majd, amikor sikerült egy lehetséges vevőjelöltet felkutatni, és létrejön az adásvétel.

(Az üzleti vagyonba tartozó, önkormányzati feladatellátási célt nem szolgáló ingatlanok értékesítése a mostani időszakban azért különösen fontos, mert az önkormányzat több infrastruktúra-fejlesztési pályázatban is érintett - lsd. Zöld-város, piacfejlesztés, ipari park kialakítása-, ahol a kivitelezői árak a tapasztalatok szerint min. 20%-al emelkedtek, így fel kell készülni a kiegészítő források előteremtésére is.)

Vevő-jelölt megléte esetén el kell készíttetni, illetve aktualizáltatni a meglévő értébecsléseket, majd az abban meghatározott eladási értékeket figyelembe véve a képviselő-testület meghatározza a licit eljárás induló árát, és a végső/legkisebb eladási árát. Ezt követően a műszaki osztály a vagyonrendelet figyelembe vételével lefolytatja az értékesítési eljárást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és egyetértése esetén a határozati javaslat elfogadására.

Harkány, 2018. 07. 11.

Albrecht Ferenc s.k.
műszaki osztályvezető

Határozati javaslat:
Egyes önkormányzati ingatlanok értékesítéséről

1./ Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a harkányi 582/1 hrsz-ú, a 2432 hrsz-ú, és a 774/2 hrsz-ú önkormányzat tulajdonát képező, az üzleti vagyonkörbe tartozó ingatlanokat értékesítésre kijelöli, és a vevő felkutatása érdekében maximum nettó 4,5%-os sikerdíjas ingatlan közvetítői vállalkozás bevonását engedélyezi. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan közvetítő céggel/cégekkel kötendő szerződés aláírására.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Műszaki osztályt, hogy amennyiben bármelyik ingatlan esetében vevő jelölt jelentkezik, úgy az értébecslést aktualizáltassa, illetve készíttesse el, majd a Képviselő-testület által később elfogadott induló licit ár ismeretében, figyelemmel a vagyonrendeletre, az értékesítési eljárást folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: műszaki osztályvezető



Tárgy: Döntés az 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozatban biztosított fürdőfejlesztési támogatás keretében megvalósuló kivitelezéshez kapcsolódó *műszaki ellenőri* munkák vállalkozójának kiválasztásáról

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2018. július 18-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

2.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Dr. Markovics Boglárka, jegyző
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc műszaki ügyintéző
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	-
MEGTÁRGYALTA:	-
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT <u>HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:</u>	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM:	3 oldal előterjesztés
MELLÉKLET:	nincs
TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat soron következő képviselő-testületi ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Döntés az 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozatban biztosított fürdőfejlesztési támogatás keretében megvalósuló kivitelezéshez kapcsolódó *műszaki ellenőri munkák vállalkozójának kiválasztásáról*

ELŐTERJESZTŐ: Dr. Markovics Boglárka Jegyző

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Albrecht Ferenc műszaki osztályvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

1.) Előzmények

Harkány Város Önkormányzata az 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozatban biztosított fürdőfejlesztési támogatás keretében megvalósuló kivitelezéshez kapcsolódó *műszaki ellenőri feladatok ellátása* tárgyban beszerzési eljárást folytatott le, melynek eredményeképpen megbízási szerződést kötött a Perfektum Mérnöki Kft-vel 2017. 09. 29.-én. Mint azt Önök is tudják, a beruházás az akkori formájában meghiúsult, és eltelt közel egy év.

Az építési engedély, amely alapján 2017-ben építkezett volna az Önkormányzat, ma is hatályos, adatai a következők:

ÉTDR azonosító:	201700060196
Iratazonosító:	IR-000470372/2017
Ügyiratszám:	BA-04/E/00362-34/2017.
Ügyintéző:	Lukács András
Dátum:	2017.11.29.

A tervdokumentáció, amely alapján 2017-ben építkezett volna az Önkormányzat, a következő:
Kiviteli terv.

