

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. május 2-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Nagyrét utcai ingatlanok beépítése

Iktatószám: 629 - 22 /2024.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság	SzMSz. 29. §. (2)

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendó):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 33/2021. (II.11.) sz. határozatával (1. sz. melléklet) licit útján történő értékesítésre kijelölte a Nagyrét utcában található, 1520/12, 1520/14-18 és 1520/20-24 hrsz.-ú, egyenként 4000 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat, melyeket úgy hirdettünk meg, hogy az adásvételi szerződések megkötésére a Nagyrét utcai iparterület fejlesztési projekt fenntartási időszakának megkezdése után, külön testületi döntést követően kerülhet sor, és addig az ingatlanok bérbeadás keretében kerülnek hasznosításra.

Több licit eljárás során valamennyi ingatlan bérbeadásra került. Két ingatlan esetében – bérleti díj tartozás miatt – a Városgondnokság 2023. év végén felmondta a bérleti szerződést, ezekre idén ismét licitet írtunk ki, de eredménytelenül zárult. Egyik ingatlan esetében folyamatban van a licit eljárás nélküli bérbeadás.

A licitnyertesek vállalták, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül legalább 5 %-os beépítettséggel gazdasági célra beépítik az ingatlant és a gazdasági tevékenységet használatbavételi engedély birtokában megkezdik.

A bérleti szerződések nagy része 2021. március 1-én és 2021. április 15-én került aláírásra (egy szerződés 2021. október 18-án), tehát a beépítési határidő – egy kivétellel – lejárt.

Bérlőktől tájékoztatást kértünk arról, hogy a vállalt kötelezettségüket teljesítették-e. Valamennyi bérlőtől választ kaptunk, amiből kiderül, hogy van, ahol megkezdődött már az építkezés, de jellemzően csak maximum a tervek elkészítéséig, esetleg kisebb földmunkákig jutottak el.

Indokként az alábbiakat hozták fel:

- Az elmúlt évek gazdasági helyzete megnehezítette a beruházás megkezdését, az alapanyagok jelentősen drágultak.
- A háborús fenyegetettség miatt az építkezés megvalósítása bizonytalannak tűnt.
- Pályázati forrásból tervezték a beruházást, de nem nyertek, vagy nem volt megfelelő pályázat.

Valamennyi bérlő kérte, hogy a beépítésre adott 3 éves határidő 2 évvel kerüljön meghosszabbításra.

A beépítésére vonatkozó határidők 2 évvel történő meghosszabbítását támogatom.

A bérlők közül egyedülként a Zala Metál Kft. fejezte be a beruházást az 1520/23 hrsz.-ú ingatlanon és az üzemre használatba vételi engedélyt is kapott. Bérlő kérte, hogy az ingatlan megvásárlásához a képviselő-testület járuljon hozzá, hogy az épület térképi feltüntetését már a saját tulajdonú ingatlanára tudja elvégeztetni.

2024. február 27-én kaptuk kézhez a Magyar Államkincstár tájékoztatóját, miszerint a projekt fenntartási időszaka 2021. december 21-én kezdődött meg, így már értékesíthető az ingatlan.

2021-ben az ingatlanokat 3.000.000 Ft + ÁFA (bruttó 3.810.000 Ft) vételáron hirdettük meg, azzal, hogy az az infláció mértékével, de ezer forintra kerekítve emelkedik. Az inflációt figyelembe véve 2024-ben a vételár így 4.245.000 + ÁFA (bruttó 5.391.150 Ft) összegnek felel meg (a 2024-ben meghirdetett 2 ingatlant is ezen az áron írtuk ki licitre.). A befizetett bérleti díj a vételárba nem számít be.

Tekintettel arra, hogy bérlő a beépítési kötelezettségét teljesítette, támogatom, hogy részére értékesítésre kerüljön az ingatlan.

