

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2013. október 24-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Kórház melletti garázstelek visszavásárlása

Iktatószám: 6804 - 4 / 2013.

Melléklet: 2 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. 24. francia bekezdés

Meghívót és a határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 154/2008. (XI. 16.) sz. határozatával (1. sz. *melléklet*) 2008-ban öt magánszemély (dr. Pánovics János, Nyeste Sándor, dr. Szántó Judit, dr. Karádi Kázmér és a Hár-Vár Bt.) részére értékesítette a Kórház kapubejárója melletti 956/3 hrsz-ú garázstelket (2. sz. *melléklet*).

Az ingatlanon 5 db fémgarázs található, valamint egy 19 m² alapterületű lapostetős, 2 helyiségből álló tárolóépület. A földhivatali térképi állományban csak a 2 raktárhelyiség és a fölötte lévő 1 db garázs szerepel nyilvántartott építményként. A térképen fel nem tüntetett 4 fémgarázs korábban sem képezte az önkormányzat tulajdonát.

A 956/3 hrsz-ú 243 m² térmértékű „garázs és udvar” megjelölésű ingatlant 2008-ban összesen **638.000,- Ft-ért** értékesítettük (földterület értéke: 2.000 Ft/m², tároló épület értéke 152.000 Ft.)

A 2008. december 29-én kelt adásvételi szerződés aláírásával vevők vállalták, hogy az ingatlant az értékesítéstől számított 3 éven belül a szomszédos ingatlanon épülő garázstömbhöz jellemben illeszkedő garázstömbbel beépítik.

Az önkormányzat a beépítési kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 évre **visszavásárlási jogot**, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be az eladott telekre.

Vevők kérésére a visszavásárlási jog további 2 évvel, **2013. december 29-ig** meghosszabbításra került. További határidő módosításra nincs lehetőség, mivel vételi jogot – beleértve a visszavásárlási jogot is – 5 éven túli időtartamra nem lehet bejegyezni.

Vevők az építkezést nem kezdték meg, tájékoztatásuk alapján az általuk vállalt határidőn belül – különböző okok miatt – nem is kívánnak garázst építeni.

A beépítési kötelezettség előírásával a rendezett városkép kialakítása volt a cél. Az ingatlan műemléki környezetben fekszik, ezért csak a műemléki környezetbe illeszkedés szabályai szerint építhető új garázstömb.

A rendezett városkép kialakítása továbbra is cél marad. A fémgarázsok elbontása, és a helyükön parkolók kialakítása magas költséggel járna, és mivel a jelenleg a garázsokban tárolt 5 gépjármű elhelyezése továbbra is azon a területen történne, így csak 2-3 többlet parkolóhelyet eredményezne. Jelenleg a parkolóhelyek kialakítására az önkormányzatnak nincs forrása, ezért a visszavásárlást követően a terület bérbeadása célszerű.

Az önkormányzat 2013. december 29-ig jogosult az ingatlant – az adásvételi szerződésben rögzített vételáron, azaz összesen 638.000,- Ft-ért – visszavásárolni.

Az ingatlan önkormányzati tulajdonba (vissza)kerülését követően:

- a 2 tárolóhelyiség használatáért bérleti díjat számíthatunk fel (2013-ban a IV. övezetben található közmű nélküli helyiség havi bérleti díja **70 Ft/m²+ ÁFA**),
- az ingatlanon található fémgarázsok fennmaradása mellett a földterület használatáért bérleti díjat számíthatunk fel.

A földterület bérleti díját a gazdasági, településfejlesztési bizottság határozza meg.

A földterület vételára 2008-ban – az akkor készült értékbecslés alapján – 2000,- Ft/m² volt. Az elmúlt 5 év inflációs rátáit figyelembe véve jelenlegi értéke: 2550,- Ft/m². Az egyhavi bérleti díjat általában – a kialakult gyakorlat alapján – a „forgalmi érték/10 év (120 hó) = 1 havi bérleti díj” alapján határozzák meg.”

Ezek alapján a havi bérleti díj: $2550 \text{ Ft}/120 = \mathbf{21,25,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{ÁFA}}$ lenne.

Javaslom egy esetleges bérbeadás esetén ennél magasabb, a piacon kialakult garázbérleti díjakkal megegyező bérleti díj megállapítását, tekintettel a speciális elhelyezkedésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az ingatlan visszavásárlásának ügyében.

