

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testülete 2017. október 19-i ülésére

Tárgy: A Kalocsa 3506/54 hrsz.-ú és a Kalocsa 21 és 22 hrsz.-ú ingatlanok cseréje, és ezzel kapcsolatos költségvetési ügyek

Tisztelt Képviselő- testület!

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. 2017. október 4-én kelt levelében tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy **támogatja** a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodásában lévő **Kalocsa 3506/54. hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 3 ha 4599 m² területű ingatlan** önkormányzati tulajdonba kerülését, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő **Kalocsa 21 hrsz.-ú kivett irodaház, lakóház és udvar megnevezésű 968 m² területű, természetben a 6300 Kalocsa, Szent István király út 3. szám alatti ingatlan** valamint az önkormányzat tulajdonában lévő **Kalocsa 22. hrsz.-ú kivett irodaház, lakóház és udvar megnevezésű 870 m² területű, természetben a 6300 Kalocsa, Szent István király út 1. szám alatti ingatlan** állami tulajdonba kerülését adásvétellel vegyes csere útján.

Kalocsa Város Önkormányzata pályázatot nyújtott be kezdő vállalkozások üzleti környezetének biztosításához **TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 sz. „Inkubátorház kialakítása Kalocsán”** címmel 220 000 E Ft összegben, valamint **TOP-1.1.1-15-BK-2006-00005. sz. „Iparterületek fejlesztése Kalocsán”** címmel 800 000 E Ft összegben. Utóbbi pályázat keretében önkormányzatunk 800 000 E Ft vissza nem térítendő támogatásban részesül az Európai Regionális Fejlesztési Alapból és a hazai központi költségvetési előirányzatból, mely forrás eredményes lehívása érdekében elengedhetetlen, hogy a **Kalocsa belterület 3506/54 hrsz.-ú ingatlan** önkormányzatunk tulajdonába kerüljön.

A TOP-1.1.1-15-BK-2006-00005. sz. „Iparterületek fejlesztése Kalocsán” című projekt célja, hogy infrastrukturális fejlesztéssel olyan iparterületet alakítsunk ki, amely alkalmas a befektetők telephellyel kapcsolatos igényeinek kielégítésére, illetve a vállalkozások számára olyan üzleti környezet kialakítását teszi lehetővé, mely elősegíti eredményes termelő, szolgáltató tevékenységüket. Ezen célkitűzés mellett a projekt kiemelt célja, hogy az új munkahelyek megteremtésén keresztül javuljanak a térség foglalkoztatottsági és demográfiai mutatói, növekedjen a kalocsai járás és a település jövedelemtermelő, illetve adóerő-képessége.

Az iparterület fejlesztéssel egyidejűleg lehetőség nyílik a Kalocsai Parkgondozó és Közszolgáltató Nonprofit Kft. telephelykiváltására is.

A fenti projektek a Magyar Állam tulajdonában lévő Kalocsa 3506/54 hrsz.-ú ingatlanon kerülnének megvalósításra, az ingatlan közművesített volta és infrastrukturális lehetőségei (meglévő hangárok, utak, kerítések) miatt.

Önkormányzatunk a telekalakítás folytán kialakításra került állami terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adása érdekében, a 16/2017. számú határozat alapján 2017. február 2-án kelt kérelemmel fordult az MNV Zrt. felé. Az MNV Zrt. 2017. július 18-án kelt válaszelevelében arról tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy az ingatlan ingyenes tulajdonba adása helyett, annak egyéb módon történő hasznosítását kívánja megkísérelni.

A képviselő- testület a 68/2016. számú határozatával hozzájárult a Szent István király út 1-3. szám alatti ingatlanok csereingatlanként történő felajánlásához az önkormányzat által készített értékbecslési adatok ismeretében. Önkormányzatunk az ingatlancsere lehetőségével kereste meg az MNV Zrt.-t, valamint a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumot. A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium 2017. július 7-én kelt tájékoztatása alapján az MNV Zrt. az ingatlan csere lebonyolítását csak abban az esetben támogatta, ha a város intézkedik az épületben lévő bérlők és pártok elhelyezéséről, illetve a Bács- Kiskun Megyei Kormányhivatal, valamint a Miniszterelnökség is támogatja. **A Miniszterelnökség megkeresésünkre 2017. szeptember 25-én kelt levelében tájékoztatta önkormányzatunkat arról, hogy a csereügyletet az európai uniós források eredményes lehívása érdekében támogatja.**

