

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

**Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete
2017. február 22- i ülésére**

Tárgy: A kalocsai 5249 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakítás és területrészt értékesítése

Tisztelt Képviselő- testület!

A Meditalia Plus Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, belterület 5255 hrsz.) vételi kérelmet nyújtott be a kalocsai 5249 hrsz. alatti kivett repülőtér megnevezésű 27 3050 m² területű ingatlanból telekalakítás folytán kialakítandó 5249/1 hrsz. alatti kivett épület, udvar megnevezésű, 4928 m² területű ingatlan megvételére. A vételi kérelem az előterjesztés 1. számú mellékletét, a változási vázrajz tervezet az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az ajánlattevő kérelmében megfogalmazta a megvásárolni kívánt területen tervezett beruházási cél. A területen irodát szeretne létrehozni, valamint repülőgép szimulátort szeretne üzemeltetni. A területre továbbá egy 13 m x 33 m alapterületű javító- szerelő csarnokot szeretne építeni. A repülőgép szimulátor munkahelyteremtő igénye: 4 oktató, 2 adminisztrátor, 2 recepció, 1 takarító, továbbá 1 könyvelő az induló időszakban. A légi jármű javító részleg 10-14 fő részére teremtené munkalehetőséget. Így várhatóan legalább 20 fő új munkahely létrejötte várható.

A megvásárolni kívánt ingatlanrész a Kalocsa- Foktői Ipari Park északi részén található. Az ingatlanon két épület található az egyik egy két szintes volt „oktatási” épület, mely az 1970-es években épült, B30-as téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős kialakítású. Beépített nettó alapterülete 668 m². Az épület közműbekötéssel nem rendelkezik, közepes műszaki állapotú, minden szerkezeti része felújítást igényel. A másik épület a terület ipari parkot átszövő út melletti oldalán található egyszintes. lapos tetős téglafalazatú. Beépített alapterülete 272 m². Az épület a beázás, leázás és kifagyás miatt elbontása szükséges.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosítás rendjéről szóló 15/2012. (VII.23.) önkormányzati rendelet 16. § (4) bekezdése alapján ingatlanforgalmi értébecslés készült, amely a kialakítandó telek értékét 7.600.000,- Ft –ban határozta meg. A Meditalia Plusz Kft. a vételi ajánlatában foglalt eredetileg ajánlott 5.000.000,- Ft- os vételárat módosította az értébecslésben foglalt vételárra.

Kalocsa Város Helyi Építési Szabályzata szerint a terület övezeti besorolása Gip- 9.77.60. – egyéb ipari terület. A terület elsősorban (nem jelentős mértékben zavaró hatású) gazdasági célú ipari épületek, építmények elhelyezésére szolgál. A területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló max. 2 db. lakás helyezhető el.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bek. k) pontja értelmében az ügylet mentes az ÁFA fizetése alól.

A fenti telekhatár módosítás végrehajtása érdekében telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges. A telekalakítási engedély birtokában lehet bejegyeztetni a földhivatali nyilvántartásba létrejövő helyrajzi számokat. A bejegyzést követően képviselő- testület jóváhagyó döntése esetén az adásvételi szerződés.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (4)-(5) bekezdéseire, a 13. § (1) bekezdésére, valamint a Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdésére tekintettel a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötését követően a szerződést az MNV

Zrt. felé, mint elővásárlási jognyilatkozat tételre jogosult állami szerv felé kell megküldeni. A elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló időtartam 35. nap.

A fenti előterjesztés a 2017. január 26-i képviselő- testületi ülés napirendi pontjai közül levételre került, majd az ülést követő héten a képviselő- testület tagja az ingatlant helyszíni bejárásán megtekintették.

