

**Kalocsa Város Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének**  
**2015. december 22-i ülésére**

**Tárgy:** A 0301 hrsz.-ú ingatlanból területrész értékesítése

Tisztelt Képviselő- testület!

Gelato Italiano Kft. (székhelye: 2851 Környe, Tópart utca 1., cégjegyzékszám: 11-09-009938) vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonában lévő kalocsai külterület 0301 hrsz.-ú 10 ha 9527 m<sup>2</sup> területű telephely megnevezésű ingatlanból a megosztási terv szerinti kialakítást követően 6 ha 3476 m<sup>2</sup> területű földrészlet megvásárlása iránt. A vételi ajánlatban az ajánlat tárgyát képező terület nagyság mértéke eltért az ingatlanrendező földmérő mérnök által készített változási vázrajzon szereplő adatoktól, erről az ajánlattevőt tájékoztattuk, aki ezen tényt tudomásul vette. Vételi ajánlatában az ingatlan vételárát bruttó 300 Ft/m<sup>2</sup> összegben jelölte meg. Az ajánlatban szereplő négyzetméter ár alapján az ingatlanrész bruttó vételára 19.042.800,- Ft.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjának rendelkezése alapján az ingatlan értékesítése mentes az Áfa alól, így az Önkormányzat esetében a bruttó vételár megegyezik a nettó vételár összegével.

A tárgyi ingatlan Gip-9.77.69, egyéb ipari terület övezetben helyezkedik el, ahol a Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint elsősorban egyéb (nem jelentős mértékben zavaró hatású) gazdasági célú ipari épületek, építmények helyezhetők el.

Az ingatlan közműbekötéssel nem rendelkezik. Jelenleg az önkormányzat az ingatlant bérbeadás útján legeltetési céllal hasznosítja, a határozatlan idejű bérleti szerződés 30 napos felmondási határidővel mondható fel.

Az adott ingatlan 2015. július és október között időszakban két alkalommal 60-60 napos időtartamra pályázati eljárás tárgya volt, azonban vételi ajánlat nem érkezett rá.

Az ajánlattevő tervezett hasznosítási célként az ingatlanra vonatkozó fejlesztési terv keretében három üzem, azon belül is egy gesztenye és fagylalt előállító üzem, egy tejfeldolgozó és sajttérlelő üzem, valamint egy tehenészet létesítését jelölte meg. A fejlesztés tervezett kezdete 2016. év nyara, míg a befejezés tervezett időpontja 2018. év vége.

A fejlesztés eredményeként az egyes üzemekben létrejövő munkahelyek száma:

- gesztenye és fagylalt előállító üzemben: 19 fő
- tejfeldolgozó és sajttérlelő üzemben: 8 fő
- tehenészetben: 4 fő

Ajánlattevő a beruházást EU, illetve állami támogatások igénybevételével fogja megvalósítani, így a terület megvásárlását a beruházáshoz szükséges EU támogatás elnyeréséhez köti. Ennek értelmében a területet a beruházáshoz kapcsolódó EU támogatás támogatói okiratának kézhezvételét követően szeretné megvásárolni. Vételi szándéka megerősítéseként vállalja opciós díj megfizetését a területre, melynek értéke bruttó 30 Ft/m<sup>2</sup>, azaz összesen bruttó 1.904.280,- Ft. Tekintettel arra, hogy a projekt érdemi előkészítése és tervezése, engedélyeztetése most kezdődik, valamint a hazai támogatási rendszer is időszakosan biztosít csak fejlesztési támogatásokat, kéri az opciós időszak 2017. 12. 31-ig történő fenntartását. Az ajánlott vételár, valamint opciós díj kifizetését az alábbi ütemezés szerint teljesítené Kalocsa Város Önkormányzata részére:

- opciós díj: az opciós szerződés aláírását követő 8 munkanapon belül
- vételár: a projekt megvalósításához szükséges Támogatói Okirat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.

Az ingatlan elhelyezkedését és a tervezett beruházást részletesen az alábbi mellékelt dokumentumok mutatják:

- koncepció terv 1. sz. melléklet
- változási vázrajz 2. sz. melléklet
- vételi ajánlat 3. sz. melléklet

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (4) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozóan 2015. december 10. keltezéssel ingatlanforgalmi értékbecslés elkészült. Az ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét nettó 300 Ft/m<sup>2</sup> értékben állapította meg.

Az ingatlan becsült értéke a Rendelet 17. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetési értékhatárt nem éri el, így versenyeztetési eljárás lefolytatása nem kötelező.

