

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének
2016. március 24-i ülésére

Tárgy: A Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. vételi ajánlata

Tisztelt Képviselő- testület!

A Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, Híd u. 4.,) vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonában lévő kalocsai 5240/1 hrsz.-ú 3.6216 m² területű telephely megnevezésű ingatlanból a megosztási terv szerinti kialakítást követően 12 000 m² területű földrészlet megvásárlása iránt, valamint további 10 000 m² terület két év időtartamra szóló vételi jog biztosítására 600 000 Ft +Áfa összeg ellenében. Vételi ajánlatában az ingatlan vételárát 600 Ft/m² + Áfa összegben jelölte meg. Az ajánlatban szereplő négyzetméter ár alapján az ingatlanrész nettó vételára 7.200 000,- Ft.

A tárgyi ingatlan Gip-9.77.60, 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 Ipari Park területén található, közműbekötéssel nem rendelkezik. Jelenleg az önkormányzat az ingatlant nem használja és jövőbeni hasznosítása sem tervezett, ezért értékesítése munkahelyteremtő beruházás céljából vállalkozás részére indokolt.

Az ajánlattevő ajánlatában az ingatlan tervezett hasznosítási célját az alábbiak szerint mutatta be:

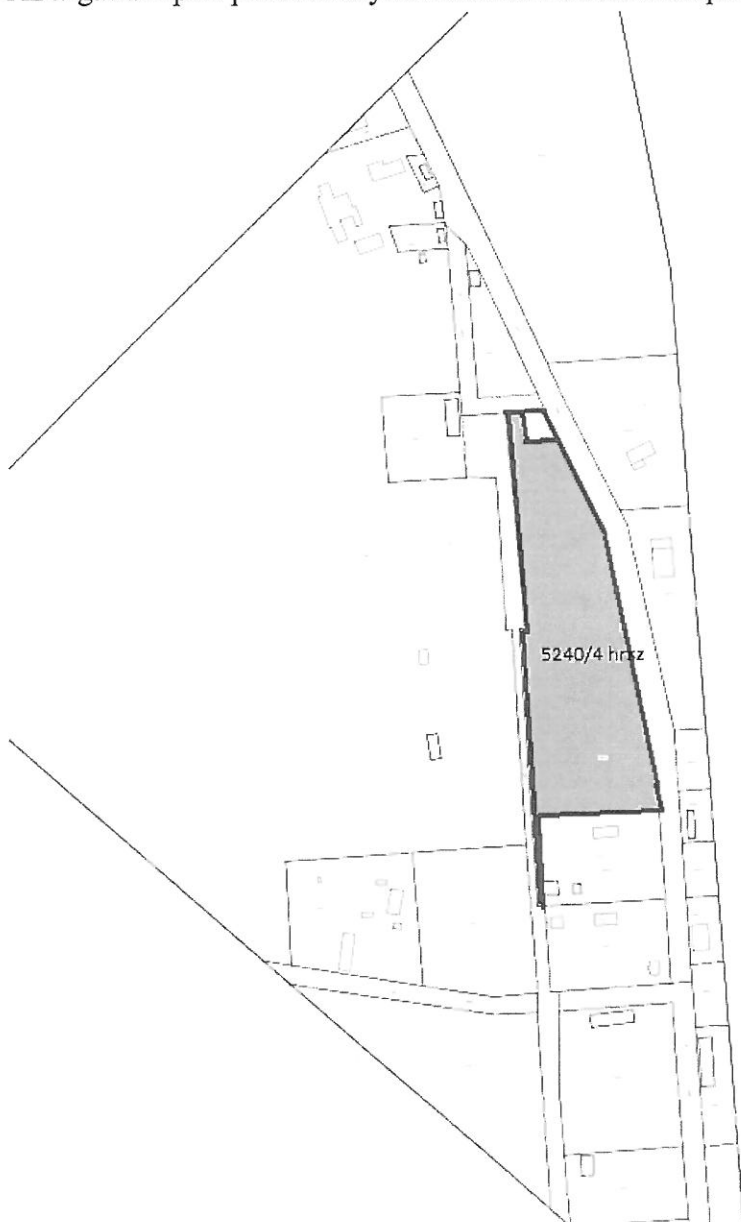
A Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. fő profilja az élelmiszeripari nagygépek tervezés, fejlesztése és kivitelezése. A vállalkozás eleinte csak élelmiszeripari gépek, azon belül is szárító és őrlő berendezések gyártásával, rendszerek tervezésével foglalkozott, majd az évek során egyre nagyobb igény jelentkezett más jellegű termékek, így többek között rozsdamentes korlátok, nagykonyhai berendezések, zuhanyfolyókák. A különböző anyagminőségű és gyártási technológiájú termékek előállítása megkívánja hosszú távon a gyártási folyamatok épületen belüli elkülönítését, továbbá a feladatok komplexitása és minőségi feltételeinek biztosítása, már egy különálló saválló anyagok megmunkálását is maximálisan kielégítő, az Európai Unió feltételeknek megfelelő üzemi egységet igényel. Ezért is válik szükségessé egy új és saját telephely létesítése. A cég jelenleg egy bérelt csarnokban és azon belül egy kialakított mobil irodában végzi napi tevékenységét 12 fő alkalmazottal, melyet szeretne saját telephelyre cserélni, valamint alkalmazottainak létszámát megfelelő telephely biztosításával folyamatosan növelni. A cél, hogy minél hamarabb egy folyamatban lévő kutatás-fejlesztési pályázati támogatás elnyerésével is- saját ipari és kutatási létesítmény kialakítása, hogy gazdasági és szakmai tevékenysége méretei tovább növekedhessen.