Ugyanakkor javaslom, hogy a többi ingatlan esetében csak azzal a bérlővel kösse meg az önkormányzat az adásvételi szerződést, aki már teljesítette a beépítési kötelezettségét és az üzemre használatbavételi engedélyt kapott.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevételével mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön a beépítésre vonatkozó határidők meghosszabbításáról, illetve az értékesítésről.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Nagyréti utcai ingatlanok beépítése” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, Nagyréti utcában található ipari célú bérbeadott ingatlanok esetében a beépítésre vonatkozó, a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éves határidőt **2 évvel meghosszabbítja**.
2. A Képviselő-testület az 1520/23 hrsz.-ú ingatlant értékesíti a Zala Metál Kft.-nek az ingatlan értékesítésére kiírt liciten kialakult, az infláció mértékével növelt vételáron: 4.245.000 + ÁFA (bruttó 5.391.150 Ft) összegért.
3. A Képviselő-testület a Nagyréti utcában található ingatlanok bérlőivel **csak abban az esetben köt adásvételi szerződést, ha a bérlő már teljesítette a beépítési kötelezettségét és üzemre használatbavételi engedélyt kapott**. Az adásvételi szerződések megkötéséről külön előterjesztések alapján dönt.
4. 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.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Városgondnokság vezetőjét a módosított bérleti szerződések aláírására.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

7. A Képviselő-testület utasítja a Városgondnokságot, hogy a bevétel pályázatban vállalt céljellégű felhasználásának igazolása érdekében valamennyi, a Nagyrét utcai iparterület közműveihez kapcsolódó kiadást könyveiben elkülönítve tartsa nyilván.

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Polics József polgármester
Bareith Péter intézményvezető

Komló, 2024. április 15.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

33/2021. (II. 11.) sz. határozata

Nagyrét utcai ingatlanok hasznosítása

A 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben – a Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének szervezetét és működését érintő veszélyhelyzeti szabályozásról szóló 30/2020. (XI. 4.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően – a frakcióvezetőkkel és az alpolgármesterrel egyeztetve, a Fidesz-KDNP frakció támogató véleményének figyelembevételével, Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Komló Város Önkormányzat értékesítésre kijelöli és meghirdeti a komlói **1520/12, 1520/14-18 és 1520/20-24 hrsz-ú, egyenként 4000 m² nagyságú, „beépítetlen terület”** művelési ágú ingatlanokat, az alábbi feltételekkel:
2. Az ingatlanok kikiáltási ára: **750 Ft/m²+ ÁFA, azaz 3.000.000,- Ft + ÁFA (bruttó 3.810.000,- Ft).**
3. Az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlan tartós bérleti szerződés keretében kerül hasznosításra, az alábbiak szerint:
 - A bérleti időszak 10 év.
 - A havi bérleti díj összege a licit során kialakult vételár 1/120 része, de minimum 30.000 Ft, ennél nagyobb töredékösszeg esetén a nettó összeget ezer Ft-ra felfelé kell kerekíteni.
 - A havi bérleti díj összege évente az infláció mértékével, de 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 ingatlan, 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 ingatlan beépítse.
 - Az adásvételi szerződés a TOP-1.1.1-16-BA1-2017-00002 azonosító számú „Komló, Nagyrét utcai meglévő ipari terület alapinfrastruktúra fejlesztése” című projekt fenntartási idő megkezdése után köthető meg.
 - A versenytárgyalási előleg felüli vételárat – mely évente az infláció mértékével, de 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 megkezdése után 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. Komló Város Önkormányzat az alábbiak szerint eltér a licitszabályzat előírásaitól:

- A licit eljárás tárgyát képező ingatlan adatait és a részvétel feltételeit tartalmazó hirdetménynek a licit időpontja előtt legalább 7 nappal kell megjelennie.
 - A versenytárgyalási előleg a nettó kikiáltási ár 10 %-a.
 - A licit elektronikus úton, a vagyon@komlo.hu e-mail címen keresztül kerül lebonyolításra.
 - A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a licit megkezdéséig.
5. A licit nyerteseinek a bérleti díjon, illetve a terület vételárán felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját** is (ingatlanonként **400.000,- Ft 1/11-ed részét**).
6. Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a licit nyertese viseli.
7. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az értékesítésből vagy bérbeadásból visszafizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek részletei külön előterjesztés keretében tárgyalandók.
8. Komló Város Önkormányzat felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, amennyiben a licit elektronikus úton kerül lebonyolításra tájékoztassa az érdeklődőket a licit részletes szabályairól, gondoskodjon a bérleti, majd az adásvételi szerződések elkészítettetéséről, az értékbecslési díj befizetéséről.
9. Komló Város Önkormányzat elrendeli a bérleti, majd az adásvételi szerződések aláírását.

Határidő: 2031. március 1.

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

Komló, 2021. február 11.


Polics József
polgármester