Az ajánlattevő nem kívánja az ingatlan teljes területnagyságát megvásárolni, amely miatt az ingatlan megosztása szükséges a mellékelt vázrajz szerint: 0301/1 hrsz.-ú, 0301/2 hrsz.-ú, valamint 0301/3 hrsz.-ú ingatlanrészekre oly módon, hogy a 0301/2 hrsz.-on ajánlattevő az előzetes egyeztetések alapján kialakítja a közútcsatlakozást, amely az önkormányzat tulajdonában marad, így a kialakítandó 301/3 hrsz.-ú ingatlan megközelítése is biztosítható lesz.

A megosztást követően kialakuló telekméretek az alábbiak szerint alakulnak:

- 0301/1 hrsz. kivett telephely területe 6 ha 3476 m<sup>2</sup>
- 0301/2 hrsz. kivett út területe 1800 m<sup>2</sup>
- 0301/3 hrsz. kivett telephely területe 4 ha 4251 m<sup>2</sup>

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő értékhatár feletti értékű (5 millió Ft feletti) ingatlan értékesítése estén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért

vételi szándékkal, illetve az adásvételi szerződés egy példányával meg kell keresni a Magyar Nemzeti Vagytonkezelő Zrt., mit tulajdonosi joggyakorlót.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat**

#### **Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- 1.) Elfogadja a Gelato Italiano Kft. (székhelye: 2851 Környe, Tópart utca 1., cégjegyzékszám: 11-09-009938) vételi ajánlatát és hozzájárul a kalocsai külterület 0301 hrsz.-ú 10 ha 9527 m<sup>2</sup> területű telephely megnevezésű ingatlanból a megosztási terv szerinti kialakítást követően 6 ha 3476 m<sup>2</sup> területű, 0301/1 hrsz.-ú földrészlet értékesítéséhez a Gelato Italiano Kft. részére nettó 300 Ft/m<sup>2</sup>, azaz nettó 19.042.800,- Ft értékesítési áron az alábbi feltételekkel:
  - a fejlesztés tervezett kezdete 2016. év nyara, míg a befejezés tervezett időpontja 2018. év vége,
  - vevő az opciós szerződés aláírását követő 8 munkanapon belül vállalja az opciós díj megfizetését a területre, melynek értéke bruttó 30 Ft/m<sup>2</sup>, azaz összesen bruttó 1.904.280,- Ft, az opciós időszak 2017. 12. 31-ig történő fenntartásával,
- 2.) Felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására és az adásvételi, valamint az opciós jogot biztosító szerződések aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

*Készítette: Dr. Fetter Ágnes*

*Ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba jegyző*

Kalocsa, 2015. december 16.

  
**Dr. Bálint József Miklós**  
polgármester *l.*





TERVEZET I  
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 0301 helyrajzi számú földterület megosztása

Méretarány: 1:4000

Változás előtti állapot										Változás utáni állapot									
Hsz	Alétszellet			Terület	AK	Hsz	Alétszellet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés						
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14						
0301	(kivett)	telephely	10.9527	-	0301/1	(kivett)	telephely	6.3476	-	Vaszelékjog: 1233 m2 Edt. Demécs Házastól Előadó Kft. 6724. Szeged Kossuth sq. 84-86. Gázvezeték elhelyezése és tartaléka: 5701 m2 Egáz-Degáz Földgáztelep Zrt. 6724. Szeged Pulcz u. 44.									
					0301/2	(kivett)	út	0.1800	-	Gázvezeték elhelyezése és tartaléka: 827 m2 Egáz-Degáz Földgáztelep Zrt. 6724. Szeged Pulcz u. 44.									
					0301/3	(kivett)	telephely	4.4251	-	Gázvezeték elhelyezése és tartaléka: 2967 m2 Egáz-Degáz Földgáztelep Zrt. 6724. Szeged Pulcz u. 44.									
Összesen:				10.9527					10.9527										

A felmérés adatainaknak megfelelően történt:

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési számlát egy évi hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