Az ajánlatban szereplő további 10 000 m² terület opciós joggal két évre történő fenntartását teszi szükségessé, hogy a cég további fejlesztési elképzelési szerint egy Magyarországon egyedülálló „Mikro Őrlő” üzem (őrlési finomság < 10 µm) létrehozását tervezi.

Az ajánlattevő az ajánlatában vállalta, hogy a szerződéskötéstől számított, legkésőbb a 6. hónapban megkezdji a telephely kialakítását. Továbbá vállalta, hogy 2018. december 31-ig a vállalkozás minimum 18 fő foglalkoztatását, továbbá sikeres Mikro őrlő üzem létrehozása után 2020 december 31-ig plusz 5 fő alkalmazását. A vételi ajánlat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ajánlattevő a vételár 50%-ának megfizetését az adás-vételi szerződés megkötésekor, a további 50%-ának megfizetését a szerződéskötést követő 6. hónapban vállalja.

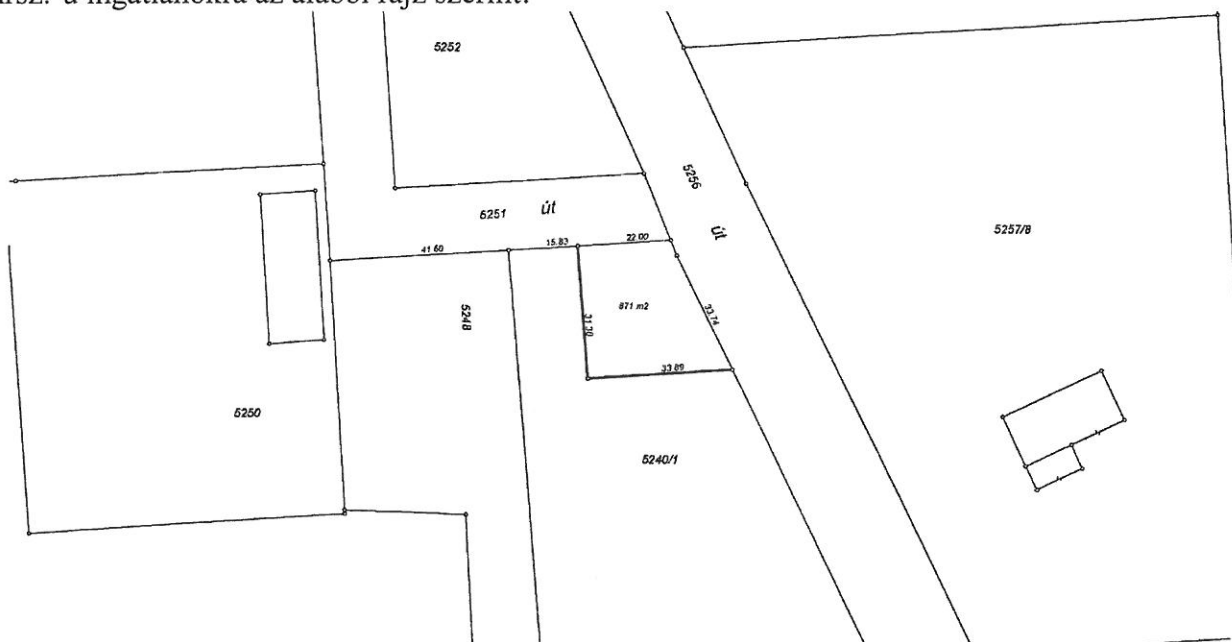
Az ingatlan ipari parki elhelyezkedését az alábbi térképszelvény mutatja:



Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (4) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozóan 2016. március 17. keltezéssel ingatlanforgalmi értébecslés elkészült. Az ingatlan forgalmi értébecslés az ingatlan forgalmi értékét nettó 550 Ft/m² értékben állapította meg.

