

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2013. október 24-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Kossuth aknai terület értékesítése**

Iktatószám: 10.639 / 2013.

Melléklet: 4 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági, településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 33. pont

Egyéb megjegyzés:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú **0308/7** hrsz-ú 12 ha 5599 m² nagyságú Kossuth aknai üzemi terület és a **0308/4** hrsz-ú 2 ha 0035 m² nagyságú legelő telekalakítása során kialakítható **kb. 1,4 ha** nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet) megvásárlására két cég is vételi ajánlatot nyújtott be.

A CARACO Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Kinizsi u. 135., képviseli: Kandi Erzsébet) könyvelő és építész tevékenységhez kíván telephelyet létesíteni a megvásárolt ingatlanon. (2. sz. melléklet)

A Sybac-Solar Hungary Kft. (7621 Pécs, Ferencesek u. 31.) naperőmű beruházást kíván megvalósítani az ingatlanon, tekintettel arra, hogy az általuk korábban megvásárolt ingatlan – annak fekvése illetve terepadottsága miatt – nem hasznosítható a fenti célra, illetve csak kis része építhető be naperőmű céljára. (3. sz. melléklet)

Komló város jelenleg érvényben lévő szabályozási terve az érintett földrészletet gazdasági, ipari övezetbe (Gi) sorolja. Az ingatlan megosztásának, a legelőrész termelésből való kivonásának, majd a kért nagyságú terület értékesítésének műszaki akadálya nincs.

A megjelölt terület leválasztása esetén a 0308/7 hrsz-ú ingatlanon található Bányászati emlékhely megközelítése továbbra is biztosított lesz.

Az ingatlanforgalmi értébecslő egy korábbi értékesítés kapcsán a 0308/2 hrsz-ú ingatlan (jelenlegi helyrajzi száma: 0308/7) forgalmi értékét bruttó 27,5 – 37,5 Ft/m² között határozta meg (4. sz. melléklet).

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a vételi ajánlatokban megjelölt terület közvetlen szomszédságában lévő 0308/8, 0308/9 és 0308/10 hrsz-ú ingatlanokat 2013. februárban **37,5 Ft/m²** áron értékesítettük, azzal a kikötéssel, hogy az ingatlant a vevőnek 3 éven belül gazdasági-ipari célra be kell építenie.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a kérelmet és döntsön a 0308/7 és 0308/4 hrsz-ú ingatlanok megosztásáról és a megosztás során kialakuló kb. 1,4 ha nagyságú terület értékesítéséről.

Az előterjesztést a gazdasági, településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az értékesítéssel kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott forgalmi értéket a bizottság elnöke szóban terjeszti a tisztelt képviselő-testület elé.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanra két érdeklődő van, így a bizottság által meghatározott ár induló licitárként kerül alkalmazásra.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Kossuth aknai terület értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület elrendeli az önkormányzati tulajdonú komlói 0308/2 és 0308/4 hrsz-ú ingatlan megosztását. A megosztás során keletkezett kb. 1,4 ha nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területet a rendezési tervben jelölt övezetnek megfelelően gazdasági, ipari célra értékesíti **liciteljárás útján**, azzal hogy a licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell téríteni a megosztással illetve a termelésből való kivonással járó mindennemű költségeket is.

A terület kikiáltási árát a Gazdasági, településfejlesztési bizottság **bruttóFt/m²-ben** határozta meg.

Az ingatlan az alábbi feltételekkel értékesíthető:

A vevő köteles az értékesítéstől számított 3 éven belül – gazdasági, ipari célra – beépíteni az ingatlant. Amennyiben ezt nem teljesíti, úgy az önkormányzat az ingatlant eladási áron visszavásárolja. Ezen jog biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 évre visszavásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre. A terhelési tilalom nem vonatkozik az építési kölcsön, illetve az építkezéssel összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételeire.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a megosztási vázrajz megrendelése és hatósági jóváhagyása, ezt követően a versenytárgyalás lefolytatása, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződés elkészíttetése, továbbá a vételár és a megosztással járó költségek befizettetése iránt.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

