

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. május 25-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Körtvélyesi 1521/64 hrsz-ú garázstelek értékesítése

Iktatószám: 2884 / 2017.

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. sz. melléklet II/C. 26. pont
Pénzügyi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet IV/C. 19. pont

Egyéb megjegyzés:

.....

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 24/2006. (II.2.) sz. határozatával értékesítésre kijelölt körtvélyesi 1521/64 hrsz-ú 993 m² nagyságú, 32 garázs építésére alkalmas garázzstelket a Gazdasági, vállalkozási és tulajdonosi bizottság által meghatározott 2500 Ft/m² + ÁFA kikiáltási áron 2008-ban nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítésre meghirdettük. A licit eljárás – pályázó hiányában – eredménytelen volt.

2008-2010 között a Pénzügyi bizottság az új kikiáltási ár megállapítására vonatkozó döntését többször is elhalasztotta, majd úgy döntött, hogy nem állapít meg új árat, de az értékesítési szándékot fenntartja. Az önkormányzat honlapján folyamatosan hirdettük az ingatlant, de érdeklődő évekig nem volt.

A közelmúltban több érdeklődő jelezte garázshelyekre vonatkozó vételi szándékát.

A piac felújításához kapcsolódó projekt keretében szükség van a Sík János tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlására. Az értékecsült értékhez képest a projektben alacsonyabb összeg fordítható ingatlanvásárlásra, így a különbözetet ingatlancserével és/vagy készpénzben kell rendeznünk. Az előzetes egyeztetések alapján a szomszédos, már megépült garázsblokkal határos 16 db-os blokk ingatlancsere formájában szerepelhet az ügylet rendezésében. Erre tekintettel javaslom, hogy a liciten csak az ellenkező oldalon lévő 16-os blokk kerüljön értékesítésre.

A többször módosított 20/2007. (X. 18.) számú önkormányzati vagyonrendelet szerint garázstelek kizárólag versenytárgyalás útján értékesíthető.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beépítés jellegére való tekintettel a licit csak akkor lehet eredményes, ha legalább 1 db 8-as blokk egysége megépítésére sor kerülhet.

Az ingatlanforgalmi értékecsülő az ingatlan forgalmi értékét **2500,- Ft/m² + ÁFA** összegben határozta meg.

Az értékecsülés elkészítésének munkadíja: 25.000,- Ft.

2006-ban az önkormányzat megrendelte a Körtvélyesi garázzstelkek építési engedélyezési tervét, ami alapján a három szomszédos ingatlanon meg is épültek a garázssok. Továbbra is indokoltnak tartom az egységes arculat biztosítását.

Az akkori tervdokumentáció már nem felel meg a hatályos jogszabályoknak, ezért újat kell megrendelni, melynek árát a tervező 415.000,- Ft + ÁFA, azaz 527.050,- Ft-ban határozta meg.

A tervezési költség a költségvetési rendelet 7. sz. mellékletében szereplő „Pályázati, előkészítési, önerő és megelőlegezési keret” előirányzata terhére biztosítható.

A garázssok megközelítésének biztosítására az önkormányzat utat kíván kialakítani, melyre 3.500.000,- Ft a 2017. évi költségvetésben elkülönítésre került.

Az út szilárd burkolattal történő ellátására, a 32-es blokk teljes megépülését követően, kizárólag a lejtős feljáró szakaszon kerül sor.

Javaslom a Gazdasági és településfejlesztési bizottságnak, hogy az ár meghatározásakor a fent részletezett költségeket az alábbiak szerint vegyék figyelembe:

telekár az értébecslés szerint:	98.524,- Ft/garázshely
régi (2006-os) terv költsége:	10.000,- Ft/garázshely
új terv költsége:	16.470,- Ft/garázshely
út arányos költsége:	109.375,- Ft/garázshely
értébecslés munkadíja:	781,- Ft/garázshely
Összesen:	235.150,- Ft/garázshely

Kérem, hogy az önköltség érvényesítése érdekében ennél magasabb kikiáltási árat határozzanak meg!

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést az érintett bizottságok véleményének figyelembevételével tárgyalja meg, és döntsön a tervezési költségek pénzügyi fedezetének a biztosításáról!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági és településfejlesztési bizottság, valamint a pénzügyi és ellenőrzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Körtvélyesi 1521/64 hrsz-ú garázstelek értékesítése” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

