

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. július 13-án
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Dávidföldi 3918/8-9 hrsz-ú ingatlanok bérbeadása

Iktatószám: 5252 / 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 I. sz. melléklet II/A. 8. pont

Meghívott:

Határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

Megkeresés érkezett Önkormányzatunkhoz a Dávidföldi városrészben, a napelem park övezetbe sorolt terület még kihasználatlan részeinek bérbe vételére.

A mellékelt vázrajzon látható területből a 3918/2-3-4-5 hrsz-ú ingatlanokat 2016. decemberében értékesítette az Önkormányzat napelem park létesítése céljára.

Az ingatlanokat 130 Ft/m² kikiáltási árról indulva 286 Ft/m² (2.860.000,- Ft/hektár) vételáron értékesítettük.

A négy értékesített ingatlan melletti 3916/6 hrsz-ú terület megosztását megrendelte az Önkormányzat, melynek során a 3918/8-9 hrsz-ú, közel 1-1 hektár nagyságú ingatlanok fognak kialakulni.

Bár a telekalakítási eljárás még nem fejeződött be, javasoljuk a két ingatlan licit eljárás útján történő bérbe adását.

Ennek oka – mint azt már a Budafai meddőhányó bérbeadásáról szóló előterjesztésben is megemlítettük – hogy a 2016. december 31-ig beadott kérelmekre a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) 2017. január-február hónapban adta ki a termelt villamos energia kötelező átvételét biztosító KÁT határozatokat a lehetséges bérlok részére. E határozatokat csak a kézhezvételtől számított 6 hónapon belül lehet más ingatlanra, a ténylegesen megvalósuló beruházás helyszínére módosítani.

A terület korlátozott hasznosíthatósága miatt indokoltnak tartom speciális feltételekkel kiírt versenytárgyalás lebonyolítását, melynek részletes kiírását a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A nyertes ajánlattevővel megkötésre kerülő bérleti szerződésben a licitkiírás speciális feltételeiben leírt szempontok rögzítésre kerülnek.

Az ingatlanok értébecslését megrendeltük. Az értébecslő által megállapított forgalmi érték és éves bérleti díj összegét szóban ismertetjük.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a Budafai meddőhányón a 160.000,- Ft/hektár/év induló bérleti díjon meghirdetett ingatlanokat 160.000 - 520.000 Ft/hektár/év bérleti díjért adtuk bérbe.

Önkormányzatunk versenyeztetési szabályzata alapján a licit eljárás tárgyát képező ingatlan adatait és a részvétel feltételeit tartalmazó hirdetést a licit időpontja előtt 15 nappal kell megjelentetni. Annak érdekében, hogy a nyertes ajánlattevővel a bérleti szerződés mielőbb megkötésre kerülhessen, javaslom, hogy a jelenlegi versenyeztetési eljárás keretében a 15 napos határidő helyett 3 napos határidő kerüljön meghatározásra.

Az Önkormányzat Versenyeztetési Szabályzata lehetőséget ad arra, hogy ha a licit nyertese a szerződéskötéstől eláll, akkor az ingatlan a képviselő-testület állásfoglalása alapján a második, ennek kiesése esetén a harmadik helyezett számára hasznosítható.

Annak elkerülése érdekében, hogy az esetleges későbbi visszalépés esetén a képviselő-testület döntését kelljen kérni, javaslom, hogy már most mondja ki a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a licit nyertesének visszalépése esetén, a soron következő második illetve harmadik helyezett számára hasznosítható a terület.

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság tárgyalja. A terület bérbeadásával kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott induló bérleti díjat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Kérem a képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Dávidföldi 3918/8-9 hrsz-ú ingatlanok bérbeadása” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület a komlói 3918/6 hrsz-ú ingatlan megosztása során létrejövő 3918/8 hrsz-ú 9977 m² nagyságú és a komlói 3918/9 hrsz-ú 9952 m² nagyságú ingatlanokat licit eljárás útján bérbe adja, kizárólag napelem park létesítése céljára.
2. A terület induló bérleti díját a Gazdasági és településfejlesztési bizottság **Ft/hektár/év** (áfa mentes) összegben határozta meg azzal, hogy a bérleti díj 2018. január 1-től minden évben a KSH által közzétett infláció mértékével nő.
3. A képviselő-testület jóváhagyja a speciális licitfeltételeket tartalmazó mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. A képviselő-testület jóváhagyja, hogy a licit eljárás tárgyát képező ingatlan adatait és a részvétel feltételeit tartalmazó hirdetmény a licit időpontja előtt 3 nappal kerüljön meghirdetésre.
5. A képviselő-testület kimondja, hogy a liciten bérbe adásra meghirdetett 3918/8 és 3918/9 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a licit nyertesének visszalépése esetén automatikusan a licit második illetve harmadik helyezettje számára adható bérbe a terület, az előleg befizetése után, változatlan feltételekkel.