A megvásárolni kívánt ingatlanrész becsült értéke a Rendelet 17. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetési értékhatárt nem éri el, így versenyeztetési eljárás lefolytatása nem kötelező.

Az ingatlan északi részén a KEOP-1.2.0/09-11-2011-0026 kódszámú, Uszód, Géderlak, Dunaszentbenedek községek szennyvízcsatornázása, Kalocsa Város szennyvízcsatorna hálózatának bővítése és a szennyvíztisztító telep rekonstrukciója című szennyvízberuházás keretében „K” jelű szennyvízátemelő létesült. A műtárgy által az ingatlanból elfoglalt terület mérete 871 m², amely miatt az ingatlan megosztásra került 5240/3 hrsz.-ú, valamint 5240/4 hrsz.-ú ingatlanokra az alábbi rajz szerint:



A vételi ajánlatnak megfelelő ingatlanok kialakítása érdekében vázrajz tervezet készült, amely az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi. A megosztási vázrajz tervezet szerint az 5240/4 hrsz.-ú ingatlanból az alábbi ingatlanok kerülnének kialakításra:

- 5240/5 hrsz. 12 000 m² kivett telephely
- 5240/6 hrsz. 10 000 m² kivett telephely
- 5240/7 hrsz. 11 625 m² kivett telephely
- 5248 hrsz. kivett iparvasú területe nő 1720 m² területtel

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 Vagyongazdálkodási Zrt.-t, mint tulajdonosi joggyakorlót.

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

Határozati javaslat

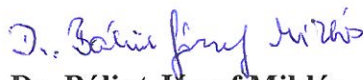
Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) Elfogadja a Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, Híd u. 4.) vételi ajánlatát és hozzájárul a kalocsai 5240/4 hrsz.-ú ingatlanból előterjesztés szerinti telekalakítást követően kialakított 12 000 m² területű ingatlanrész (változási vázrajz tervezet szerinti 5240/5 hrsz.-ú ingatlan) értékesítéséhez az ajánlattevő részére nettó 600 Ft/m², azaz 7 200 000 Ft értékesítési áron az alábbi feltételekkel:
 - vételár 50 %-ának megfizetése az adásvételi szerződés megkötésekor,
 - vételár további 50 %-ának megfizetése legkésőbb a szerződéskötést követő 6. hónap végig,
 - a vevő a vállalt hasznosítási célt az adásvételi szerződés aláírását követő 1 éven belül megkezdi,
 - az eladó az adásvételi szerződésben 2 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki az adásvételi szerződésben meghatározott vételáron annak biztosítására, hogy a vevő a tervezett hasznosítási célt 1 éven belül megkezdi.
- 2.) Vételi jogot biztosít a Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. részére 2 év időtartamra nettó 600 000,- Ft opciós díj ellenében az ajánlattevő részére további 10 000 m² ingatlanrész (változási vázrajz tervezet szerint 5240/6 hrsz.-ú ingatlan) megvásárlásához nettó 600,- Ft/m² áron.
- 3.) Felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, valamint az adásvételi szerződés és a vételi jogot alapító szerződés aláírására.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

Kalocsa, 2016. március 17.


Dr. Bálint József Miklós
 polgármester



Varga Kreatív
Mérnöki Iroda Kft.

Hungary 6300 Kalocsa, Híd u. 4.

Adószám: 13734866-2-03
Bank: 10101164-04506200-01003005
Web: www.vargakreativ.hu
E-mail: varga.tibor@vargakreativ.hu
Tel: 06-30/517-8941

Kalocsa Város Önkormányzata

6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Dr. Bálint József Polgármester Úr részére

Kalocsa Város Önkormányzata	
Dátum: 2016 FEBR 19.	717 /2016/H
Dr. TKA	

AJÁNLATTÉTEL IPARI TERÜLET MEGVÉTELÉRE

1. Tárgy:

Ajánlattétel önkormányzati tulajdonú Ipari parkban található terület megvételére.

Helyrajzi száma: 5240/1 – 38 295 m² részterületére.