Az előterjesztést a Gazdasági, településfejlesztési bizottság tárgyalja, javaslatukat a bizottság elnöke szóban terjeszti a Tisztelt Testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a 956/3 hrsz-ú ingatlan visszavásárlására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület a **956/3 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában élni kíván visszavásárlási joggal.

1. Az ingatlant a 2008. december 29-én kelt adásvételi szerződésben rögzített vételáron, azaz összesen **638.000,- Ft**-ért visszavásárolja az eredeti vevőktől, az alábbiakban részletezett vételáron:
 - Nyeste Sándor (Kórház u. 3.) 97.200,-
 - Dr. Karádi Kázmér (Majális tér 8.) 97.200,-
 - Dr. Pánovics János (Majális tér 7.) 97.200,-
 - Dr. Szántó Judit (Kórház u. 3.) $97.200 + 76.000 = 173.200,-$
 - Hár-Vár Bt. (Alkotmány u. 8.) $97.200 + 76.000 = 173.200,-$
2. A visszavásárolt 956/3 hrsz-ú ingatlan a Városgondnokság kezelésébe adja.
3. A tulajdonjog bejegyzését követően a 2 raktárhelyiséget a jelenlegi használók részére bérbe adja **70 Ft/m² + ÁFA havi bérleti díjért**, azzal, hogy a bérleti díj 2014. január 1-től az infláció mértékével emelkedik.
4. A fémgarázsok alatti földterületet a jelenlegi használók részére, határozatlan időre, 60 napos felmondási idővel bérbe adja.

A földterület bérleti díját a gazdasági, településfejlesztési bizottság Ft/m² + **ÁFA/hó** összegben állapította meg, azzal, hogy a bérleti díj 2014. január 1-től az infláció mértékével emelkedik.

5. A képviselő-testület a visszavásárlás fedezetére 638.000,- Ft-ot biztosít a tárgyévi költségvetésben a Magyar-Horvát Ipa pályázathoz biztosított önerő terhére, tekintettel annak tárgyévi feleslegessé válására. Utasítja a jegyzőt, hogy a 2014. évi költségvetés összeállítása során az Ipa pályázat önrészét szerepeltesse.
6. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa a jelenlegi ingatlantulajdonosokat a döntésről, továbbá intézkedjen a visszavásárlási jog gyakorlásához szükséges egyoldalú nyilatkozat elkészítéséről és földhivatalba történő benyújtásáról. Felhatalmazza a polgármestert a visszavásárlási nyilatkozat aláírására, továbbá a Városgondnokság intézményvezetőjét a bérleti szerződések aláírására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester
Bogyay László városgondnokság intézményvezetője

Komló, 2013. október 16.

Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉTŐL

K I V O N A T

a képviselő-testület 2008. november 6-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: Kórháznál lévő 956/3 hrsz-ú ingatlanon parkoló létesítésének lehetősége

154/2008. (XI.6.) sz. h a t á r o z a t

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében - megtárgyalta a 956/3 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozó előterjesztést és az azzal kapcsolatos – polgármester által felfüggesztett – 17/2008. (VI. 24.) sz. pénzügyi bizottsági határozatot.

1. A képviselő-testület a 956/3 hrsz-ú ingatlanon nem kíván parkolót kialakítani.
2. A képviselő-testület egyetért a 17/2008. (VI. 24.) sz. pénzügyi bizottsági határozatban megfogalmazott értékesítési szándékkal és az ott meghatározott árral. A 17/2008. (VI. 24.) sz. pénzügyi bizottsági határozat végrehajtásának felfüggesztését megszünteti.
3. A 956/3 hrsz-ú ingatlan értékesítése során a 17/2008. (VI. 24.) sz. pénzügyi bizottsági határozat rendelkezésein túlmenően az alábbi feltételeket támasztja vevőkkel szemben:
Az értékesítéstől számított 3 éven belül az ingatlant a szomszédos ingatlanon épülő garázstömbhöz jellemben illeszkedő garázstömbbel kell beépíteni. Amennyiben a vevők ezt nem teljesítik, úgy az önkormányzat az ingatlant az 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.
4. Utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa a kérelmezőket arról, hogy az önkormányzat semmiféle költséget nem vállal az ingatlan értékesítésével kapcsolatban, hívja fel őket az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a vételár befizetésére.
5. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2008. november 30.

Felelős: dr. Vaskó Ernő jegyző

K.m.f.

Páva Zoltán s.k.
polgármester

dr. Vaskó Ernő s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