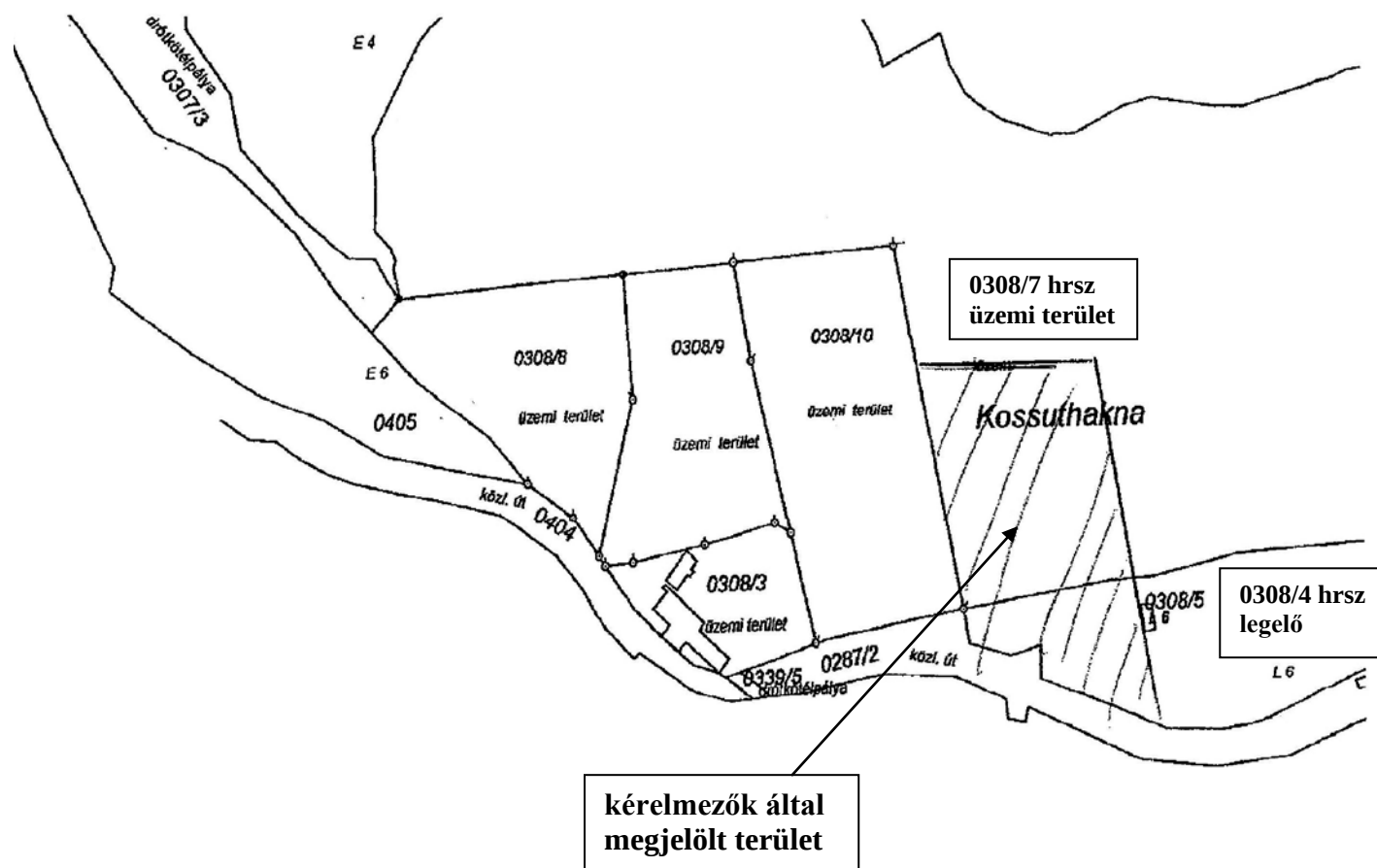
Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2013. október 14.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



2. sz.melléklet

Vélemény
számon 61.

08-27-19

S.O.S.

Komló Város Polgármestere
Polics József Polgármester Úr részére
7300 Komló Városház tér 1

CARACO Kft.
2310 Szigetszentmiklós Kinizsi utca 135.

