

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. szeptember 29-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Határ úti ingatlanok értékesítése

Iktatószám: 6166 - 6 /2022.

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
Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 2.3.39. pont

Meghívott:

Határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A TOP-1.1.1-15-BA1-2016-00001 azonosító számú, „Iparterületek elérhetőségének megteremtése, valamint alapinfrastruktúrájának kiépítése Komló-Körtvélyes városrészben” című projekt keretében megvalósult a Határ úton kialakított ipari ingatlanok teljes közművesítése és a közút forgalomba helyezése.

A helyi foglalkoztatottság növekedésének érdekében szükséges, hogy a területet minél hamarabb birtokba vehessék a vállalkozók, ezért indokolt az ott található ingatlanok hasznosítására liciteljárás kiírása.

Az 1. sz. mellékletben látható 1545/20, 1545/21 és 1545/22 hrsz.-ú ingatlanok mindegyike 1 ha 15 m² nagyságú, míg az 1545/19 hrsz.-ú ingatlan 6419 m² nagyságú beépítetlen terület.

A város hatályos szabályozási terve az ingatlanokat Gi (egyéb ipari gazdasági) övezetbe sorolja.

Az ingatlanokat az önkormányzat értékesítésre kívánja meghirdetni, azonban a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 85. §-a, valamint az 1. melléklet 278.7. pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az irányító hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet meg,

Az 1545/23 hrsz.-ú Határ úti ingatlant már 2019-ben meghirdettük. A licit nyertese – 350 Ft/m² + ÁFA vételáron – az Objektum Projekt Kft. lett. Az értékesítési szándékot a Magyar Államkincstáron keresztül felterjesztettük az irányító hatóság felé. Állásfoglalásuk szerint:

- amennyiben az elidegenítés a megvalósítási időszak alatt történik, úgy a támogatási összeg csökkentése szükséges,
- amennyiben az elidegenítés a projektzárást követően induló fenntartási időszak megkezdését követően történik, úgy az szankció nélkül megtörténhet.

Fenti állásfoglalás figyelembevételével az adásvételi szerződések megkötésére csak a projekt fenntartási időszakának megkezdése után kerülne sor, addig tartós bérbeadás útján történne a hasznosítás, a határozat-tervezet 3. pontjában felsorolt elvek szerint.

A hasonló konstrukcióban kialakított Nagyrét utcai ingatlanok is ezekkel a feltételekkel kerültek meghirdetésre, az ott található valamennyi terület már bérbeadásra került.

A megvalósítási időszak alatt a bérbeadásból befolyó bevétel miatt az önkormányzatnál pályázathoz kapcsolódó visszafizetési kötelezettség keletkezhet. Ennek mértéke és módja a szabályozás bizonytalansága és pontatlansága miatt egyértelműen nem meghatározható, valamint várhatóan a megfelelően alátámasztott költségekkel csökkenthető is.

A Körtvélyes településrészi önkormányzat támogatja az ingatlanok hasznosítását.

Az 1545/20 és 1545/23 hrsz.-ú ingatlanokon áthaladó, útként használt, de térkép által útként nem jelölt területet a szabályozási terv egy későbbi módosítása során javasolom rendezni.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanok **forgalmi értékét 500,- Ft/m² + ÁFA** összegben, azaz bruttó 635 Ft/m²-ben állapította meg. Ezzel az árral számolva az 1545/20-21-

22 hrsz.-ú ingatlanok értéke 5.007.500 Ft + ÁFA (azaz bruttó 6.359.525 Ft), az 1545/19 hrsz.-ú ingatlan értéke 3.209.500 Ft + ÁFA (azaz bruttó 4.076.065 Ft).

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a hasonló adottságú Nagyrét utcai ingatlanok kikiáltási árát az értékbecslő 500 Ft/m²+ÁFA összegben meghatározott forgalmi értéke alapján a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság 750 Ft/m²+ÁFA összegben állapította meg.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanok havi bérleti díját a vételár 1/120 részében határozta meg, azaz a nagyobb ingatlanok esetében kerekítve 41.729 Ft + ÁFA összegben, a kisebb ingatlan esetében 26.746 + ÁFA összegben. Javaslom induló bérleti díjként az 50.000 Ft + ÁFA, illetve 30.000 Ft + ÁFA megállapítását.

Vevőknek a terület forgalmi értékén felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját is (ingatlanonként 25.000 Ft, összesen 100.000,- Ft)**.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. §-a alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az ingatlanok értékesítéséről.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével – a Határ úti ingatlanok értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli és meghirdeti a komlói **1545/20, 1545/21 és 1545/22 hrsz.-ú, egyenként 1 ha 15 m²** nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat, valamint az **1545/19 hrsz.-ú, 6419 m²** nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant, az alábbi feltételekkel:
2. Az 1. pontban felsorolt ingatlanok kikiáltási árát a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság **Ft/m² + ÁFA** összegben határozta meg.
3. Az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlan tartós bérleti szerződés keretében kerül hasznosításra, az alábbiak szerint:
 - A bérleti időszak a fenntartási időszak végéig tart.
 - A havi bérleti díj összege a licit során kialakult vételár 1/120 része, de minimum 50.000 Ft + ÁFA (1545/20-21-22 hrsz. esetén), illetve 30.000 Ft + ÁFA (1545/19 hrsz. esetén), ennél nagyobb töredékösszeg esetén a nettó összeget ezer Ft-ra felfelé kell kerekíteni.
 - A havi bérleti díj összege évente az előző évi infláció mértékével, nettó ezer Ft-ra kerekítéssel emelkedik.
 - A bérleti díj a vételárba nem számít bele.

