

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2015. május 7-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Kossuth aknai ingatlanok visszavásárlása

Iktatószám: 3560 / 2015.

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 és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 1. melléklet II/C. 20. pont

Meghívott:

Lévai Béla ügyvezető Sybac-Solar Hungary Kft. 7621 Pécs, Ferencesek u. 31.
Bela.Leavi@sybac-solar.de

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sybac-Solar Hungary Kft területvásárlási kérelme alapján a képviselő-testület a 173/2012. (XI. 29.) sz. határozatával értékesítésre kijelölte a Kossuth aknai üzemi terület 4 ha nagyságú területrészét.

A 2013. január 17-én tartott versenytárgyalás során a Sybac-Solar Kft. szerzett jogosultságot a **4 ha nagyságú 0308/6 hrsz-ú** ingatlan megvásárlására **bruttó 1.500.000,- Ft** (1.181.102,- Ft + 318.898,- Ft ÁFA) vételáron.

Vevő a licit során, illetve a 2013. február 13-án kelt adásvételi szerződésben vállalta, hogy az ingatlant az értékesítéstől számított 3 éven belül - gazdasági-ipari célra - beépíti. Az önkormányzat a beépítési kötelezettség idejére visszavásárlási jog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését kérte.

A visszavásárlási jog, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg nem került bejegyzésre, mivel a cég ügyvédje által benyújtott kérelemben azt külön nem kérte. Az ennek pótlására vonatkozó felszólító levelet február 19-én postáztuk.

Ezt követően dr. Bauer Éva ügyvéd, a Sybac-Solar Kft képviselőjében a mellékelt kérelmet nyújtotta be:

A Kft. a megvásárolt 4 ha nagyságú ingatlanból három ingatlant alakított ki, melyből kettőt – a domborzati adottságok miatt – nem tud hasznosítani. Ezért kérik, hogy a 0308/8 hrsz-ú 1 ha 1592 m² nagyságú és 0308/9 hrsz-ú 1 ha 1107 m² nagyságú ingatlanokat az önkormányzat vásárolja vissza. Megjegyzem, hogy a Kft. az adásvételi szerződés 11. pontja alapján az ingatlant megtekintett állapotban vásárolta meg.

Továbbá kérik, hogy a Kft. tulajdonában maradó 0308/10 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a beépítési kötelezettség időtartama további **1 évvel** kerüljön meghosszabbításra.

A Sybac-Solar Hungary Kft a bruttó 1.500.000,- Ft vételárból számítva **átlag 29,53 Ft + ÁFA/m²** áron vásárolta meg az ingatlant az önkormányzattól.

Az üzemi terület értékesítése során az önkormányzat befizette az ÁFÁ-t, amit a visszavásárláskor visszaigényelni nem tud. Fenti okok miatt az ingatlan változatlan áron történő visszavásárlása hátrányosan érintené az önkormányzatot. Visszavásárlás esetén – figyelembe véve fentieket – legfeljebb **bruttó 29,53 Ft/m²** vételár mellett lehet „0” szaldós az ügylet önkormányzatunk részéről.

Ezek alapján a két visszavásárlásra kínált ingatlan vételára az alábbiak szerint alakulna:

- 0308/8 hrsz (1 ha 1592 m²): bruttó 342.312,- Ft
- 0308/9 hrsz (1 ha 1107 m²): bruttó 327.990,- Ft

A 2013. V. törvény (Polgári Törvénykönyv) 6:224. § (2) bekezdése alapján, ha a felek nem határozzák meg a visszavásárlási árat a szerződésben, akkor a jogosult a visszavásárlási jogát a visszavásárláskor képviselt forgalmi értéken gyakorolhatja.

Az értékesítés óta az ingatlanon értéknövelő beruházás nem történt. Ellenben csökkenti a visszavásárolni kívánt ingatlanrészek értékét, hogy azok domborzati viszonyai rosszabbak, mint a Kft. tulajdonában maradó ingatlanrészé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a 0308/8 és 0308/9 hrsz-ú ingatlanok visszavásárlásáról, a visszavásárlás során alkalmazandó egységárról, valamint a 0308/10 hrsz-ú ingatlanon a beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbításáról.

Kérem továbbá feltételül szabni a fent kifogásolt be nem jegyzett visszavásárlási jog, elidegítési és terhelési tilalom bejegyzését még a visszavásárlásról szóló szerződések aláírását megelőzően.