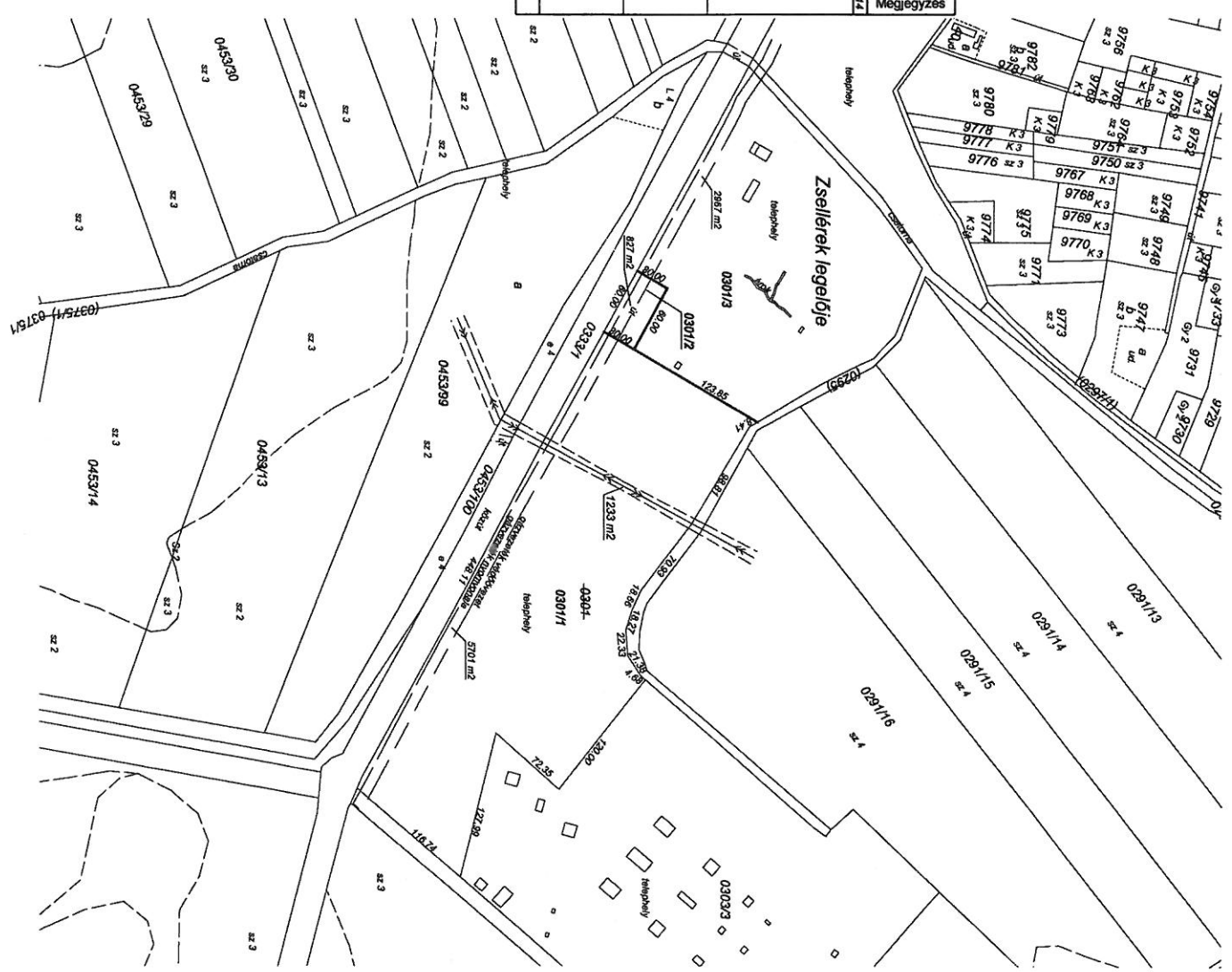
Kalocsa, 2015. .... hó ..... nap

P.h. Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. száma: .....

Kalocsa, 2015. december 15.  
Készítő: Illésné Sági Vilma  
Földmérő lg. száma: 3970/2010

Működését tanusító: Illésné Sági Vilma  
Ing. rend. min. szám: 3337/1990

ILLÉSNÉ SÁGI VILMA  
Ingatlanrendező földmérő mérnök  
6300 Kalocsa, Tomori u. 1.  
Tel.: 06 78461 548 : +36 70945 83 91  
Névjegyzékszám: GD-1-03-0056







Kalocsa Város Önkormányzata

6300 Kalocsa

Szent István király út 35.

**Tárgy: Vételi ajánlat**

Környe, 2015. december 11.

Tisztelt Dr. Bálint József!

Kalocsa Város Önkormányzata részére korábban eljuttatott projektbemutatónkhoz kapcsolódóan ezúton szeretnénk jelezni vételi szándékunkat a Kalocsa külterület, hrsz 0301 sz. telek vonatkozásában.