- Bérlőnek a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra be kell építenie az ingatlant, legalább 5 % beépítettséggel és ott a gazdasági tevékenységét használatbavételi engedély birtokában meg kell kezdenie.
 - Bérbeadó részéről kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye.
 - Bérbeadó Önkormányzat hozzájárul, hogy építési engedély birtokában bérlő az ingatlant beépítse.
 - Az adásvételi szerződés a TOP-1.1.1-15-BA1-2016-00001 azonosító számú, „Iparterületek elérhetőségének megteremtése, valamint alapinfrastruktúrájának kiépítése Komló-Körtvélyes városrészben” című projektre előírt fenntartási idő lejáratát követően köthető meg.
 - A versenytárgyalási előleg felüli vételárát – mely évente az előző évi infláció mértékével, ezer Ft-ra kerekítve emelkedik – az adásvételi szerződés megkötésekor kell kiegyenlíteni.
 - Ha az adásvételi szerződés megkötésére a beépítési kötelezettség határideje (bérleti szerződés aláírásától számított 3 év) előtt kerül sor és azt vevő nem teljesíti, úgy függetlenül a beépíttség fokától és értékétől, az önkormányzat nettó eladási áron jogosult a telket visszavásárolni. Ezen jog biztosítására a bérleti szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre azzal, hogy a terhelési tilalom nem vonatkozik az erre az ingatlanra felvett beruházási hitel, illetve a beruházással összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére.
 - Amennyiben a pályázati fenntartási idő lejáratát követően bérlő nem él a vételi lehetőséggel, úgy a bérleti díj a 10-szeresére emelkedik.
 - Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére 10 éven belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés automatikusan határozatlan időtartamúvá válik.
4. A Képviselő-testület az alábbiak szerint eltér a licitszabályzat előírásaitól:
- A versenytárgyalási előleg a nettó kikiáltási ár 10 %-a.
5. A licit nyerteseinek a bérleti díjon, illetve a terület vételárán felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját** is, ingatlanonként **25.000 Ft**-ot.
6. Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a licit nyertese viseli.
7. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az értékesítésből vagy bérbeadásból visszafizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek részletei külön előterjesztés keretében tárgyalandók.
8. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, gondoskodjon a bérleti, majd az adásvételi szerződések elkészítéséről, az értékbecslési díj befizetéséről.
9. A Képviselő-testület felhatalmazza Komló Város Önkormányzat Városgondnokság intézményvezetőjét a bérleti szerződések aláírására.

10. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: 2032. szeptember15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bareith Péter intézményvezető

Komló, 2022. szeptember 19.

Polics József
polgármester



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói **1545/20, 1525/21 ,1545/22** helyrajzi számon egyenként **1 ha 0015 m²**, valamint **komlói 1545/19 hrsz-on** nyilvántartott **6211 m²** nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok egyszerűsített ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.
Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 1545/20**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **1ha 0015 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1545/21**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **1ha 0015 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1545/22**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **1ha 0015 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

Helyrajzi szám: **komlói 1545/19**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **6419 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

-2-

Az ingatlanok rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Komló városnak a belterületi , Körtvélyesi város részének bevezető szakasza mentén elhelyezkedő ,bekerítetlen ,enyhén lejtős területek, amelyeket jelenleg kaszálóként használnak.

Az érintett területeket a hatályos szabályozási terv egyéb ipari gazdasági terület(Gi) övezetbe sorolja.

Az ingatlanok valamennyi közművekkel ellátottak

Az ingatlanokat az Önkormányzat értékesíteni kívánja , azonban a terület közművesítési pályázat miatt , a pályázat fenntartási idejében kizárólag bérbe adhatóak. Ezért a megbízó a vételáron kívül az ingatlanok bérleti díját is kéri meghatározni.



1545/19 hrsz



1545/20-22 hrsz

**Összehasonlító adatok:**

- 1./ Komló Város Önkormányzata a közeli Nagyrét utcai ingatlanokat 2021 februárjában **500 Ft/m²** becsült érték alapján **750 Ft/ m² +Áfa** vételáron értékesítette.
- 2./ Az ingatlanok havi bérleti díját a vételár **1/ 120** -ad részében ,de minimum **30.000. Ft-**ban állapította meg.

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényező: Az ingatlan belterületi elhelyezkedése, jó megközelíthetőség, jó parkolási lehetőség.

Értékcsökkentő: Nem állapítható meg.

-3-

Forgalmi érték meghatározása:

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlanok forgalmi értékét

1545/20-22 hrsz.-ú ingatlanok (egyenkénti forgalmi értékét)10015 m² x 500 Ft/m² =

5.007.500 Ft.

kerekítve

5.000.000. Ft +Áfa

összegben határozzuk meg .

Az ingatlanok (egyenkénti) havi bérleti díját

5000.000. Ft / 120 /hó =

41.666. Ft,

kerekítve,

42. 000. Ft

összegben határozzuk meg.

1545/19 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét6419 m² x 500 Ft/m² =

3.209.500 Ft ,

kerekítve

3.210.000 Ft +Áfa

összegben határozzuk meg .

Az ingatlan havi bérleti díját

3.210.000. Ft / 120 / hó =

26.750 Ft

kerekítve

26.700. Ft

összegben határozzuk meg.

Komló , 2022. 07. 11

ÉrtékNet Bt.
7300 Komló, Kossuth L. u. 36.
Adószám: 21938443-1-02
.....
Kisadózó
ÉrtékNet Bt.