Megnevezése: „Harkányi Termál Gyógyfürdő II. számú strand épület bővítés medencecsarnokkal”.

Készítette a Forma Tervező és Fővállalkozó Zrt. (8360 Keszthely, Rákóczi utca 3.).

Munkaszám: T-895-5/2017.

Dátum: 2018. 01. 19.

A tervdokumentáció címéből is látható, hogy az építési munka, amelyhez kapcsolódóan 2017-ben megkötésre került a műszaki ellenőri szerződés, egy bővítéssel járó medencecsarnok építés, és az építési engedély II, és csak részben a III, VII, IX ütemei érintették. A fenti műszaki tartalommal kiírt kivitelezői közbeszerzési eljárás megfelelő ajánlat hiányában eredménytelenül zárult, azaz a beruházás meghiúsult. Ezt a Képviselő-Testület a 19/2018.(III.07.) sz. határozatával kinyilatkozta. (Ezt a műszaki tartalmat feltehetően a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. fogja megvalósítani saját beruházásban.)

Ezek után:

Harkány Város Önkormányzata 39/2018.(III.29.) sz. határozatában új fejlesztési irányt meghatározva, más műszaki tartalomra helyezte a hangsúlyt, és kívánta fordítani a kormánytámogatást. Az Önkormányzat úgy gondolta, hogy nem a medencecsarnokot kívánja megvalósítani, hanem a II-es épület felújítását.

Az építési engedély ugyan maradt, de annak más ütemeit érinti az új műszaki tartalom, nevezetesen főleg a IV, V, VI, részben a VII, és részben a IX ütemeket.

Az új műszaki tartalomnak teljesen más műszaki tervdokumentáció az alapja:

Ajánlati terv.

Megnevezése: „Harkányi Termál Gyógyfürdő II. számú strand épület rekonstrukciója”.

Készítette a Forma Tervező és Fővállalkozó Zrt. (8360 Keszthely, Rákóczi utca 3.).
Munkaszám: T-895/a-4/2018.
Dátum: 2018. 04. 13.

2.) Összegzés:

Az előzményekben részletezett műszaki tartalom jól láthatóan eltér egymástól:

- más a műszaki tervi háttere,
- részben más az építési engedélyben lévő érintettsége, pontos helyszíne,
- jelentősen eltér a műszaki megvalósítás építészeti jellege: míg a 2017-es elképzelésnél bővítés valósult volna meg, úgy 2018-ban főként épületfelújítás és korszerűsítés a cél,
- más lesz a megvalósítás összege,
- más a megvalósításhoz szükséges idő,
- más a megvalósítás konkrét ideje.

3.) Következtetés:

A műszaki ellenőri feladatellátást mind időben, mind bekerülési költségben, mind műszaki tartalomban eltérő beruházáshoz szükséges ellátni. Indokolttá vált új beszerzés lebonyolítása, tehát új műszaki ellenőr kiválasztása.

Erre való tekintettel kérem a T. Testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek:

1. számú Határozati javaslat:

Döntés megbízási szerződés megíiusulása tárgyában

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben részletezetteket figyelembe véve és tekintettel a megváltozott műszaki tartalomra az 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozatban biztosított fürdőfejlesztési támogatás keretében megvalósuló kivitelezéshez kapcsolódó műszaki ellenőri feladatok ellátása tárgyában a Perfektum Mérnöki Kft-vel 2017. 09. 29.-én kötött megbízási szerződést az arra vonatkozó tartalom megíiusulása miatt megszünteti. Egyben felkéri a Jegyzőt, illetve a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse az érintetteket, valamint a döntés végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal,
Felelős: jegyző, polgármester.

4.) A beruházás jelenlegi helyzete, folytatása:

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy a II-es épület felújításához kapcsolódó kiviteli szerződés – az eredményes közbeszerzési eljárás lezárultával - aláírásra kerül a napokban. Ez azt eredményezi, hogy a munkaterület átadás-átvétele hamarosan megtörténik. Ennek azonban feltétele, hogy megtörténjen az új műszaki ellenőr kiválasztása.