Tárgy: Telephely létesítéshez telekvásárlási szándék

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kandi Erzsébet a CARACO Kft. ügyvezetője kérem a segítségét, hogy vállalkozásunk Komlón telephelyet tudjon létesíteni és az ehhez szükséges önkormányzati tulajdonú telket megvásárolhassa az Önkormányzattól. Most települ be egyik vállalkozásunk (BaumArt Kft.) Komlóra a Kossuth aknánál lévő 0308/3 Hrsz. ingatlanra. Jelenleg a három ütemben pályázati támogatással megvalósuló brikettáló üzem építése folyik, melynek működtetéséhez tervünk szerint hat fő létszámot tervezünk alkalmazni. A CARACO Kft. könyvelő és építész tevékenységhez kíván telephelyet létesíteni, melyhez a mellékelt rajzon bejelölt 0308/4 és 0308/7 Hrsz.-kat érintő területet szeretném megvásárolni, a 0308/5 Hrsz. ingatlan és az Emlékhely megközelítéséhez szükséges útleválasztás biztosításával. A megvásárlandó ingatlanon a vállalkozás pályázati támogatással kíván telephelyet létesíteni, és az ott folytatandó tevékenységhez első lépésben öt-hat fő létszámot tervez alkalmazni.

Kérem a Polgármester Urat és a Testületet, hogy segítsék vállalkozásunk betelepülési terveit megvalósítani azzal, hogy lehetővé teszik a megjelölt ingatlan megvásárlását.

Vételi szándékunkhoz szükségünk lenne a megjelölt ingatlan egy összegben történő megvásárlási árára, részletfizetési árára, és esetleg tartós bérleti biztosítására. Kérem, hogy döntésünk meghozatalához ezeket az árakat szíveskedjen részünkre megküldeni. A hamarosan megjelenő telephely fejlesztés pályázaton történő részvétel már terveink részét képezi, ezért nagy segítség lenne részünkre a lehetőség szerinti gyors válasz.

Kérésem kedvező elbírálását várva.

Üdvözlettel:

Kandi Erzsébet
Kandi Erzsébet
ügyvezető

CARACO Kft.
1142 Budapest, Görgey Artúr u. 4.
Adósz.: 12205558-2-41

CARACO Kft bemutatkozás

CARACO Kft 1998.02.17-ben alakult és 2012.06.24-én tulajdonost váltott. Székhelye 1042 Budapest Görgey Artúr utca 4. bérelt telephelye 7300 Komló 0308/3 hrsz. A vállalkozás, 100% tulajdonosa Kandi Erzsébet (született Hajdúszovát 1953.07.19., anyja neve Fehér Erzsébet lakcíme 1135 Budapest Bulcsú utca 11/B IV. emelet 22. adószáma 831611815). A vállalkozás cégjegyzékszám: 01-09-564-515, adószám:12205556-2-41, bankszámlaszám:11719001-29909805 e-mail: kandi@baumart.hu telefon: 06-20-9553-443.

Jelenleg 2 fő alkalmazottal szakmai középfokú oktatás keretében pénzügyi ügyintéző szakmunkás tanulók gyakorlati oktatásával, vállalkozások könyvelésével és pályázatok bonyolításával foglalkozik. További tevékenység szerszámgép nagykereskedelem, bontás, és földmunkák, melyet már az új telephelyen kíván folytatni.

Üdvözlettel:

Kandi Erzsébet
Ügyvezető

Polgármesteri Hivatal
 Polics József Polgármester úr részére
 Komló
 Városház tér

Tisztelt Polgármester úr!

		SYBAC	
KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Pénzügyi Iroda			
Érk.: dátum	szám:	26720	
Íkt.: dátum	szám:	10639-2	
Meil:	Üi:	Kisspál	

Alulírott dr. Bauer Éva ügyvéd, a **SYBAC-Solar Hungary Kft.** (7621 Pécs, Ferencsek u. 31.) megbízásából a komlói Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

Mint az ismert a SYBAC-Solar Hungary Kft. adásvétel útján tulajdonjogot szerzett a T. Önkormányzat tulajdonát képező **Komló 0308/6 hrsz. alatti, kivett üzemi terület** megnevezésű, 4 ha nagyságú külterületi ingatlanon azzal a céllal, hogy a területen naperőmű beruházást valósítson meg. Sajnálatos módon az adásvétel realizálását követően szembesültünk azzal a ténnyel, hogy a megvásárolt ingatlan, annak fekvése, ill. terepadottsága miatt nem hasznosítható a fenti célra, illetve annak csak egy viszonylag kis része – 20 %-a – építhető be naperőmű céljára. Jelentős jogi és anyagi problémát okoz továbbá az is, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint „üzemi terület” megnevezésű beépítetlen terület nagy része az évek során elerdősödött. A beruházás megkezdésekor szereztünk tudomást arról, hogy az ingatlant a földhivatali nyilvántartásban bejegyzett művelési ágtól eltérően üzemtervezett erdő kategóriába sorolja az illetékes erdészeti hatóság és a fák kivágását emiatt nem engedélyezi. Ezen fenti körülmények a megvásárolt ingatlanon tervezett naperőmű beruházást azóta is gátolják jelentős anyagi veszteséget okozva számunkra.