A gazdasági és településfejlesztési bizottság az előterjesztést megvitatta, javaslatát a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Sybac-Solar Hungary Kft. kérelmére vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület:

- a 0308/8 hrsz-ú 1 ha 1592 m² nagyságú "üzemi területet" Ft/m², azaz mindösszesen bruttó Ft összegért,
- a 0308/9 hrsz-ú 1 ha 1107 m² nagyságú "üzemi területet" Ft/m², azaz mindösszesen bruttó Ft összegért

visszavásárolja a Sybac-Solar Hungary Kft-től.

A vételár fedezeteként a költségvetési rendeletben tervezett Vállalkozásfejlesztési előirányzatot jelöli meg azzal, hogy amennyiben a visszavásárolt ingatlanok tárgyében belül értékesítésre kerülnek, úgy a vételárból a fenti előirányzatot vissza kell pótolni.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az adásvételi szerződés elkészítése és a vételár kifizetése, továbbá az előirányzat változások átvezetése ügyében. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

2. A képviselő-testület a 0308/10 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a beépítési kötelezettség időtartamát, valamint e kötelezettség biztosítására szolgáló visszavásárlási jogot, elidegítési és terhelési tilalmat a korábbi szerződésben vállalathoz képest további 1 évvel, azaz **2017. február 13. napjáig** meghosszabbítja.

Az 1. sz. határozati pont végrehajtásának feltétele a kötelezettség és a kapcsolódó jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a 0308/10 hrsz-ú ingatlanra.

A meghosszabbításból eredő költségek a kérelmezőt terhelik.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa az ingatlantulajdonost a döntésről. Felhatalmazza a polgármestert a visszavásárlási jog meghosszabbítására vonatkozó megállapodás aláírására.

Határidő: 2015. június 30.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

Komló, 2015. április 28.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

Komló Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Polics József Polgármester úr részére
Komló, Városház tér 3.

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Pénzügyi Iroda			
Érk.: dátum:	szám:	6334	
Ikt.: dátum:	szám:	3560-3	
Mell.: 2015. márc. 16.	Üi.:	Kisvárdi	

Tisztelt Önkormányzat,
Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott dr. Bauer Éva ügyvéd, a SYBAC-Solar Hungary Kft. (7621 Pécs, Ferencesek u. 31.) megbízásából az alábbi kérelemmel fordulunk a T. Önkormányzathoz.

Mint az ismert a cég 2013-ban megvásárolta a komlói Önkormányzattól a komlói 0308/6 hrsz. alatti kivett üzemi terület megnevezésű, 4 ha nagyságú ingatlant naperőmű beruházás céljából. A vevő az ingatlant megosztotta, mely során 0308/8-9-10 hrsz.-ú ingatlanok kerültek kialakításra.

Sajnálatos módon a megvásárolt ingatlan, illetve a telekalakítás követően létrejövő ingatlanok közül 2 a domborzati adottságok miatt egyáltalán nem alkalmas naperőmű építésére. A Sybac Solar Hungary Kft.-nek mindeztidáig – eredmény nélkül – jelentős kiadásai voltak a megvásárolt ingatlannal, ill. a tervezett solarparkkal kapcsolatban (területmegosztás, tervezési, pályázati költség).

A vevő az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant – gazdasági-ipari célra - 3 éven belül beépíti. A beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzatot visszavásárlási jog illeti, illetve az ingatlanokat elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Az adásvétel realizálását követően vált ismertté azonban, hogy a vevő által vállalt beépítési kötelezettség sajnos nem teljesíthető, ill. a tervezett naperőmű beruházás csak a telekalakítást követően létrejövő egyik ingatlanon, a komlói 0308/10 hrsz. alatti területen valósítható meg. A másik két ingatlan – 0308/8 és 0308/9 hrsz.-ú – sajnos a domborzati viszonyok miatt nem beépíthető.

A fentiekre tekintettel tisztelettel


kérjük

a T. Önkormányzatot, hogy

- a beépítésre nem alkalmas ingatlanokat, azaz a **komlói 0308/8 hrsz.-ú 1 ha 1592 m²** területű, üzemi terület megnevezésű, valamint a **komlói 0308/9 hrsz.-ú 1 ha 1107 m²** területű, üzemi terület megnevezésű **ingatlanokat visszavásárolni szíveskedjenek,**
- továbbá, hogy a Sybac Solar Hungary Kft. tulajdonában maradó **komlói 0308/10 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a beépítési kötelezettség időtartamát – a szerződésben vállalt kötelezettséghez képest - további 1 évvel, azaz 2017. február 13. napjáig meghosszabbítani szíveskedjenek.**

Pécs, 2015. március 19.