A beruházás eddigi eltolódása és most már sürgőssége miatt, a polgármester egyetértésével és felhatalmazására hivatalunk közbeszerzésnek nem minősülő beszerzést folytatott le a beszerzési szabályzatunk alapján.

Az ajánlatkérést az alábbi potenciálisan alkalmas ajánlattevőknek küldtük ki, akik az alábbi ajánlatokat adták:

1. PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT.
7633 Pécs, Acsády I. u. 6.
boczgabor@presting.hu

Vállalási ár: 5.990.000,- Ft+ ÁFA

2. JURTA-PLUSZ Építőipari- és Kereskedelmi Kft.
7634 Pécs, Rácvárosi út 2.
jurta@upcmail.hu
Vállalási ár: 6.450.000,- Ft + ÁFA

3. Répás Balázs e.v.
7621 Pécs, Dr. Várady A. u. 5.
repasbalazs@oesr.hu
Vállalási ár: 6.111.000,- Ft+ÁFA

Az önkormányzat érvényben lévő beszerzési szabályzata 4.1 pontja alapján az illetékes osztályvezető javaslatot tesz a nyertes ajánlattevőre. Ez alapján javaslom, hogy Döntéshozó az alábbi Ajánlattevőt hirdesse nyertesnek, tekintettel arra, hogy Ajánlatkérő részére a legkedvezőbb érvényes ajánlatot tette:

PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT.
7633 Pécs, Acsády I. u. 6.
boczgabor@presting.hu
Vállalási ár: 5.990.000,- Ft + ÁFA

Mint látható, a másik, eredménytelen eljáráshoz kapcsolódó, eredeti műszaki ellenőri szerződés díjához képest, amely 7.000.000,-Ft + ÁFA összegben volt meghatározva, a jelenlegi eljárásban a legkedvezőbb ajánlat **majdnem pontosan nettó egymillió forinttal alacsonyabb összegben lett meghatározva**. Ez jó hír, így az önkormányzat által vállalandó, a beruházás létrehozásához szükséges többletköltség ezzel az összeggel csökken.

A beszerzési szabályzat 4.2 pontja alapján – az értékhatárok figyelembevételével – a Képviselő-Testület dönt a nyertes ajánlattevőről.

Ennek tükrében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadják el.

2. sz. Határozati javaslat:

Döntés műszaki ellenőr kiválasztásáról a 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozat keretében (Fürdő II. épület felújításához)

1. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1818/2016.(XII.22.) Korm. határozatban biztosított fürdőfejlesztési támogatás keretében megvalósuló kivitelezéshez kapcsolódó műszaki ellenőri munkák vállalkozójának kiválasztására irányuló beszerzési eljárás lezárása eredményeképpen, az előterjesztésben foglalt javaslattal egyezően az alábbi Ajánlattevőt hirdeti ki nyertesnek, tekintettel arra, hogy Ajánlatkérő részére a legkedvezőbb érvényes ajánlatot tette:

PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT. (7633 Pécs, Acsády I. u. 6.), vállalási ár:
5.990.000,- Ft + ÁFA

2. A Képviselő-Testület egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a megbízási szerződés aláírására.

Határidő: azonnal,
Felelős: jegyző, polgármester.

Harkány, 2018. július 17.

Albrecht Ferenc műszaki ov.



Tárgy: Döntés a TOP-2.1.2-15-BA-2016-00004 „Az Élhetőbb Jövő – Harkány Zöld Belváros” c. pályázathoz kapcsolódó műszaki ellenőri munkák ismételt beszerzési eljárásának lezárásáról

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2018. július 18-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

3.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Dr. Markovics Boglárka, jegyző
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Dr. Markovics Boglárka, jegyző
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	-
MEGTÁRGYALTA:	-
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT <u>HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:</u>	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM:	2 oldal előterjesztés
MELLÉKLET:	nincs
TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat 2018. július 18. napján tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Döntés a TOP-2.1.2-15-BA-2016-00004 „Az Élhetőbb Jövő – Harkány Zöld Belváros” c. pályázathoz kapcsolódó műszaki ellenőri munkák ismételt beszerzési eljárásának lezárásáról