A csereingatlanként felajánlott Kalocsa, Szent István király út 1-3. sz. alatti ingatlanban jelenleg egyéb bérlőkön (magánszemélyek, pártok) kívül a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Földhivatali Osztálya, illetve a Járási Hivatal Élelmiszerbiztonsági és Állategészségügyi Osztálya kap helyet. A tulajdonjog átruházást követően ezen osztályok más helyszínre költözése nem szükséges. A bérlők elhelyezéséről önkormányzatunk gondoskodik, továbbá biztosítja a használati joggal rendelkező pártok cserehelységeit is. A bérlőkkel való egyeztetések és cserelakások biztosítása folyamatban van, továbbá az ingyenes használati joggal rendelkező pártokat is megkerestük a törlési nyilatkozat kiadása érdekében, valamint egyeztetések történtek a pártok elhelyezésével kapcsolatosan.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által készített ingatlanforgalmi becslések alapján a csereügyletben szereplő ingatlanok nettó forgalmi értéke a következő:

- **Kalocsa 3506/54 hrsz. ingatlan értéke:** **116 000 E Ft**
- **Kalocsa 21 hrsz. ingatlan értéke:** **43 000 E Ft;**
- **Kalocsa 22 hrsz. ingatlan értéke:** **51 900 E Ft.**

Az ingatlanok közötti forgalmi érték különbözet okán adásvétellel vegyes csere keretében kerülhet sor a tulajdonjog átruházásra. A **nettó értékkülönbözet 21 100 E Ft**, amelyet a cserén túl vételárként kell megfizetnie önkormányzatunknak.

A csereingatlanok értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) j.) pontja alapján mentes az adó alól, ugyanakkor tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. a nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítését az Áfa tv. 88. § (1) a) pontja szerint adókötelessé tette, így az önkormányzatot további **31 320 E Ft fordított Áfa fizetési kötelezettség** terheli a forgalmi érték különbözet megfizetésén túl.

Ebből következően az adásvétellel vegyes csereügylet, figyelembe véve a nettó értékkülönbözetet, valamint a fizetendő Áfa összegét, összességében 52 420 E Ft pénzügyi terhet ró az Önkormányzatra.

A 800 000 E Ft keretösszeggel elnyert TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 az. sz., Iparterület fejlesztése Kalocsán” c. projekt esetén – bár a pályázat benyújtásakor még nem számolhattunk ingatlanvásárlási költséggel, tekintettel a terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának kérelmére – a pályázati kiírás lehetőséget ad a projekt összköltségének 2 %-a erejéig, tehát 16 000 E Ft-ig ingatlanvásárlási költség elszámolására. Erre azonban csak a jelenleg előkészítés alatt álló Támogatási Szerződés hatályba lépését követően benyújtható szerződésmódosítási kérelem elbírálása, jóváhagyása és hatályba lépése alapján kerülhet sor. (Az illetékes minisztérium kérdésünkre korábban már megerősítette, hogy a lehetőség adott a módosításra és az elszámolásra.)

A 220 000 E Ft keretösszegű, TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 sz. sz., „Inkubátorház kialakítása Kalocsán” c. projekt elbírálása egyelőre még nem történt meg, azonban a pályázati kiírás ez esetben is lehetőséget ad a projekt összköltségének 2 %-a erejéig, tehát 4 400 E Ft-ig ingatlanvásárlási költség elszámolására. Azonban az elszámolásra itt is csak a Támogatási Szerződés hatályba lépését követően benyújtható szerződésmódosítási kérelem elbírálása, jóváhagyása és hatályba lépése alapján kerülhet sor.

A két projekt tehát összesen 20 400 E Ft összegben enged(het) elszámolni ingatlanvásárlási költséget, azonban szükséges megjegyezni, hogy mivel ezen költségeket eredetileg egyik projektben sem kellett kalkulálni, az ingatlanvásárlásra átcsoportosítandó összeg másik költségsor terhére történhet csak, tehát valamely másik projektelem rovására.

A Belügyminisztérium Önkormányzati Államtitkársága felé egyedi támogatási kérelemmel fordultunk 2017. október 12-én, hogy a Belügyminisztérium **31 320 E Ft összegű pénzügyi támogatásban** részesítse önkormányzatunkat a vállalkozások fejlődését elősegítő, részben közfeladat ellátáshoz is szükséges ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése, és a tervezett európai uniós fejlesztések megvalósulása érdekében.

A két projektből ingatlan vásárlásra biztosítható támogatási rész és a Belügyminisztérium pótlólagos támogatása esetén (e két lehetséges támogatás együttes összege: 51 720 E Ft) az adásvétellel vegyes csereügylet 52 420 E Ft költségvetési igénye jelentékeny önkormányzati önerő nélkül (700 E Ft önerő) lebonyolítható lenne.

