

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 2-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló, 48-as tér és környezete felújításához kapcsolódó döntések meghozatala

Iktatószám: F/896/2024

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth Kata irodavezető
Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.8. és 2.3.35. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet 3.3.6. pont

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

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés: -

Meghívott:

- Libera-Coop Zrt. liberart@t-online.hu
- Ifjúsági Lakásfenntartó Szövetkezet info@ifjusagi-lakszov.hu

A határozatot kapja:

- Libera-Coop Zrt. liberart@t-online.hu
- Ifjúsági Lakásfenntartó Szövetkezet info@ifjusagi-lakszov.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2021-2027-es Európai Unió pályázati ciklus megvalósításának keretében a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz 2024. évre szóló éves fejlesztési keretének megál-
lapításáról szóló 1652/2021. (IX.21) Kormány határozat alapján a Településfejlesztési Opera-
tív Programok Irányító Hatósága (IH) pályázati felhívást tett közzé TOP_Plusz-1.3.2-23 kód-
számon, „Fenntartható városfejlesztés” címmel.

A felhívás célja városrehabilitációs tevékenységek keretében a városi környezet megújítása. A fejlesztések megvalósítása során elsődlegesen tekintettel kell lenni a városi zöld- illetve kék infrastruktúra fejlesztésére, a közterületek környezettudatos, család- és klímabarát megújításá-
ra és törekedni kell azok gazdaságos fenntartására. A pályázati felhívásra önálló szervezetként támogatási kérelmet nyújthatnak be a városi jogállású települések helyi önkormányzatai (GFO 321) is.

A pályázati program forrását az Európai Regionális Fejlesztési Alap és Magyarország költ-
ségvetése társfinanszírozásban biztosítja. A Támogató a pályázat feltételeinek megfelelő pro-
jektet vissza nem térítendő támogatásban részesíti, amelynek összege: minimum 10 millió Ft,
maximum összege pedig városonként eltérő az Fenntartható Városfejlesztési Startégia város-
ok/várostérségek egyedi kritériumrendszerében meghatározottak szerint. A támogatás maxi-
mális mértéke az összes elszámolható költség 100%-a.

Mint az a Tisztelt Képviselő-testület előtt is ismert a 2021-2027-es Európai Unió pályázati ciklus megvalósításának keretében a források felhasználására más módon kerül sor, mint az korábban történt, tekintettel arra, hogy Komló városa bekerült a fenntartható városfejlesztésre kijelölt települések közé és a Kormány 2011/2021. (XII.29.) számú határozata alapján a tele-
pülésre vonatkozóan 5,169 milliárd forint összegű keretet állapított meg.

Ehhez kapcsolódóan a Képviselő-testület a korábbiakban, a 130/2023. (IX. 28.) és 131/2023. számú határozataival elfogadta a keretösszeg felhasználását részletező TOP Plusz Városfej-
lesztési Programtervet (TVP) és a Fenntartható Városfejlesztési Startégiát (FVS).

A TOP Plusz Városfejlesztési Programtervben meghatározott és a képviselő-testület által el-
fogadott prioritások között szerepel a fent részletezett támogatásból megvalósítani kívánt fej-
lesztés A Komló 48-as tér teljes rekonstrukciójának megvalósítása címmel, amelynek kereté-
ben a korábbi 48-as tér komplex felújításából fedezethiány okán elmaradt színház tér és par-
koló felújítása történne meg a Zengő áruház környezetéig (1.sz. melléklet).

A Támogató által kiírt feltételek alapján a támogatási kérelemhez szükséges megvalósítható-
sági tanulmány és a koncepcióterv előkészítése már folyamatban van. Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület Jogi, ügyrendi és a közbeszerzési bizottsága a 96/2023. (XI.2.) számú hatá-
rozatában döntött a pályázat előkészítéséhez szükséges beszerzési eljárások lefolytatásáról és a nyertes ajánlattevőkkel történő szerződéskötésekről, azzal a kitételrel, hogy az önkormány-
zat részéről tényleges pénzügyi teljesítésre kizárólag a pályázat pozitív elbírálását követően kerül sor.

Az ehhez kapcsolódó egyeztetések megtörténtek és elkészült a jelen előterjesztés mellékletét is képező fejlesztési koncepció, amelyen látható, hogy a tervezett beruházás a 3637 helyrajzi számon lévő Zengő áruház környezetét is érinti, amely a Libera-Coop Zrt. (7900 Szigetvár, Szabadság u. 14.) tulajdonában áll, illetve a 487/2 helyrajzi számon lévő úgynevezett Piramis épület körüli területet is érinti, amely az Ifjúsági Lakásfenntartó Szövetkezet (7300 Komló, Kossuth L. u. 52.) tulajdonában áll.

Előzetes becslések szerint a Piramis ház körüli területből kb. 500 m² kerülne a Lakásszövetkezet tulajdonából az önkormányzat tulajdonába. Az előkészítési munkák során tudomásunkra jutott, hogy a Piramis épület mögötti kb. 80-100 m²-es területet az ott működő üzletek sajátjukként használják, bár az a közterülethez tartozik. A telekalakítás során ennek a területnek a tulajdonjoga is rendezhető, és a használatnak megfelelően a lakóépülethez csatolható.

A Zengő áruház telkéből szintén kb. 500 m² nagyságú területet szerezne meg az önkormányzat.

A Libera-Coop Zrt. jelezte, hogy az OTÉK az áruház rendeltetésszerű használatához meghatározott számú személygépkocsi és kerékpártároló elhelyezési kötelezettséget ír elő számukra, ezért a kereskedelmi tevékenység folytatásához nem lenne elegendő a lecsökkentett területrész. Emiatt kérik, hogy az önkormányzat adjon át részükre az áruház mögötti parkolóból egy 1 méter széles, kb. 60 m² nagyságú területet.