A fent nevezett ingatlanra vonatkozó fejlesztési tervünk keretében három üzem, azon belül is egy gesztenye és fagylalt előállító üzem, egy tejfeldolgozó és sajtérlelő üzem, valamint egy tehenészet létesítését tervezzük. A fejlesztés tervezett kezdete 2016 nyara, míg a befejezés tervezett időpontja az ütemezett, folyamatos fejlesztés mellett 2018 év vége.

A fejlesztés keretében összesen 8.989 m<sup>2</sup> megújuló energia forrásokat is hasznosító üzemi terület jön létre. A szezonális termék struktúrával működő gesztenye és fagylalt előállító üzem mellett kapna helyet egy a helyben termelt tejet feldolgozó tej és sajtüzem, ahol is hosszú érlelési idejű sajtok gyártását tervezzük. A működéshez szükséges tejet a megvásárolni kívánt telken létesülő tehenészet biztosítaná, melynek tejelő állományát fokozatos fejlesztés mellett 280 állatra bővítjük. A tehenészet mellett kapnának helyet a kiszolgáló létesítmények úgyis mint takarmány tároló, gépszín, híg és szerves trágyatároló. Utóbbiak vonatkozásában olyan kezelési és tárolási technológia telepítését tervezzük, mely jelentősen csökkenti, illetve kizárja a tárolás okozta kellemetlen szaghatásokat.

A fejlesztés eredményeként az egyes üzemekben létrejövő munkahelyek száma:

Gesztenye és fagylalt előállító üzem:	19 fő
Tejfeldolgozó és sajtérlelő üzem:	8 fő
Tehenészet:	4 fő



gelatoitaliano.hu  
[info@gelatoitaliano.hu](mailto:info@gelatoitaliano.hu)  
 +36 20 480 1410

Tekintve, hogy a tervezett beruházásunk jelentős technológiai újdonságokat hordoz, így a tervezett munkavállalói létszám, magasan kvalifikált munkavállalókból tevődik össze.

A Kalocsa külterület, hrsz 0301 sz. telekből összesen 63.381 m<sup>2</sup> szeretnénk megvásárolni önálló hrsz-ként, melyre az alábbi árajánlatot adjuk és egyúttal kérjük Kalocsa Város Önkormányzatának hozzájárulását a tervezett fejlesztés megvalósításához:

A fent körülírt beruházást EU illetve állami támogatások igénybevételével tudjuk megvalósítani így a terület megvásárlását a beruházáshoz szükséges EU támogatás elnyeréséhez kötjük. Ennek értelmében a területet a beruházáshoz kapcsolódó EU támogatás(ok) (tervezett a beruházási érték min 45%-a ) támogatói okiratának kézhezvételét követően szeretnénk megvásárolni bruttó 300 Ft / m<sup>2</sup>, azaz összesen bruttó 19.014.300 Ft-os áron.

**Vételi szándékunk megerősítéseként vállaljuk opciós díj megfizetését a fent körülírt területre, melynek mértéke bruttó 30 Ft/m<sup>2</sup>, azaz összesen bruttó 1.901.430 Ft.**

Tekintve, hogy a projekt érdemi előkészítése és tervezése, engedélyeztetése most kezdődik, valamint a hazai támogatási rendszer is időszakosan biztosít csak fejlesztési támogatásokat, kérjük az opciós időszak 2017.12.31-ig történő fenntartását.

Az ajánlott vételár, valamint opciós díj kifizetését az alábbi ütemezés szerint teljesítenénk Kalocsa Város Önkormányzata részére:

1. Opciós díj: Az opciós szerződés aláírását követő 8. munkanapon belül.
2. Vételár: A projekt megvalósításához szükséges Támogatói Okirat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.

Figyelemmel a tervezett beruházások jellegére, a fejlesztések révén létrejövő új munkahelyekre és az új üzemek gazdasági előnyeire ezúton kérem Kalocsa Város Önkormányzatának támogatását és hozzájárulását az ajánlatunkban nevesített Kalocsa külterület, hrsz 0301. sz. részünkre történő értékesítéséhez vételi és opciós ajánlatunk elfogadása mellett.

Tisztelettel:



Horváth Gábor  
Ügyvezető, Tulajdonos  
Gelato Italiano Kft.  
2851 Környe, Tópart utca 1.



gelatoitaliano.hu  
[info@gelatoitaliano.hu](mailto:info@gelatoitaliano.hu)  
+36 20 480 1410