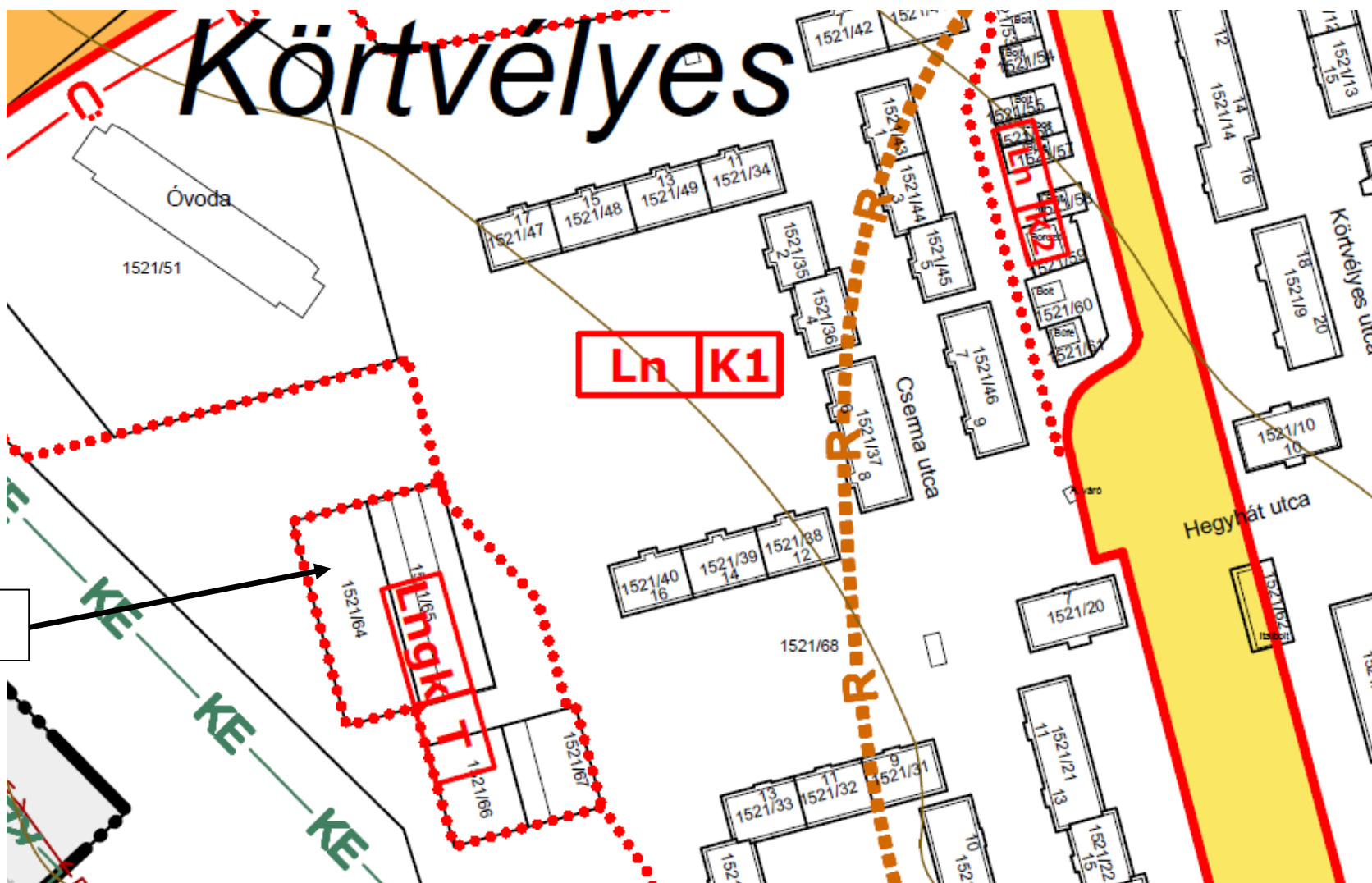
1. A Képviselő-testület az 1521/64 hrsz-ú ingatlanon megépítendő garázsok tervezési költségére a költségvetési rendelet 7. sz. mellékletében szereplő „Pályázati, előkészítési, önerő és megelőlegezési keret” előirányzata terhére bruttó 527.050,- Ft fedezetet biztosít.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a licit eljárás során értékesítendő 1521/64 hrsz-ú, 993 m² nagyságú ingatlan 16/32 részén elhelyezkedő 1-1 garázstelek (összesen 16 db) kikiáltási árát a gazdasági és településfejlesztési bizottság: Ft + ÁFA összegben határozta meg.

3. A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy 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.
4. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt a soron következő költségvetési rendelet módosításakor az előirányzat változások átvezetésére, továbbá hogy intézkedjen az ingatlan liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződések elkészíttetése és a vételár befizettetése iránt.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: Értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2017. május 18.

Polics József
polgármester



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 1521/64 helyrajzi számon** nyilvántartott, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 993 m² területű belterületi ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

I. Az ingatlanok leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 1521/64**

Természetben: **belterület**

Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**

Területe: **993 m²**

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

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város Körtvélyes városrészén, lakóházas övezettől nem nagy távolságra fekvő beépítetlen terület. A terület bekerítetlen, enyhén lejtős.

Az ingatlan 32 garázs építésére alkalmas terület, közművesítve nincs.

Az ingatlanhoz kiépített út nincs, egyébként viszonylag jól megközelíthető.

Az érintett területet a város szabályozási terve, nagyvárosias lakóterületen lévő gépkocsitároló (Lngk.) övezetbe sorolja.

Összehasonlító adatok:

komlói 1163/6 hrsz. (Kökönyös városrész)

művelési ága: beépítetlen terület

vételár: 2.500,-Ft/m² + áfa

értékesítés éve: 2006.

Komlói 956/3 hrsz. (Kórház melletti terület)

művelési ága: beépítetlen terület

vételár: 2.000,-Ft/m²

értékesítés éve: 2008.

- 2 -

Komlói 3105/22 hrsz. (Komló, Irinyi utca)
művelési ága: beépítetlen terület
vétélár: 2.002,-Ft/m² + áfa
értékesítés éve: 2010.

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével, az értékbecslés tárgyát
képező ingatlan forgalmi értékét **2.500,-Ft/m² + áfa**

összesen: 2.482.500,-Ft + áfa
(azaz: Kettőmillió-négyszáznolcvankettőezeröttszáz + áfa)

összegben határozzuk meg.

Komló, 2017. március 23.

ADVOCATUS BT
7300 Komló, Városház tér 4.
Adószám: 20019718-1-02
Szlsz.: 11731063-20048570
ADVOCATUS Bt.