2. Az ajánlatadó rövid bemutatása:

A Varga Kreatív Mérnöki Iroda Kft. 2006-ban alakult Varga Tibor okleveles gépészmérnök és Varga László okleveles villamosmérnök által. A vállalkozás eleinte csak élelmiszeripari gépek, azon belül is szárító és őrő berendezések gyártásával, rendszerek tervezésével foglalkozott, majd az évek során egyre nagyon igény jelentkezett más jellegű termékek, így többek között rozsdamentes korlátok, nagykonyhai berendezések, zuhanyfolyókák gyártására is.

Vevőink megelégedettségének, valamint termékeink magas minőségének és megbízhatóságának köszönhetően egyre több megrendelés érkezik cégünkhöz, ezáltal ismertségünk is folyamatosan nő a piacon.

Cégünk fő profilja azonban továbbra is az élelmiszeripari nagygépek tervezése, fejlesztése és kivitelezése. Hosszú távú stratégiánkat is e termékekre alapozzuk, viszont a technológiák fejlesztése és a leendő külföldi ügyfelek kielégítése a jelenlegi körülményeink között már csak részben teljesíthető. A különböző anyagminőségű és gyártási technológiájú termékeink előállítására is megkívánja hosszú távon a gyártási folyamatok épületen belüli elkülönítését, továbbá a feladatok komplexitása és minőségi feltételeinek biztosítása, már egy különálló saválló anyagok megmunkálását is maximálisan kielégítő, az Európai Unió feltételeknek megfelelő üzemi egységet igényel. Ezért is válik szükségessé egy új és saját telephely létesítése.

Jelenleg egy bérelt csarnokban és azon belül egy kialakított mobil irodában végezzük napi tevékenységünket 12 fő alkalmazottal, melyet szeretnénk saját telephelyre cserélni, valamint alkalmazottaink létszámát megfelelő telephely biztosításával folyamatosan növelni.

A fent ismertetett okok miatt kívánjuk a meghirdetett telephely vásárlási jogát megkapni, hogy minél hamarabb, - egy folyamatban lévő kutatás-fejlesztési pályázati támogatás elnyerésével is - saját ipari és kutatási létesítményt kialakítsunk, hogy gazdasági és szakmai tevékenységünk méreteit tovább növelhessük.

Az ajánlattétel mellékleteként készítettem egy prospektust gépeinkről, hogy láthatóvá váljon, milyen termékeket gyártunk és fejlesztünk.

3. Pályázandó terület megnevezése:

Pintér Ferenc által, dokumentációkkal bemutatott területek megtekintése után, az ipari park 5240/1 helyrajzi számú területe nyerte el tetszésünket. Mivel jelenlegi tevékenységünk nem teszi szükségessé a teljes telek igénybevételét így az 5240/2 –es hrsz. melletti ~10 000-12 000 m² megvásárlását tervezzük (ezen a részen egy tó található, amely a „munkaterület” alól kiesik – a telekhatárt a tó után képzeljük el, a hatósági előírásoknak megfelelően, - ezért a pontos területet méretét az illetékes hatóságnak kell meghatároznia).

4. Ajánlati ár és fizetési feltételek:

Ajánlatunk a területre: 600,- Ft + ÁFA/m²

A fizetés módja: - 50 % szerződéskötéskor.

- 50 % a szerződést követő 6. hónapban.

5. További terveink – kért opció:

Amennyiben előzetes számításaink a tervek szerint alakulnak, további fejlesztéseink várhatóak.

Magyarországon egyedülálló „Mikro őrlő” üzem (őrlési finomság < 10µm) létrehozását tervezzük, melyhez további területre lesz szükségünk, így ezúton kérjük az Önkormányzatot, e részhez tartozó + 10 000 m² - 2 éves részünkre történő fenntartását.

6. Garancia:

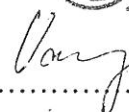

A szerződéskötéstől számított, legkésőbb 6. hónapban megkezdődik a telephely kialakítása.

2018. december 31-ig vállalkozásunk minimum 18 főt foglalkoztat, továbbá a sikeres Mikro őrlő üzem létrehozása után 2020. december 31-ig plusz 5 fő alkalmazása várható!

Bízva ajánlatunk kedvező elbírálásában, várom szíves visszajelzésüket!

Kalocsa, 2016. február 18.

Tisztelettel:


 Varga Kreatív
Mérnöki Iroda Kft.
6300 Kalocsa, Híd u. 4.
Adószám: 13734866-2-03
Varga Tibor



Varga Kreatív
Mérnöki Iroda Kft.

Hungary 6300 Kalocsa, Híd u. 4.