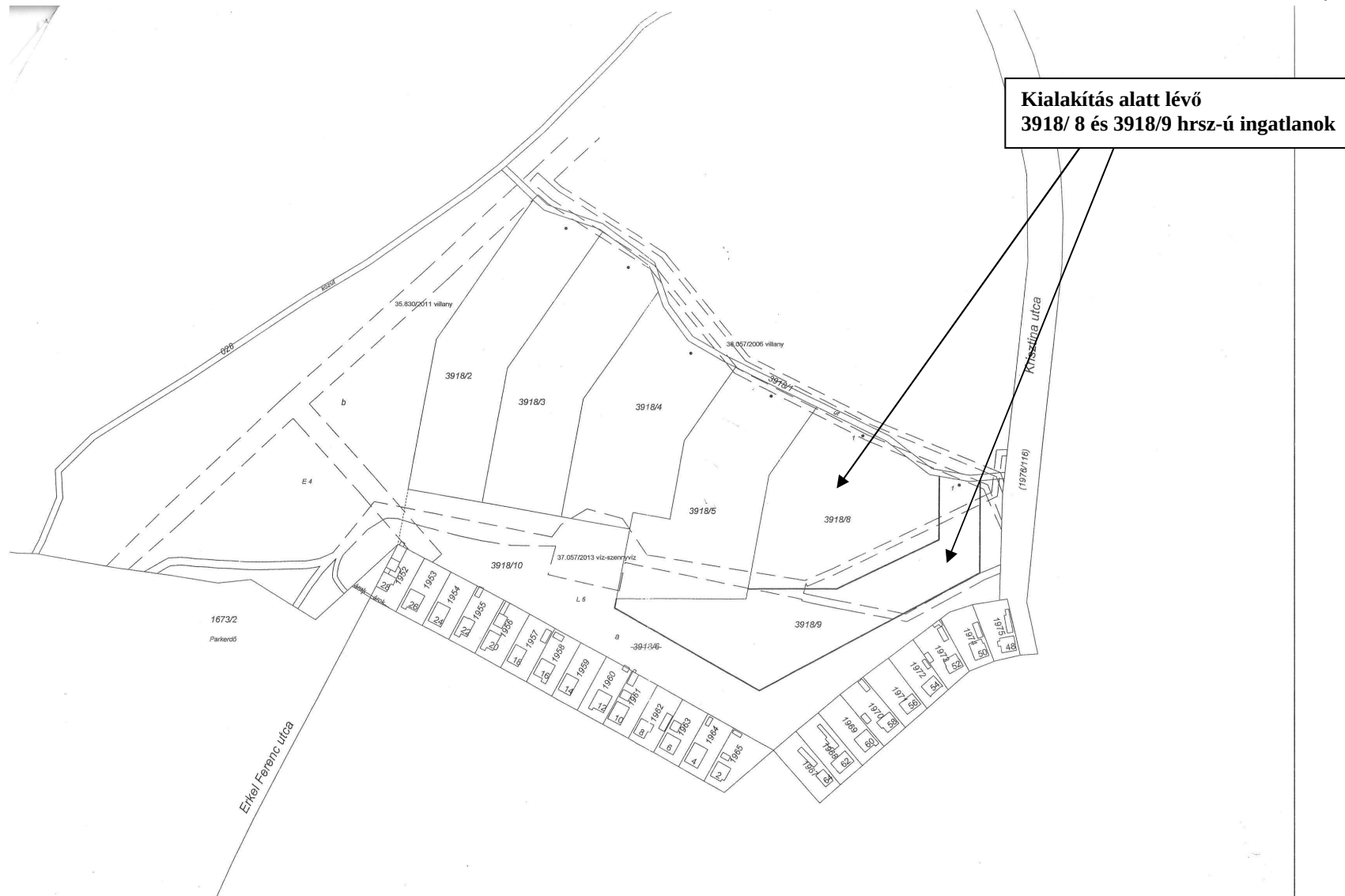
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a részletes pályázati kiírásban rögzített elveket tartalmazó bérleti szerződést, valamint a kapcsolódó tulajdonosi nyilatkozatokat aláírja.
7. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a versenytárgyalás kiírásáról intézkedjen.