E mellett a Zengő áruház külső lépcsőjének támfalából kb. 8 m² átlóg a 3627 hrsz.-ú Táncsics Mihály utca ingatlanába. A telekalakítás során ennek a területrésznek a tulajdoni viszonyait is célszerű rendezni.

Az egyeztetések során az áruház esetében úgy állapodnánk meg, hogy az egymással elcserélt területek értékét azonosnak tekintenénk, azt bruttó 50.000 Ft-ban állapítanánk meg.

A társasház esetében 100 Ft/m² vételárat ajánlottunk, illetve az eladásra kerülő területrészek eladási árára is 100 Ft/m² javaslatot tettünk. Mindösszesen így a rendezendő vételár legfeljebb bruttó 50.000 Ft lenne.

A névleges összeg miatt az értékbecslés készíttetését nem tartjuk indokoltnak.

Komló város szabályozási tervének folyamatban lévő módosítása és az érintett partnerek kedvező döntése után nem lesz akadálya az ingatlanok határrendezésének.

Fenti ügyletek közterületet érintenek, így a komlói 487/6, 3640/5 és 3627 helyrajzi számú ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjának megfelelően az önkormányzati vagyonkataszterbe forgalomképtelen vagyonként került nyilvántartásba. Ezért az eladni kívánt területrészeket ki kell vonni a forgalomképtelen törzsvagyonból, és forgalomképesé kell azokat minősíteni.

Az ingatlanrészek vásárlásához a költségvetési rendelet 11. sz. melléklet „pályázat előkészítési, önerő és megelőlegezési keret” előíranyzat terhére biztosítható a fedezet.

Az előzetes szakértői kalkulációk és a megvalósíthatósági tanulmányban rögzítettek alapján a beruházás várható költsége bruttó 493.864.892 Ft millió forint, amely tartalmazza a projekt előkészítéséhez, szakmai megvalósításához és a beruházáshoz kapcsolódó költségeket.

A fejlesztés eredményeként egy újabb komplex városrehabilitációs projekt valósulhatna meg, amelyben az övezet fizikai korszerűsítése mellett a klímatudatosság is szerepet kap.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével a határozati javaslatot támogatni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta „A Komló, 48-as tér és környezete felújításához kapcsolódó döntések meghozatala” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

- 1.) A képviselő-testület a TOP_Plusz-1.3.2-23 számú pályázati konstrukció keretében pályázatot nyújt be „A Komló 48-as tér teljes rekonstrukciójának megvalósítása” címmel legfeljebb bruttó 500 millió forint összköltséggel.

Felhatalmazza a polgármestert a pályázattal kapcsolatos nyilatkozatok megtételére és a szükséges dokumentumok aláírására.

- 2.) Amennyiben a részletes pályázati dokumentáció összeállítása során szakmai tartalom változás következik be és/vagy önerő igény lép fel, úgy a pályázathoz kapcsolódó újabb előterjesztést kell készíteni.
- 3.) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, komlói 3640/5 hrsz.-ú, „közpark” megnevezésű ingatlanak a komlói 3637 hrsz.-ú ingatlan É-i oldalával határos kb. 60 m² nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területrészét forgalomképpessé minősíti.
- 4.) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, komlói 3627 hrsz.-ú, „közterület” megnevezésű ingatlanak a komlói 3637 hrsz.-ú ingatlannal határos kb. 8 m² nagyságú területét, amin a lépcső támfala található (a földmérés során pontosítandó) forgalomképpessé minősíti.
- 5.) A Képviselő-testület a 3. és 4. pontban körülírt ingatlanrészeket elcseréli a Libera-Coop Zrt.-vel (7900 Szigetvár, Szabadság u. 14.), a tulajdonában álló komlói 3637 hrsz.-ú, „áruház, udvar” megnevezésű ingatlan kb. 500 m² nagyságú – a fejlesztés megvalósításához szükséges, földmérés során pontosítandó – területrészével.
- 6.) A Képviselő-testület az elcserélt ingatlanrészek értékét egyezően bruttó 50.000 Ft-ban fogadja el.
- 7.) A Képviselő-testület az Ifjúsági Lakásfenntartó Szövetkezettől (7300 Komló, Kossuth L. u. 52.) Bruttó 100 Ft/m² vételáron megvásárolja a komlói 487/2 hrsz.-ú, „lakóház” megnevezésű ingatlan kb. 500 m² nagyságú, az épület körül elhelyezkedő – a földmérés során pontosítandó – területrészét a 487/6 hrsz.-ú közterület telek-kiegészítéseként.
- 8.) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, 487/6 hrsz.-ú, „közterület” megnevezésű ingatlanak a 487/2 hrsz.-ú ingatlan É-i oldalával határos kb. 100 m² nagyságú, az üzletek által elkerített – a földmérés során pontosítandó – területrészét forgalomképpessé minősíti és Bruttó 100 Ft/m² vételáron értékésíti az Ifjúsági Lakásfenntartó Szövetkezet (7300 Komló, Kossuth L. u. 52.) részére a 487/2 hrsz.-ú ingatlan telek-kiegészítéseként.
- 9.) A Képviselő-testület a vételár fedezeteként a költségvetési rendelet 11. sz. melléklet „pályázat előkészítési, önerő és megelőlegezési keret” előirányzatot jelöli meg.

10.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a csere illetve adásvétellel vegyes csereszerződések elkészítéséről és a vételár különbözet kifizetéséről.

11.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: 2024. július 15.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

12.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy az előirányzat változások átvezetéséről a soron következő költségvetési rendelet módosításkor gondoskodjon.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2024. április 22.

Polics József
polgármester