Adószám: 13734866-2-03
Bank: 10101164-04506200-01003005
Web: www.vargakreativ.hu
E-mail: varga.tibor@vargakreativ.hu
Tel: 06-30/517-8941

Kalocsa Város Önkormányzata

6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Dr. Bálint József Polgármester Úr részére

Kalocsa Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	Szám:	
2016 MÁRC 10.	417-1	
Döntés:	Megjegyzés:	Dr. TKÁ

AJÁNLATTÉTEL IPARI TERÜLET MEGVÉTELÉRE(kiegészítés)

1. Tárgy:

Kiegészítés és pontosítás, a 2016. február 18-i ajánlatomhoz tartozó 5240/1 – 38 295 m² részterületének megvételére, valamint ehhez tartozó további terület részünkre történő fenntartására.

2. Területnagyság pontos meghatározása:

Pintér Ferenc úr által megküldött légi fotó alapján, elkészítettem a terület helyszínrajzát, melyet a mellékelt E-01 sz. melléklet mutat be. Ennek alapján első körben 12 000 m² területre lenne szükségünk. Ezen mellékleten bejelöltem a területre előtervezett épületeket is, mely egy kutató-fejlesztő üzemrészről, valamint egy gyártócsarnokból áll.

Kutatás fejlesztési tevékenységünkhöz időközben az alap tervek is elkészültek, melyeket az E-2-5 rajzszámú rajzokon látunk.

3. További terület fenntartásának igénylése:

Ezen területhez tartozó további 10 000 m² - 2 éves időtartamra.

4. Ajánlati ár és fizetési feltételek:

Ajánlatunk a fentiekben ismertetett területekre: 600,- Ft + ÁFA/m²


Rendelkezésre tartási ajánlat 2 évre: 600 000,- Ft + ÁFA

A fizetés módja: - 50 % szerződéskötéskor.
 - 50 % a szerződést követő 6. hónapban.

Bízva ajánlatunk kedvező elbírálásában, várom szíves visszajelzésüket!

Kalocsa, 2016. március 8.

Tisztelettel:

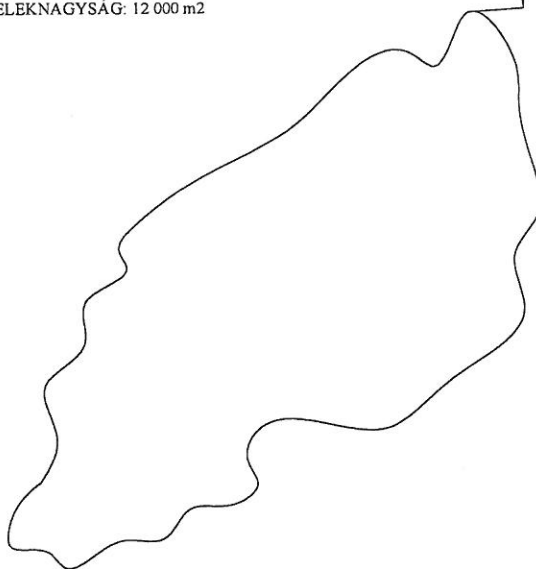
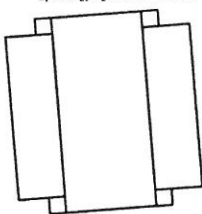

Varga Kreatív
Mérnöki Iroda Kft.
6300. Kalocsa, Híd u. 4.
Adószám: 13734866-2-03
Varga Tibor

