

# ELŐTERJESZTÉS

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2016. szeptember 22-én**

**tartandó ülésére**

Az előterjesztés tárgya: **Dávidföldi 029 hrsz-ú ingatlan hasznosítása**

Iktatószám: 6249 / 2016.

Melléklet: 4 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:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 25. pontja

Egyéb megjegyzés:

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Komló Város Önkormányzata a szabályozási terv módosításával 2013-ban úgy döntött, hogy a dávidföldi városrészen található 029 hrsz-ú külterületi ingatlan kb. 7,5 hektár nagyságú „a” alrészletét belterületbe és különleges terület/napelempark (Kn) övezetbe sorolja (1. sz. melléklet). Erre azért volt szükség, mert a terület napelem parkként történő hasznosítására több jelentkező is volt, illetve a terület egy részén az önkormányzat kívánt napelem parkot létesíteni.

Az ingatlan további hasznosítása érdekében a 2. sz. mellékletként csatolt 185/2013. (XI.28.) sz. határozatában a képviselő-testület elrendelte a 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletének megosztását és kb. 3-4 ha nagyságú részének licit útján történő értékesítését. A vételárat a gazdasági és településfejlesztési bizottság 50 Ft/m<sup>2</sup>-ben állapította meg.

Az ingatlan megosztására, értékesítésre, hasznosítására abban az időben nem került sor a kapcsolódó pályázat leállítása miatt.

A közelmúltban a B & B Impex Kft. (Mohács, Jókai u. 2.) kereste meg az önkormányzatot napelem park létesítési céllal. 4 darab kb. 1 hektár nagyságú területet szeretnének vásárolni, melyeken 1-1 db 0,5 MW kapacitású naperőmű parkot létesítenének. A 3. sz. mellékletben látható megosztási tervszerinti 1-4. számmal jelölt területekre jelezték vételi szándékukat.

Az 5. és 6. számmal jelölt terület és az ingatlan 2 szélén található területsáv az önkormányzat tulajdonában maradna. Ezek felosztása – a későbbi hasznosításhoz igazodva – még változhat.

Az ingatlan közel 7000 m<sup>2</sup> nagyságú területe víz- és szennyvízelvezetési és karbantartási használati joggal terhelt.

A 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészlete „legelő” művelési ágba tartozik. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény kimondja, hogy termőföld tulajdonjogát csak belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, aki vállalja, hogy a földet 5 évig más célra nem hasznosítja. Ennek megfelelően a cég részére történő értékesítés csak azt követően lehetséges, ha a termelésből való kivonás megtörténik.

A jelenleg hatályos szabályozási terv nem teszi lehetővé a tervezett megosztást, mert a terület egy részét lakóövezetbe sorolja. Az ingatlan megosztásának feltétele, hogy a kialakult ingatlanok önálló hrsz-ú útról megközelíthetők legyenek. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint az út feltüntetése is nehézségekbe ütközik. A képviselő-testület már kezdeményezte a szabályozási terv módosítását. Annak elfogadásáig a telekalakítás nem végezhető el.

Kérelmező Kft. a napelempark létesítésére vonatkozó engedélyek beszerzését már most szeretné megkezdeni. Mivel az ingatlanok tulajdonba adása – a megosztás elhúzódása miatt – nem lehetséges, egy szándéknyilatkozat kiadására van lehetőség (4. sz. melléklet).

Az érintett ingatlan egy-egy részét többen használják kiskertként. A használók közül 4-nek van haszonbérleti szerződése, a többiek – kb. tizenöten – jogcím nélkül használják az önkormányzati ingatlant. A terület napelem parkként történő hasznosítása érdekében a legális bérlők szerződését fel kell mondani, míg a jogcím nélküli használókat fel kell szólítani a művelés befejezésére.

A többször módosított 20/2007. (X. 18.) számú önkormányzati vagyonrendelet szerint az 1 MFt értékhatár feletti önkormányzati vagyon kizárólag versenytárgyalás útján értékesíthető, ezért a kérelemben megjelölt ingatlanrész nem értékesíthető közvetlenül a kérelmező részére, csak licit eljárás útján.

Az ingatlan kikiáltási ára annak megosztását követően – új értékbecslés alapján – határozható meg azzal, hogy a megosztással járó költségeket is a vevőnek kell megtérítenie.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. §-a 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.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy korábbi határozatát vonja vissza, döntsön a 029 hrsz-ú ingatlan megosztásáról, a szabályozási tervben napelempark övezetbe sorolt terület belterületbe csatolásáról és – a 4. sz. melléklet 4. pontja alapján a beruházó költségviselésével – a termelésből való kivonásáról, a megosztás során kialakuló 4 db, egyenként kb. 1 ha nagyságú terület értékesítéséről, valamint a legális és a jogcím nélküli kerthasználat megszüntetéséről.

Továbbá hatalmazzon fel az előterjesztés 4. sz. mellékletében szereplő szándéknyilatkozat aláírására.

