

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. augusztus 24-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló külterület 0289 hrsz.-ú ingatlan hasznosítása

Iktatószám: 6077/2017.

..

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 29. § (2) bekezdés
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés

Meghívott és határozatot kapja:

Kasi-Solar Kft. Kőhegyi Csaba ügyvezető 7666 Pogány, Pécsi út 27/B.

csabakohegyi@yahoo.com

Tisztelt Képviselő-testület!

A 123/2017. (VIII.3.) számú határozatával arról döntött a képviselő-testület, hogy a komlói 0289 hrsz. alatti legelő művelési ágú 12 hektár 4052 m² nagyságú ingatlant (1. sz. melléklet) bérbe kívánja adni napelem park létesítése céljára. Felhatalmazta a polgármestert, hogy a pályázati kötelezettségekkel kapcsolatos körülmények tisztázását követően a legrövidebb határidőn belül a korábbi feltételekkel gondoskodjon a licit kiírásáról.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a fás szárú energiaültetvény megszüntetését az Erdészeti Hatóság engedélyezte, így a sikertelen telepítés és pótlás után az esetlegesen még fellelhető növényzet kitermelésére szeptember hónap elején sor kerülhet.

Az elmúlt hét folyamán a 2. sz. melléklet szerinti kérelem érkezett a Kasi-Solar Kft. ügyvezetőjétől. A Kft. a mánfai meddőhányó területén bérel 16 hektár nagyságú területet, 160.000 Ft/hektár/év bérleti díjért. A cég a terület feltárása során megállapította, hogy a területből csak kb. 4 hektár használható napelem park céljára. A korábban lekötött E.On csatlakozási hozzájárulásaik és KÁT engedélyeik felhasználása érdekében azonban további – hasznosítható – területre lenne szükségük. Ezért kérik, hogy a korábbi bérleti szerződésben szereplő mánfai 0390 és 0391 hrsz.-ú ingatlanok kb. 12 hektár nagyságú – napelem park telepítésére nem alkalmas – területét az önkormányzat cserélje el a komlói 0289 hrsz.-ú ingatlanra, illetve annak a szolgalmi joggal nem terhelt kb. 9-10 hektár nagyságú részére, a korábbi szerződésben rögzített bérleti díjon.

A mánfai meddőhányón található területek licitje során – az ingatlanok fekvésétől és növénykultúrájától függően – 160.000,- Ft és 520.000,- Ft/hektár/év bérleti díjak alakultak ki. A képviselő-testület – az augusztus 3-i döntése értelmében – a 0289 hrsz.-ú ingatlant a korábbi licitfeltételekkel kívánja meghirdetni, így annak induló bérleti díja a licit során 160.000,- Ft. Tekintettel arra, hogy a korábbi licitek alapján nagy az érdeklődés az ilyen jellegű területek iránt, várható, hogy az induló bérleti díjnál jóval magasabb bérleti díj alakul ki a licit során. Ezért javaslom, hogy ha a képviselő-testület a licit helyett a csere mellett dönt, úgy a Gazdasági és településfejlesztési bizottság a bérleti díjat 300.000,- Ft/hektár/év bérleti díjban határozza meg.

Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása MG (mezőgazdasági terület/rét, legelő). A képviselő-testület ugyanezen a testületi ülésen tárgyal a terület tervezett funkció szerinti (különleges beépítésre szánt napelem park) terület-felhasználás módosításáról. Ezt követően a módosítási eljárás tárgyalásos formában indul. A módosítási eljárás partnerségi egyeztetésének várható befejezése szeptember vége, a módosított településrendezési terv elfogadásának tervezett ideje október vége.

Az ingatlan „legelő” művelési ágban nyilvántartott, azaz a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) hatálya alá tartozik. Más célú hasznosításához az ingatlant a művelésből ki kell vonni. A kivonás engedélyezéséhez az ingatlanra tervezett létesítmény megvalósulási terveire, esetlegesen talajvé-

delmi tervre van szükség. Ezek beszerzéséről – akár liciten, akár csere során történik meg a bérbe adás – a bérlő gondoskodik, továbbá a bérlő viseli a kivonás költségeit.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő a telek forgalmi értékét **300,- Ft/m² (3.000.000,- Ft/hektár)** összegre becsülte. Az **éves bérleti díjat 30 Ft/m² (300.000,- Ft/hektár)** összegben állapította meg (3. sz. melléklet).

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság és a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság tárgyalja. A terület bérbeadásával kapcsolatos javaslatukat a bizottságok elnökei szóban terjesztik a képviselő-testület elé.

Kérem a képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön arról, hogy az ingatlant liciteljárás során vagy csere útján kívánja bérbe adni!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Komló külterület 0289 hrsz-ú ingatlan hasznosítása” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. „A” változat:

A képviselő-testület a 123/2017. (VIII.3.) KTH sz. határozat 3. pontjában foglalt döntését fenntartja és a komlói 0289 hrsz-ú 12 ha 4052 m² nagyságú ingatlant liciteljárás keretében kívánja bérbe adni, 160.000,- Ft/hektár/év induló bérleti díjjal, a 2-5. pont szerinti további feltételekkel.

„B” változat:

A képviselő-testület a Kasi-Solar Kft. kérelme alapján a Kft.-vel 2017. június 30-án kötött bérleti szerződésben szereplő 16 ha 0339 m² nagyságú területből a napelem park céljára használhatatlan kb. 12 hektár helyett a komlói 0259 hrsz-ú 12 ha 4052 m² nagyságú ingatlant adja bérbe, 300.000,- Ft/hektár/év bérleti díjért, a 2-5. pont szerint további feltételekkel.