RENDELKEZÉSRE TARTÁSI TERÜLET
TELEKNAGYSÁG: 10 000 m²

102,523

TELEKNAGYSÁG: 12 000 m²

ÉLELMISZERIPARI GÉPGYÁRTÓ
KUTATÓ-FEJLESZTŐ ÜZEM
Épületmagyság: 20x20 m - 400 m²



ÉLELMISZERIPARI GÉPGYÁRTÓ ÜZEM
Épületmagyság: 24x48 m - 1152 m²




107,617

92,113

17,129

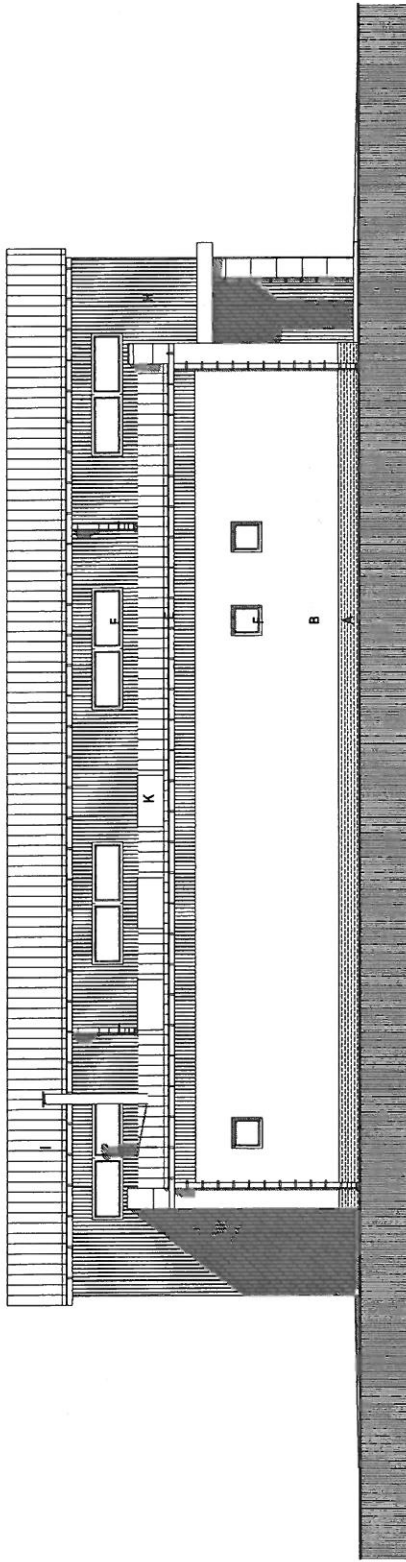
115,000

- [illegible]

TERVSZÁM:			RAJZSZÁM:	E-03
TERVTŐL-KULCSIG KFT.		ÉPÍTÉSTERVEZŐ, KÖZTISZ, ÁRTISZ, MŰTERVEZŐ 8244 MÁJIS, 8028A ÚTCA 14., TEL/FAX.: 70/484-4311, 70/320-2747		
TERV MEGNEVEZÉSE:		ÉLELMISZERIPARI GÉPGYÁRTÓ KUTATÓ-FEJLESZŐ ÜZEM ÉPÍTÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		
ÉPÍTÉS HELYE:	METSZETEK		HRSZ:	
RAZ MEGNEVEZÉSE:	KÉSZÜLT:			
MÉRÁBRÁNY:	M=1:100		KÉRELMEZŐ:	
ÉPÍTÉSTERVEZŐ:	GALAMBOS CSABA / HAJÓS, DÓZSA U. 14. KKL ÉPÍTÉSMÉRNÖK / É 03-0305			
VARGA KREATÍV MÉRŐNÖKI IRODA KFT. 8300 KALOCSA, HID U. 4.				

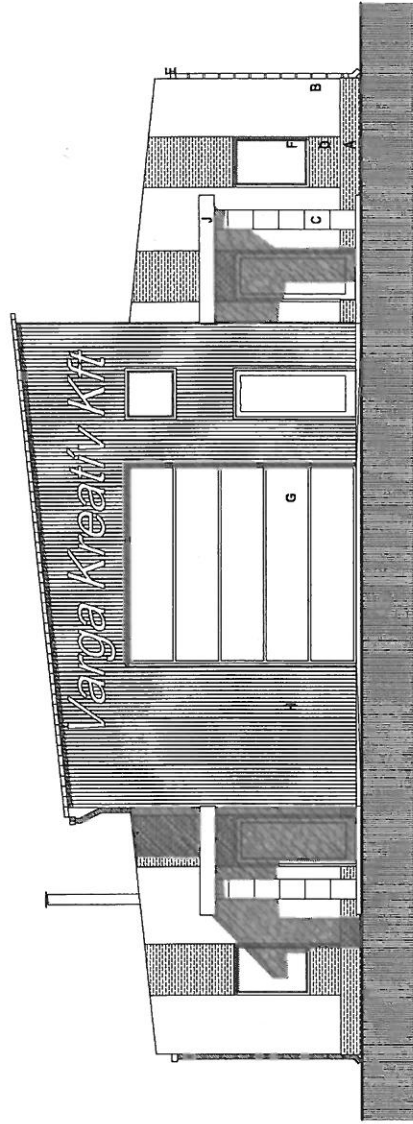
GALAMBOS CSABA / HAJÓS, DÓZSA U. 14.
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK / É 03-0305