A speciális licitfeltételek meghatározására és az adásvételi előszerződés kötésére egy következő ütemben kerül sor.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az illetékes bizottság állásfoglalása figyelembevételével a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Dávidföldi 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletének értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület a 185/2013. (XI.28.) sz. határozatát visszavonja.
2. A képviselő-testület elrendeli az önkormányzati tulajdonú komlói 029 hrsz-ú ingatlan megosztását és a szabályozási tervben napelempark övezetbe sorolt terület belterületbe csatolását.
3. A képviselő-testület a megosztás során keletkezett 4 db, kb. 1-1 ha nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területet liciteljárás útján értékesíti.  
A terület vételárát és a licit feltételeit a gazdasági és településfejlesztési bizottság határozza meg a licit kiírását megelőzően, azzal hogy a licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell térítenie az értékbecslés díját, valamint a megosztással és termelésből való kivonással járó valamennyi költséget is.  
E költségeket az önkormányzat az egyéb dologi kiadások előirányzata terhére megelőlegezi.
4. A képviselő-testület a 029 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó haszonbérleti szerződéseket felmondja, a jogcím nélküli használókat felszólítja a kerthasználat megszüntetésére.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a mellékletében szereplő szándéknyilatkozat aláírására.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a határozat visszavonásáról, a belterületbe csatolás és a megosztás megrendeléséről és hatósági jóváhagyásáról, továbbá a kerthasználók értesítéséről.

Felhatalmazza a polgármestert a szándéknyilatkozat aláírására, a haszonbérleti szerződések felmondására.

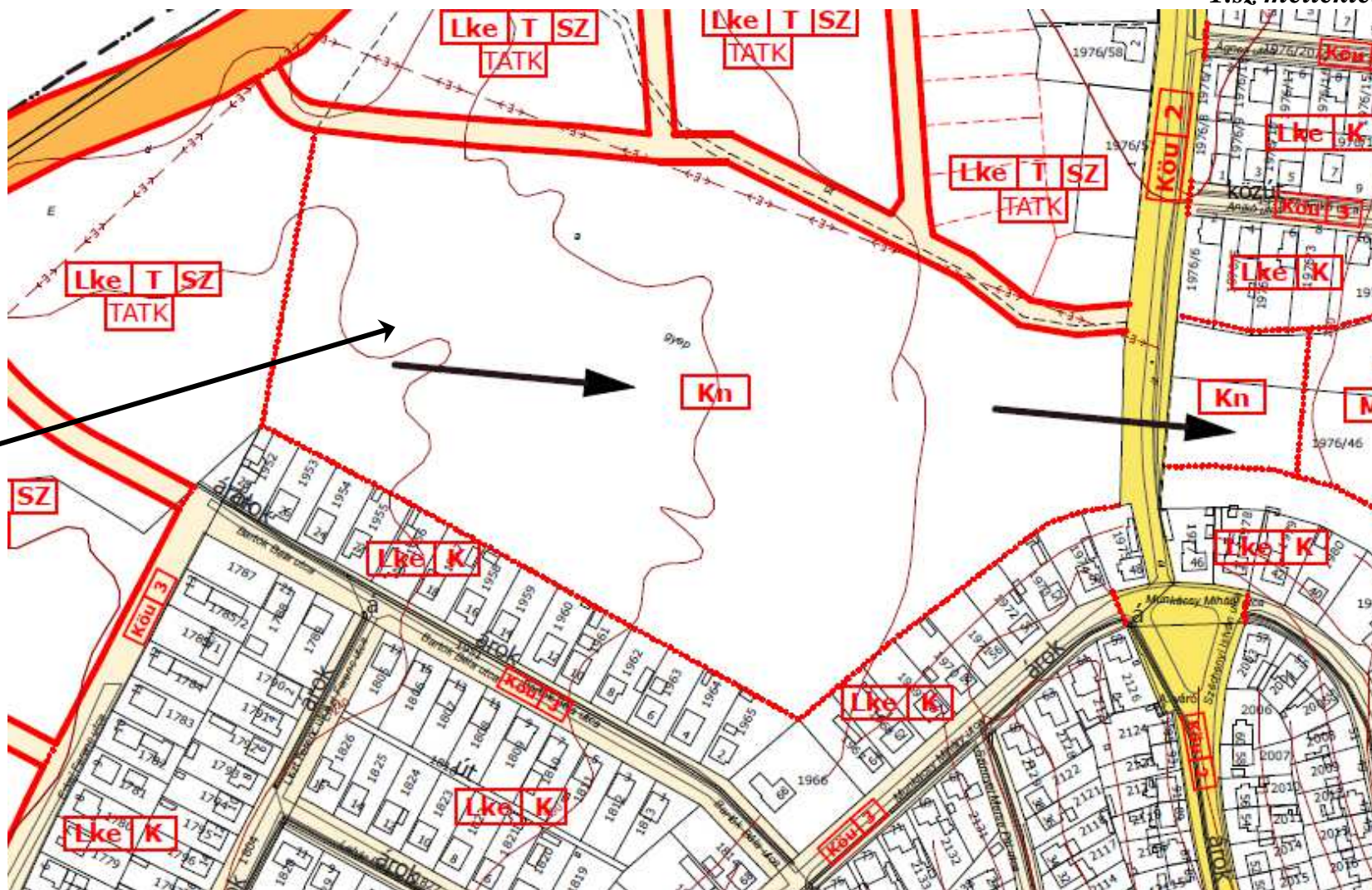
**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző  
Polics József polgármester

Komló, 2016. szeptember 14.