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

Komló, 2017. július 11.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



részletes kiírás

Komló Város Polgármesterétől

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.
☎ 72/*584-000 (4001) 584-001 Fax: 584-005



Szám: 5252 / 2017.

Üi: Kispálné Salamon Éva

Részletes pályázati kiírás

Komló Város Önkormányzata bérbe adásra meghirdeti a tulajdonát képező **Komlón, a Dávidföldi városrészen fekvő, belterületi, a 3918/6 hrsz-ú ingatlan megosztása során kialakuló**

3918/8 hrsz-ú, 9977 m² nagyságú és 3918/9 hrsz-ú, 9952 m² nagyságú

(összesen: 1 ha 9929 m²) beépítetlen területként nyilvántartott, nem közművesített telkeket

napelem park(ok) létesítése céljára:

A területek induló éves bérleti díja:,- Ft/ha/év (áfa mentes)

A versenytárgyalási előleg: alapáron számított 3 havi bérleti díj

(1000 Ft-ra kerekítve):,- Ft.

A licit speciális feltételei:

- Az önkormányzat a két ingatlant kizárólag egyben kívánja bérbe adni.
- Az ingatlanok – a szabályozási terv övezeti besorolása szerint – kizárólag napelem park létesítése céljára vehetők igénybe.
A pályázónak az ingatlanokon naperőmű parkot kell létesíteni és arra használatba vételi engedélyt szerezni 2018. december 31-ig. Amennyiben bérlő a beruházás befejezési kötelezettségét nem teljesíti, úgy a bérleti szerződés megszűnik, de a befizetett bérleti díjakat elveszti.

- Az ingatlanok megközelítése a 3918/1 hrsz-ú „helyi közút” felől lehetséges. Ez jelenleg földút. Az önkormányzat semmiféle közművesítést nem vállal sem a bérbe adott telkek, sem a csatlakozást szolgáló közút tekintetében.
- Bérelő mind a létesítés, mind az üzemeltetés során vállalja a telkek megközelítését szolgáló 3918/1 hrsz-ú út érintett szakaszának a karbantartását.
- Amennyiben a bérelt ingatlanokat a bérelő - a telekalakításra vonatkozó szabályok figyelembe vétele mellett - meg kívánja osztani, annak minden költsége – beleértve az esetlegesen kialakítandó utat is – őt terheli.
- A pályázónak illetve projektcégének rendelkeznie kell érvényes, MEKH által kiadott területarányos KÁT engedélyekkel. (1 db 0,5 MW-os határozat/1 hektár). A pályázó és projektcége közötti kapcsolatot, illetve a KÁT határozatokat a szerződéskötés előtt be kell mutatni.
- Pályázó vállalja, hogy a bérbe adott ingatlan környezetében, a szabályozási terven Kn (különleges terület, napelem park) övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosa illetve használója részére biztosítja a megtermelt villamos energiának a csatlakozási/átvételi ponthoz való eljuttatásához/bekötéséhez szükséges mértékű ingatlanhasználatot.
- Az ingatlanok birtokba adása a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg, annak aláírásával történik meg. A szerződés aláírásával bérelő kifejezetten elismeri, hogy az ingatlanok közművesítési lehetőségeit, domborzati viszonyait, növénykultúráját megismerte, azokat jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe. Pályázó kifejezetten kijelenti, hogy ezzel összhangban rejtett hibát nem jelenthet be.
- A bérbe adásra kerülő terület sarokpontjait a bérlőnek kell kitűzetnie.

A liciten való részvétel feltétele:

- a pályázati dokumentáció megvásárlása,
- a regisztráción való időbeni megjelenés,
- a versenytárgyalási előleg befizetése (mely történhet közvetlenül a licit eljárás előtt a helyszínen, vagy az önkormányzat letéti számlájára történő átutalással, ebben az esetben a pályázó köteles a licit eljárás során az átutalásról szóló igazolását bemutatni. Az önkormányzat letéti számlaszáma: 11731063 – 15331524-06530000)
- A pályázó írásos nyilatkozata a licit speciális feltételeinek tudomásul vételéről illetve vállalásáról.