+5.83
+5.67
+3.70
+0.40
-0.00



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M=1:100

+5.86
+5.67
+3.70
+0.40
-0.00

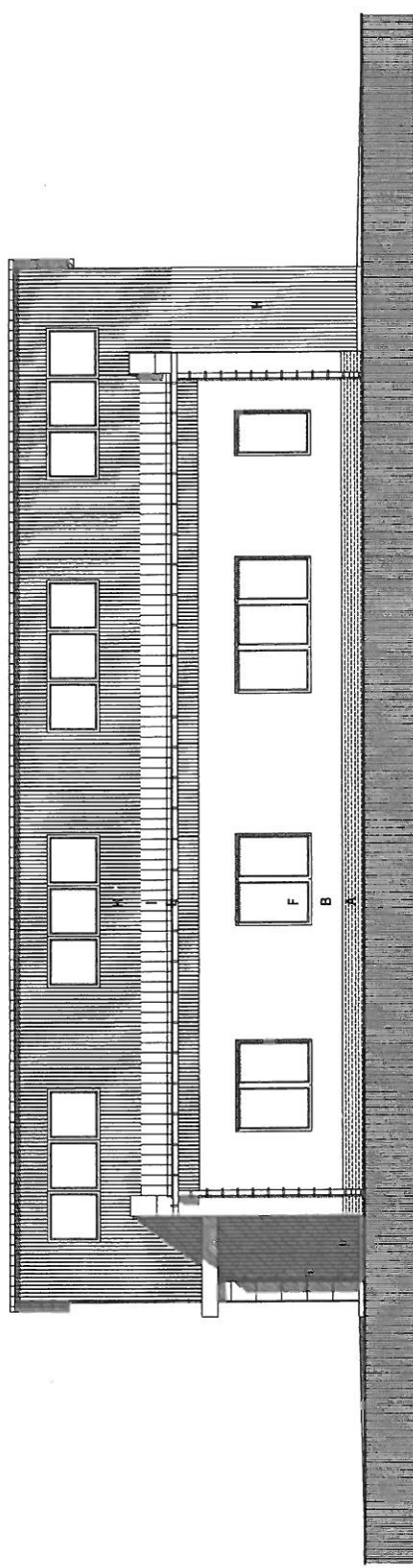


ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M=1:100

- A SZÜRKE
B FEHÉR
C BARNÁ
D BARNÁ
E ALUORN
F FEHÉR
G FEHÉR
H VILÁGSSZÜRKE
I SÖTÉTSZÜRKE
J SÖTÉTSZÜRKE
K ATÉTSZŐ
- A TERRANÓVA MŰVÉNYKÖZSÉG LÉTESÍTMÉNYE
B TERRANÓVA MŰVÉNYKÖZSÉG LÉTESÍTMÉNYE
C TERRANÓVA MŰVÉNYKÖZSÉG LÉTESÍTMÉNYE
D TERRANÓVA MŰVÉNYKÖZSÉG LÉTESÍTMÉNYE
E HORGANYZOTT ÉRDEKESZÁRÓK ÉS LEFOLYÓRENDSZER
F MŰVÉNYKÖZSÉG LÉTESÍTMÉNYE (0-1,1 MM) NYÍLÁSZÁRÓK
G HORNMIN SZÉKELŐKÖZSÉG GARÁZSÁRÚ
H KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI
I KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI KÖZÖSSÉGI
J ACÉL ELŐTETŐ
K BEVILÁGÍTÓ PANEEL

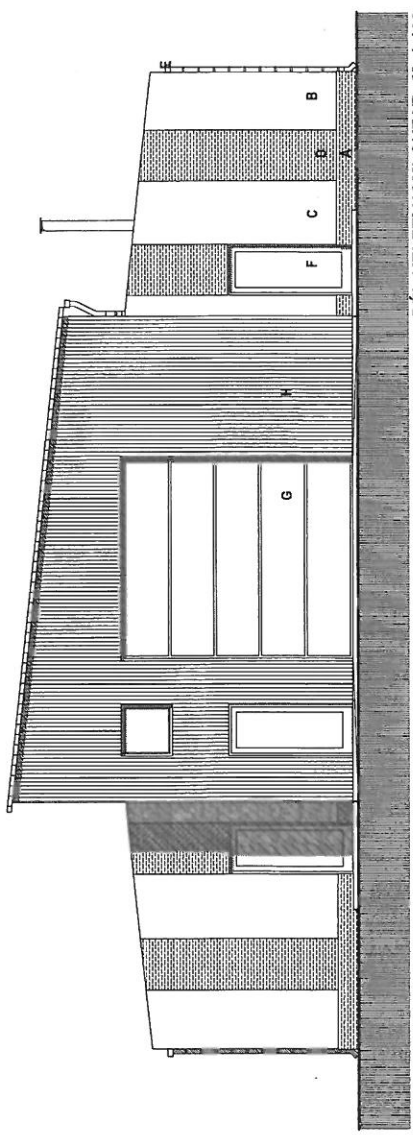
TERVZÁR:	TERVZÁR: KULCSIG KFT. TERVZÁR: KULCSIG KFT.	RAJZSZÁM: E-04
TERV MEGNEVEZÉSE:	ÉLELMISZERIPARI GÉPGYÁRTÓ KUTATÓ-FEJLESZTŐ ÜZEM ÉPÍTÉSÉNEK ENGEDÉL YEZÉSI TERVE	
ÉPÍTÉS HELYE:		HRSZ:
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	HOMLOKZATOK	
MÉRÁRÁNY:	M=1:100	KÉSZÜLT:
ÉPÍTÉS TERVEZŐ:		KÉRELMEZŐ:
	GALAMBOS CSABA / HAJÓS, DÓZSA U. 14. OKL. ÉPÍTÉSMEERNÖK / É 03-0305	VARGA KREATÍV MÉRNÖKI IRODA KFT. 6300 KALOCSA, HÍD U. 4.