Tudomásunk szerint a T. Önkormányzat további terület értékesítéseket tervez a tulajdonát képező, szomszédos ingatlanon, azaz a **komlói 0308/7 hrsz.-ú, kivett üzemi terület** megnevezésű Kossuth akna ingatlanon. Mint ahogy azt hónapokkal korábban személyes megbeszélésen is jeleztük már Önnek, a terület egy részének – cca. 1,5 ha nagyságban – megszerzésével lehetővé válna a SYBAC-Solar Hungary Kft.-nek, hogy megvalósítsa a tervezett beruházását. A cég lehetőség képest csere útján kívánja megszerezni a szóbanforgó területet. Amennyiben erre egyéb okokból nincs lehetőség, a cég természetesen az ingatlan megvásárlásától sem zárkozik el és e vonatkozásban vételi szándékot jelent be.

Kérem szíves intézkedését és közbenjárását a vételi szándék képviselőtestület elé terjesztéséhez, jóváhagyásához, valamint a forgalmi érték hivatalos megállapítását követően az adásvétel mielőbbi megkötéséhez, ill. realizálásához.

Jelen vételi szándéknyilatkozatunkhoz csatoljuk a megvásárolni kívánt ingatlanrész térképmásolatát, bejelölve annak tervezett nagyságát, elhelyezkedését.

Szíves válaszukat, döntésüket várva,

Pécs, 2013. szeptember 10.

Tisztelettel:


 SYBAC-Solar Hungary Kft.
 Képv.:
 Dr. Bauer Éva
 ügyvéd

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 0308/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, 16 ha 2400 m² területű, „üzem” megjelölésű külterületi ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 0308/2**

Természetben: **külterületi ingatlan**

Művelési ág: **üzem**

Területe: **16 ha 2400 m²**

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei:

- Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a Bm-i Kormányhivatal Földhivatala javára
- Bánya szolgalmi jog a Bányavagyon Hasznosító Non-profit Közhasznú Kft. javára

Az ingatlan rövid leírása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a volt Kossuth I – II. akna, Kossuth I. légakna, a volt Szögállomás területe. D-ről meddőhányó, DK-i irányban a Leo Amici Alapítvány és a város családi házas területe határolja. A meddőhányó melletti kb. 3-4 hektáros terület viszonylag sík terület, bányászati emlékhely útvonalat jelző táblák vannak elhelyezve rajta. Az ettől a város felé eső, erősen lejtős, gödrös terület fiatalos faállománnyal, bokrokkal – részben letermelésre alkalmas fákkal – borított terület. A viszonylagos sík területen kívüli terület - erdősítést leszámítva -, egyéb célra nem használható.

Az ingatlan speciális helyzetére tekintettel, a forgalmi érték kialakításánál, az alábbi összehasonlító adatokat vettük figyelembe:

Összehasonlító adatok:

- 1./ Külterületi mezőgazdasági művelésre alkalmas területek esetében, a szabadpiaci forgalomban kialakult ár 200.000 – 500.000,-Ft/ha.
- 2./ Az erdő művelési ágú területek esetében, a szabadpiacon kialakult ár 600.000 – 1.200.000,-Ft/ha.

Ezen összehasonlító adatok, valamennyi egyéb értékbefolyásoló tényezők figyelembevételével – tekintettel arra, hogy Megbízó szerint a vásárlási érdeklődés elsősorban a meddőhányó melletti kb. 4 hektáros területre vonatkozik –, 375.000,-Ft/ha árat vettünk figyelembe. Az ingatlan többi területére a 295.493,-Ft/hektár árat tartjuk elfogadhatónak.

Mindezek alapján, a Megbízó által térképen bejelölt terület forgalmi értékét bruttó 1.500.000,-Ft-ban, a többi terület forgalmi értékét bruttó 3.372.000,-Ft-ban, a teljes területet bruttó 4.872.000,-Ft-ban határozzuk meg.

Komló, 2012. november 20.


ADÓCAIUS BT.
7300 Komló,
Városház tér 4.
Adószám: 20019718-1-02
Szám: 5000/142-10501935