2. A bérleti díj 2018. január 1-től minden évben a KSH által közzétett infláció mértékével nő.
3. A „legelő” művelési ágú ingatlan művelésből való kivonásának valamennyi költségét a bérlő viseli, beleértve a kivonás engedélyezéséhez szükséges terveket (az ingatlanra tervezett létesítmény megvalósulási tervei) és az esetlegesen szükséges tulajvédelmi tervet is.

A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a módosított településrendezési terv elfogadása és a művelésből való kivonás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

4. A bérlő a szerződés megszűnése esetén is köteles megfizetni legalább két teljes évre járó bérleti díjat, kivéve akkor, ha a megszűnés oka az, hogy a módosított településrendezési terv elfogadása legkésőbb 2017. december 31-ig nem történik meg.
5. A befolyó bevételt a jogi akadályok végleges elhárulásáig letéti számlán, idegen pénzeszközként kell kezelni.

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

Komló, 2017. augusztus 21.

Polics József
polgármester



Komló Város Önkormányzat
Polics József
Polgármester

Komló

Tisztelt Polgármester úr!

A Kasi-Solar Kft. 2017. június 30-án bérleti szerződést kötött a Mánfa 0390, 0391 hrsz-ú, összesen 16 ha 0339 m² területű külterületi ingatlanok 160.000,- Ft/hektár/év bérleti díjon történő bérbé vételére. A szerződés értelmében a Kft. a területet saját költségén megtisztítja és feltárja, majd a ténylegesen használható területről megosztási vagy használati vázrajzot készített 2017. október 31-ig.

Ezúton tájékoztatom, hogy a területek feltárása folyamatosan zajlik. A feltárás során sajnos a teljes projekt megvalósulást és a teljes terület hasznosítását gátló tényezőkkel és feloldhatatlan akadályokkal (szakadékok, túlzottan meredek területek, épületmaradványok, stb.) szembesültünk. Kijelenthető, hogy biztosan nem tudjuk majd hasznosítani a teljes területet, előreláthatólag 3-4 hektár lesz hasznosítható.

A cég célja azonban továbbra is az, hogy a korábban lekötött E.On csatlakozási hozzájárulások és megszerzett KÁT engedélyek által biztosított erőmű mennyiségek teljesen megvalósuljanak. Ehhez további hasznosítható területek bevonása szükséges viszonylag rövid időn belül.

A projekt megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Polgármester Urat, Képviselő testületet, hogy a korábban bérelt ingatlanokból a kb. 12-13 hektár nagyságú használhatatlan terület helyett a komlói 0289 hrsz-ú 12,4 hektár nagyságú ingatlan naperőmű létesítése céljára alkalmas részét (cca. 9 – 10 ha) biztosítsa részünkre a korábbi szerződésben rögzített bérleti díjon.

Együttműködésüket előre is köszönve,

Tisztelettel:



Kóhegyi Csaba
Ügyvezető
Kasi- Solar Kft.

KASI-SOLAR KFT.
7666 Pogány, Pécsi út 27/B.
Adószám: 25840391-2-02

3. sz. melléklet

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 0289 helyrajzi számon** nyilvántartott, „*legelő*” megnevezésű, 12 ha 4052 m² területű külterületi ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

I. Az ingatlanok leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 0289**

Természetben: **külterület**

Megjelölés: **legelő**

Területe: **12 ha 4052 m²**

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

Ingatlan terhei: **E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára közcélú villamos légvezeték, illetve földkábel létesítési és karbantartási vezetékjog.**

Az ingatlan rövid leírása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város Zobák puszta és a volt Kossuth akna összekötő út mentén fekvő, bekerítetlen, nagyrészt sík terület.

Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett építési korlátozás lakóépület, üdülőépület továbbá oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási célú épület létesítésére vonatkozik.

Az érintett területet a város szabályozási terve jelenleg mezőgazdasági terület (rét, legelő)(Mg.) sorolja, de a tulajdonos kezdeményezi különleges terület (napelem park) (Km.) körzetbe sorolását.

Összehasonlító adatok:

A mánfai meddőhányó területén több ingatlant hirdetett meg Komló Város Önkormányzata, napelem park létesítési céljára. 160.000,-Ft/ha/év bérleti díjért. A licit során 160.000 – 520.000,-Ft/ha/év bérleti díj alakult ki.

A dávidföldi városrészen lévő 3918/2-3-4-5 hrsz.-ú ingatlanokat 2016. évben 130,-Ft/m² licit árról indulva, 286,-Ft/m² vételáron értékesítette az Önkormányzat.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a napelem park létesítése céljára elidegenítésre, illetve bérbe adásra szánt területek iránt fokozott érdeklődés mutatkozik, amely jelentős értéknövelő tényező.

- 2 -

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével, az értébecslés tárgyát képező ingatlan

- **forgalmi értékét 12 ha 4052 m² x 300,-Ft/m² = 37.215.600,-Ft**
(azaz: Harminchétmillió-kettőszáztizenötezer-hatszáz forint)

- **egy évi bérleti díj becsült értékét: 3.721.560,-Ft/év**
(azaz: Hárommillió-hétszázhuszonegyezer-ötszázhatvan forint/év)

összegben határozzuk meg.

Komló, 2017. március 23.

SZOKOL Kft.
7300 Komló, Hunyadi u. 3.
Adószám 12799484-2-02
Szlsz. 50800142-1104617
SZOKOL Kft.