Polics József  
polgármester

029 a hrsz



## K I V O N A T

a képviselő-testület 2013. november 28-i ülésének  
jegyzőkönyvéből

### **KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 185/2013. (XI.28.) határozata**

#### **Dávidföldi területértékesítés**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Dávidföldi 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletének értékesítésével kapcsolatos előterjesztést.

A képviselő-testület elrendeli az önkormányzati tulajdonú komlói 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletének megosztását. A megosztás során keletkezett kb. 3-4 ha nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területet liciteljárás útján értékesíti, azzal hogy a licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell téríteni a forgalmi értékbecslés díját (25.000,- Ft) és a megosztással járó költségeket is.

A terület vételárát a Gazdasági, településfejlesztési bizottság **50,- Ft/m<sup>2</sup>-ben** határozta meg.

Az ingatlan az alábbi feltételekkel értékesíthető:

Vevő köteles az értékesítéstől számított 3 éven belül min. 0,495 MW kapacitású napelemparkot létesíteni az ingatlanon. Amennyiben ezt nem teljesíti, úgy az önkormányzat az ingatlant 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. A terhelési tilalom nem vonatkozik az építési kölcsön, illetve az építkezéssel összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére.

A képviselő-testület nem vállal kötelezettséget a bejegyzésre kerülő önkormányzati tulajdonú út fejlesztésére.

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.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a megosztási vázrajz megrendelése és hatósági jóváhagyása, ezt követően a versenytárgyalás lefolytatása, majd az adásvételi szerződés elkészítése, továbbá a vételár, megosztással járó költségek és értékbecslési díj befizettetése iránt.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

**K.m.f.**

**dr. Vaskó Ernő s.k.**  
*címzetes főjegyző*

**Polics József s.k.**  
*polgármester*

A kiadmány hitelül:







## Szándéknyilatkozat - TERVEZET

melyet Komló Város Önkormányzata (7300 Komló, Városház tér 3.) képviselőjében Polics József polgármester az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint nyilatkozom:

1. Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a ...../2016. (IX.21) sz. határozatával döntött arról, hogy a komlói 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletét a város szabályozási tervének jóváhagyásáról és helyi építési szabályzatának megállapításáról szóló – jelenleg is módosítás alatt álló – 28/2012. (XII.15.) számú önkormányzati rendelet módosítás után kialakuló előírásainak megfelelően belterületbe vonja és megosztja. Az ehhez kapcsolódó hatósági eljárásokat és egyeztetéseket az önkormányzat megkezdte.
2. Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban foglalt döntése annak érdekében született, hogy a 029 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletén belül – a szabályozási tervnek megfelelően – 4 db egyenként 1 ha területet el nem érő önállóan értékesíthető részt alakítson ki úgy, hogy a fennmaradó terület alkalmas maradjon az önkormányzat által kialakítandó napelem park(ok) elhelyezésére a Krisztina utcával határos területen.
3. A kialakuló 4 db önálló hrsz-mal rendelkező ingatlant a vonatkozó jogszabályoknak és helyi rendeleteknek megfelelően Komló Város Önkormányzata értékesíteni kívánja napelem park létesítése céljából.
4. A képviselő-testület a napelem park(ok) létesítését követően saját maga vagy meghatalmazása alapján a napelem park beruházója – mindkét esetben a napelem park beruházójának költségviselése mellett – gondoskodik a terület művelési ágának megváltozásáról, illetve kivonásáról.
5. A képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a vételi szándékát bejelentő B & B Impex Kft. (7700 Mohács, Jókai u. 1.) saját költségére és kockázatára a megvásárolni kívánt 2. pontban körülírt 4 db egyenként cca. 1 ha-os terület tekintetében a napelem park tervezése, engedélyeztetése, kivitelezésének előkészítése érdekében a licitet megelőzően eljárjon. Ezen előkészítő munkálatok költsége tekintetében az önkormányzat semminemű pénzügyi és jogi felelősséget nem vállal. A képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a telek É-i oldalán húzódó közforgalom elől elzárt magánutat a B & B Impex Kft. a beruházás megvalósítása esetén használja azzal, hogy az önkormányzat úthasználati jogát nem korlátozza.
6. Az önkormányzat nem vállal felelősséget a hatósági eljárások esetleges időbeli elhúzódsáért és eredményéért, de mindent megtesz azok gyors bebonyolítása érdekében. A telekalakítás sikertelensége esetén az értékesítési szándék oka fogyottá válik, ezzel kapcsolatban az önkormányzat kötelezettséget nem vállal.

Komló, 2016. ....

Polics József  
polgármester