Tekintettel azonban arra, hogy jelenleg még csak a TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 az. sz., Iparterület fejlesztése Kalocsán” c. projekt vonatkozásában született támogatói döntés, az ingatlancsere-ügylet összesen 52 420 E Ft költségvetési igényének fedezete szempontjából csak e projekt keretében a támogatás 2 %-a, azaz 16 000 E Ft összeg erejéig elszámolható, ingatlanvásárlási támogatás vehető figyelembe. A különbözethez előálló további 36 420 E Ft költségvetési igény fedezetét az Általános tartalékok azonos összegű csökkentésével szükséges biztosítani a 2017. évi költségvetési rendeletben.

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

Határozati javaslat

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete

- 1.) Elfogadja a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő Kalocsa 3506/54. hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 3 ha 4599 m² területű ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő Kalocsa 21 hrsz.-ú kivett irodaház, lakóház és udvar megnevezésű 968 m² területű, természetben a 6300 Kalocsa, Szent István király út 3. szám alatti ingatlan, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő Kalocsa 22. hrsz.-ú kivett irodaház, lakóház és udvar megnevezésű 870 m² területű, természetben a 6300 Kalocsa, Szent István király út 1. szám alatti ingatlan állami tulajdonba kerülését adásvétellel vegyes csere útján az alábbi értékeken:

Kalocsa 3506/54 hrsz. ingatlan értéke: 116 000 E Ft + 27 % fordított Áfa

Kalocsa 21 hrsz. ingatlan értéke: 43 000 E Ft;

Kalocsa 22 hrsz. ingatlan értéke: 51 900 E Ft.

- 2.) Felhatalmazza a polgármestert az MNV Zrt-vel történő egyeztetések lebonyolítására, valamint a tulajdonjog átruházáshoz szükséges szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Bálint József Miklós polgármester

- 3.) Az 1.) pontban foglaltak nyomán a Képviselő-testület elrendeli, hogy a 2017. évi költségvetési rendelet 5. sz. mellékletének 3. sz. sora szerinti projektfunkció (TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 "Iparterület fejlesztése Kalocsán") K6 – Beruházások előirányzata (azon belül: K62 - Ingatlanok beszerzése, létesítése) 116 000 E Ft-tal, a K3 – Dologi kiadások (azon belül: K352 – Fizetendő általános forgalmi adó) 31 320 E Ft-tal emelkedjen.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Bálint József Miklós

- 4.) Az 1.) pontban foglaltak nyomán a Képviselő-testület elrendeli, hogy a 2017. évi költségvetési rendelet 4. sz. mellékletének 16. sz. sora szerinti bevételi forrás (B52 – Ingatlanok értékesítése) 94 900 E Ft-tal emelkedjen.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Bálint József Miklós

5.) A Képviselő-testület elrendeli, hogy a 3.) és 4.) pontok szerinti 52 420 E Ft negatív előjelű költségvetési különbözet költségvetési fedezete az alábbiak szerint kerüljön biztosításra:

- A 2017. évi költségvetési rendelet 15. sz. melléklet 1. sz. sora szerinti költségvetési jogcím (Önkormányzati jogalkotás, általános igazgatás és végrehajtás) K5 – Egyéb működési célú kiadások előirányzatán belül a K513 – Tartalékok kiadási rovatnál tervezett Általános tartalék 36 420 E Ft-tal csökken.
- A TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 az. sz., Iparterület fejlesztése Kalocsán” c. projekt támogatási szerződésének módosításáról a lehető legrövidebb időn belül gondoskodni kell oly módon, hogy a támogatás összegéből 16 000 E Ft ingatlanvásárlás címen elszámolható legyen.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Bálint József Miklós

6.) A Képviselő-testület elrendeli, hogy az 3.), 4.) és 5.) pontokban foglaltak hatása a 2017. évi költségvetési rendelet előirányzatainak annak soron következő módosítása alkalmával átvezetésre kerüljenek.

Határidő: a 2017. évi költségvetési rendelet soron következő, 3. sz. módosítása alkalmával

Felelős: Dr. Bálint József Miklós polgármester

Kalocsa, 2017. október 13.


Dr. Bálint József Miklós

polgármester

Az előterjesztést készítette:	Dr. Tóth-Kovács Ádám	- aljegyző
	Molnár Gábor	- pénzügyi osztályvezető
Az előterjesztést ellenőrizte:	Dr. Kiss Csaba	- jegyző