A licit eljárás menete:

- a licit Komló Város Képviselő-testülete által elfogadott versenyeztetési szabályzat (licitszabályzat) szerint történik, azzal az eltéréssel, hogy a licithirdetés megjelenési ideje 15 nap helyett 3 nap, továbbá a **licitlépték 10.000 Ft/ha/év**,
- egyetlen jelentkező esetén az ingatlan kikiáltási áron kerül bérbeadásra,
- több pályázó esetén a licit nyertese jogosult a bérleti szerződés megkötésére,
- nyertes pályázó esetén a befizetett előleget az 1. évi bérleti díjba beszámítjuk, a vesztes pályázó a versenytárgyalási előleget haladéktalanul visszakapja,
- nyertes pályázó visszalépése esetén előleg nem jár vissza, a/2017. (VII. 13.) sz. határozatban megállapítottak szerint a terület automatikusan a licit második, illetve harmadik helyezettje számára adható bérbe, az előleg befizetését követően, változatlan feltételekkel.

Egyéb információ:

- Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a/2017. (VII. 13.) sz. határozatával az ingatlanok bérbeadásáról döntött, a bérleti díjat a Gazdasági és településfejlesztési bizottság határozta meg.
- A meghirdetett két ingatlan kialakítását a 3918/6 hrsz-ú ingatlan megosztásával megrendeltük. A telekalakítási eljárás folyamatban van.
- Az ingatlanok a dávidföldi városrészen a Krisztina utca, Munkácsy M. utca és Bartók B. utca által határolt területen helyezkednek el.
- Az ingatlanok közmű ellátottsága:
Az ingatlanok nem közművesítettek, a közművekre való rákötés az alábbiak szerint lehetséges:
 - villamos energia hálózat a 3918/1 hrsz-ú út vonalában található,
 - ivóvíz és szennyvíz hálózat: a hasznosítás irányára tekintettel indifferens.

A közművekre történő rácsatlakozás lehetőségeiről és költségéről részletes felvilágosítást – a konkrét igények ismeretében – a szolgáltatók adnak.

- Mindkét ingatlant az alábbi vezetékJogok terhelik: E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJogok, illetve Komló Város Önkormányzata javára bejegyzett víz- és szennyvízelvezetési és karbantartási jog, a mellékelt vázrajz szerint.
- A bérleti szerződés 15 év határozott időtartamra szól, mely további legfeljebb 3 alkalommal 5 év időtartammal, azonos feltételekkel automatikusan meghosszabbodik abban az esetben, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét teljesítette.

- A bérbeadó hozzájárul, hogy a bérlő a bérleti szerződést - az abban foglalt feltételek fenntartása és teljesítése mellett - harmadik személyre átruházza.
- A bérleti díjat – a szerződés aláírásától számítva kell megfizetni:
 - az első évben a szerződés aláírását követően az Önkormányzat által kiállított számla alapján, az abban szereplő határidőig,
 - a második évtől az Önkormányzat által minden év 07. hónapban kiállított számla alapján, 30 napos fizetési határidővel.
- Komló város szabályozási terve az ingatlanokat Kn (különleges terület, napelem park) övezetbe sorolja.

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 30/B. §-a szabályozza a területen követelményeit:

Különleges beépítésre nem szánt terület

30/B. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület

- a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
- c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
- d) a vadaspark, arborétum területe,
- e) a temető területe,
- f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
- g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,
- h) burkolt vagy fásított köztér, sétány,
- i) az egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépíttségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
 - ba) a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
 - bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

Komló Város Önkormányzatának többször módosított 28/2012. (XII. 15.) számú rendelete a Város Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról az alábbiakban szabályozza a napelem park övezetet:

28/1. Különleges napelem park terület (Kn)

28/1. §

- (1) A Kn jelű terület a napelem park üzemeltetéséhez szükséges műtárgyak, berendezések és építmények elhelyezésére szolgál.

A területen épület 2 %-os beépítettséggel és 6,0 m-t nem meghaladó építménymagassággal létesíthető.

Javasoljuk, hogy az ingatlan beépíthetősége ügyében a licitet megelőzően a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági és Adóirodájától **valamint a Városgondnokságtól (útkapcsolat kialakítása) kérjenek tájékoztatást.**

A szerződéskötés feltételei:

- „A licit speciális feltételei” részben felsoroltak.

Az ingatlanokkal és a licittel kapcsolatban információ telefonon kérhető a 72/584-000/4424 melléken vagy személyesen az önkormányzati hivatal II. emeleti 228. sz. irodájában Kispálné Salamon Éva ügyintézőtől.

Komló, 2017. július 13.

Polics József
polgármester