Tisztelettel:


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



Sz: 3560/2015. Zn

2. sz. melléklet

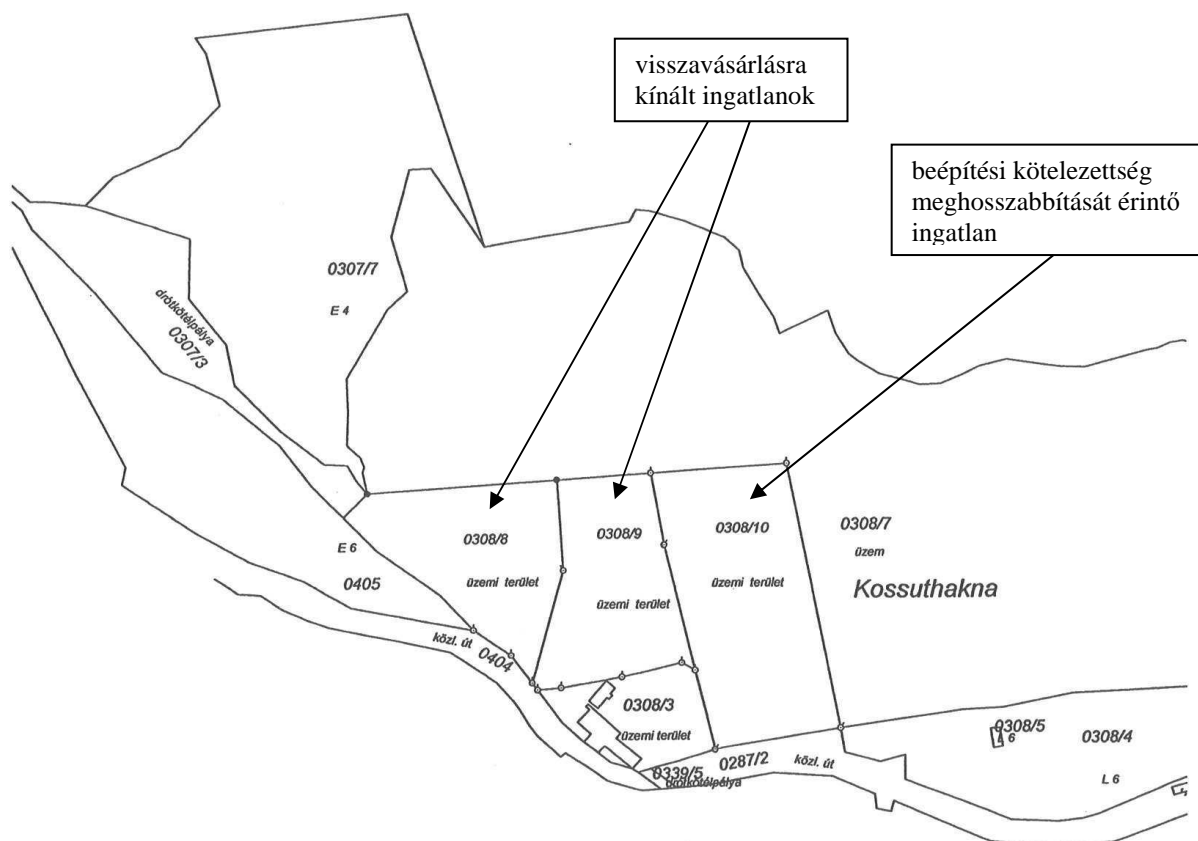
GEOMOBIL
 Geodéziai Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
 7300 Komló, Függetlenség u. 26.
 Szla.: 10404302-43691517-00000000
 Adószám: 20071714-3-02
 A munkát végző neve
 30/2013.

Komló város
 külterület

KITŰZÉSI VÁZRAJZ
 a 0308/8-10 helyrajzi számú földrészekről

Méretarány: 1:4000

EOV



Készítette: Komló, 2013. március 7.

Ez a vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.27.) FVM
 rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

Kozma Károly

kitűzést végző földmérő
 Kozma Károly
 ing.rend.min.sz.: 1356/1993

A kitűzött földrészlet határpontjainak megjelölése
 a jelmagyarázat szerint történt.