ELŐTERJESZTŐ: Dr. Markovics Boglárka jegyző

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Dr. Markovics Boglárka, jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Mint az Önök előtt is ismeretes, Harkány Város Önkormányzata támogatást nyert a **TOP-2.1.2-15-BA-2016-00004 „Az Élhetőbb Jövő – Harkány Zöld Belváros” c. pályázaton.** Ennek keretében a testület 118/2018.(VI.14.) számú határozatával döntött a műszaki ellenőri munkák beszerzése tekintetében új eljárás megindításáról. Az erre irányuló ajánlatkérést akkreditált közbeszerző (dr. Turi Ákos) küldte ki az önkormányzat megbízásából 4 potenciálisan alkalmas cégnek.

A megjelölt műszaki ellenőri feladat az alábbi volt: A projekt megvalósítása során az ajánlatkérési felhívásnak megfelelően a kivitelezési munkák teljes körű műszaki ellenőrzése a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

A pályázati kiírás és a hivatkozott testületi határozat alapján 5 potenciálisan alkalmas cég került megkeresésre a műszaki ellenőri feladat ellátását célzó ajánlattételre. A cégek ajánlatukat az előírt határidőben megtették, a szükséges hiánypótlási eljárás is rendben lezajlott. Ennek eredményét az alábbiakban foglaltuk össze úgy, hogy az **árak nettóban értendők!**

1. PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT.
7633 Pécs, Acsady u. 6.
boczgabor@presting.hu
A cég által tett ajánlat: **5.678.900,-Ft**
2. CONTRA AQUINCUM MÉRNÖKI BT.
7833 Görcsöny, Petőfi u. 4.
c.aquincum@gmail.com
A cég által tett ajánlat: **6.250.000,-Ft**
3. BAYER BT.
7635 Pécs, Kiseindol tető 7.
kriston80@gmail.com
A cég által tett ajánlat: **5.990.000,-Ft**
4. KONSTRUKTOR ÉPÍTŐ KFT.
7100 Szekszárd, Csokonai u. 7.
ganczergabor@gmail.com
A cég által tett ajánlat: **6.380.000,-Ft**

5. É & G STÚDIÓ KFT.

7624 Pécs, Alajos u. 19.

drabivan@dravanet.hu

A cég által tett ajánlat: **5.820.000,-Ft**

A fentiek alapján a legkedvezőbb ajánlatot a PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT. tette, nettó 5.678.900,-Ft-os vállalási ár mellett, így a képviselő-testületnek javaslom, hogy ezzel a gazdasági társasággal kösse meg a megbízási szerződést. A szerződés ellenértéke a pályázati forrásból rendelkezésre áll. Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat:

Döntés a TOP-2.1.2-15-BA-2016-00004 „Az Élhetőbb Jövő – Harkány Zöld Belváros” c. pályázathoz kapcsolódó műszaki ellenőri munkák ismételt beszerzési eljárásának lezárásáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta, a TOP-2.1.2-15-BA-2016-00004 „Az Élhetőbb Jövő – Harkány Zöld Belváros” c. pályázathoz kapcsolódó műszaki ellenőri munkák ismételt beszerzési eljárását lezárja, és a benyújtott ajánlatok ismeretében, az eljárás eredményeképpen a legkedvezőbb ajánlatot adó PRESTING OPTIMUM MÉRNÖKI ZRT. (7633 Pécs, Acsady u. 6.) gazdasági társaságot hirdeti ki nyertesnek, az általa tett 5.678.900,-Ft + ÁFA vállalási ár mellett.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az e tárgyban kötendő megbízási szerződést az e határozatnak megfelelő tartalommal aláírja.

Határidő: azonnal,

Felelős: jegyző, polgármester, műszaki ov.

Harkány, 2018. 07.17.

Dr. Markovics Boglárka, jegyző