+5.83
+5.67
+3.70
+3.40
+3.00



DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT M=1:100

+5.86
+5.67
+3.70
+3.40
+3.00



DÉL-KELETI HOMLOKZAT M=1:100

+5.83
+5.67
+3.70
+3.40
+3.00

+5.86
+5.67
+3.70
+3.40
+3.00

- A TERRÁNÓVA MŰGYÁRTÁS LÁBOZTAVAGLAT
B TERRÁNÓVA DÖRZSÖLT HOMLOKZATVAGLAT
C TERRÁNÓVA DÖRZSÖLT HOMLOKZATVAGLAT
D TERRÁNÓVA DÖRZSÖLT HOMLOKZATVAGLAT
E HORGANYZOTT PRESZSÁTORRŰ-ES LEFOLYÓRÉSZER
F MŰANYAG HÖRSZIVELT ÜVEGEZÉS (0-1.1 MMOK) NYITÁSZÁROK
G HORMANN SZÉKONYALT GARÁZSÁRU
H KINGS PAN K5100 RW PR-HABOS HOMLOKZATI PANEEL
I ACÉL ELŐTETŐ
J BEVÁGÓ PANEEL
K
- SZŐRKE
FÉHÉR
BARNA
BARNA
ALÜDINK
FÉHÉR
FÉHÉR
VILÁGOSZÖRKE
SÖTÉT SZŐRKE
SÖTÉT SZŐRKE
AÍTÉL SZŐRKE

TERVEZŐK:	TERVTÖL-KULCSIG KFT IPARI ÉPÍTÉSI, KÖZLEKEDÉSI, ÁRTÁRSÁGI, MÉRLEKES ÉPÍTÉSI 6344 HAJÓS, DÓZSA U. 14. TEL/FAX.: 71/404-851. 71/728-7747	RAJESZÁM: E-05
TERV MEGNEVEZÉSE:	ÉLELMISZERIPARI GÉPGYÁRTÓ KUTATÓ-FEJLESZTŐ ÜZEM ÉPÍTÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSI TERVE	
ÉPÍTÉS HELYE:		HRSZ:
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	HOMLOKZATOK	
MÉRÁRÁNY:	M=1:100	KÉSZÜLT:
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:	GÁLAMBOS CSABA / HAJÓS, DÓZSA U. 14. OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK / E 03-0305	KÉRELMEZŐ: VARGA KREATÍV MÉRNÖKI IRODA KFT. 6300 KALOCSA, HID U. 4.

Illésné Sági Vilma
ingatlanszerző földművelőknek
6300. Kalocsa Tomori u. 1.
Munkaszám: 202016

Kalocsa
bellejlet
Adatszolgálatos iktatószám: N/.....2015
2/.....2015

TERVEZET IIII VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5240/4, 5248 helyrajzi számú földrészletek megosztása

Méretarány: 1:4000

Paž	Y	X	Y/X
1	642560	133462	52405
1	642546	133571	52406
1	642528	133659	52407

[illegible]

A tetrahedrales oktaedrisches molekuláris ionizációs

A helyrajzi számolás és területszámolás helyre. Ez a korábbi a kekezesről számított egy évig helyes, későbbi felhasználás előtt a vízrajzot újra karandokolták kell.

Калосжа 2016 маврус 9.

Készítő: Mészáros Sándor Vilma
Földmérés ig. száma: 3970/2010

Кисловодск, 2015. Но не пер

P. n.

Zaradehno/c

Munköségel tanúsító: Előnév Sági Vilma
Ing. rend. m. sz. szám: 333/1990