A területen található épületet az Aeroport Kalocsa Repülő- és Szabadidősport Egyesület használta az önkormányzattal 2010. december 1. napjától 2015. november 30. napjáig megkötött bérleti szerződés alapján. Az egyesület az ingatlan használatáért bérleti díjat nem fizetett, azonban köteles volt azt őrizni, gondozni és karbantartani. Az egyesület a szerződés lejártát követően annak meghosszabbítását nem kezdeményezte. A szerződés tartalmazta, hogy amennyiben az ipari park, vagy a repülőtér fejlesztésével kapcsolatosan a bérbeadó önkormányzat a terület értékesítését határozza el, a bérbevevő köteles a használt területet, ingatlanrészeket 60 napon belül – a kártalanítási igény kizárása mellett- visszaadni a bérbeadónak.

Az ipari parki ingatlanok hasznosítási célja elsősorban a városba települő vállalkozások részére megfelelő telephely biztosítása. Az értékesítendő ingatlanon található épület az önkormányzat jelenlegi struktúrájában feladatellátást nem szolgál. Az ingatlan bérbeadásából, egyéb hasznosításából származó esetleges bevétel az épület leromlott állagára tekintettel várhatóan a tulajdonost terhelő felújítási kiadásokat nem fedezné. Az épület felújítási szükségletei, így tetőjavítás és szigetelés, nyílászáró csere, fűtési rendszer csere jelentős, 10 millió Ft-os költségekkel járna. A felújítási és karbantartási munkálatok elmaradása az épület további állagromlásához, hosszútávon használhatatlanná válásához vezethet. Az ingatlanon található további épület állapota bontási munkálatokat tesz szükségessé, amely további költségekkel jár az önkormányzat részre.

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

Határozati javaslat

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testülete

1.) hozzájárul a kalocsai 5249 hrsz.-ú. kivett repülőtér megnevezésű, 27.3050 m² területű ingatlannak az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti változási vázrajz tervezet szerinti telekmegosztáshoz, valamint a telekmegosztás folytán létrejövő 5249/1 hrsz.-ú, kivett épület udvar megnevezésű, 4928 m² területű ingatlan értékesítéséhez a Meditalia Plusz Kft. (székhelye: Kalocsa, belterület 5255 hrsz.) részére bruttó 7.600.000,- Ft értékesítési áron.

2.) felhatalmazza polgármester a telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges nyilatkozatok, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

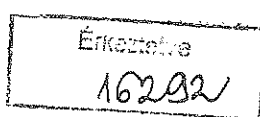
Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Kalocsa, 2017. február 16.


Dr. Bálint József Miklós
 Polgármester

2016 OKT 17.



1. melléklet

Kalocsa Város Önkormányzata

Székhely: 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Postacím: Pf.:65

Ügyintéző: Dr. Tóth-Kovács Ádám aljegyző Úr

Dr. Bálint József polgármester és Dr. Kiss Csaba jegyző Úr részére

Közigazgatási és Polgári Hivatal		
Előadó	Ellátó	3165-2
Ellátó	Ellátó	Dr. TKA

Tárgy: 3165-1/2016/H ügyiratszámú Ajánlattétel ingatlan megvásárlására

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Urak és Képviselő-testület,

Alulírott, Tóth Csaba az alulírott vállalkozás ügyvezetője, az Airport Kalocsa Repülőklub elnökhelyettese és önkéntesként a kalocsai repülőtér biztonsági megbízottja vagyok. A tisztelt testület számos tagjával csodáltam már meg szép városunk tájképét felülről, de legtöbbjük számára ismeretlen vagyok, nem helyi lakos lévén.

A Meditália Plus Kft. tevékenységi köre légi járművek adás-vétele, ingatlanok hasznosítása és az oktatási turizmus elősegítése. Cégünk tevékenységének eredményeképpen jelentős létszámú külföldi látogatott ide, tartózkodott a város hoteljeiben, használta közintézményeit a tanulmányaik alatt és ezzel hozzájárultunk a város idegenforgalmának növekedéséhez, a vállalkozók bevételeinek és a város adóbevételeinek emelkedéséhez.

A 5249 hrsz. Kalocsai Repülőtéren lévő, a Kalocsai Ipari Park részét képező épületen, amelyre árajánlatunkat adtuk, irodát szetnénk létrehozni, valamint egy repülőgép szimulátort szeretnénk üzemeltetni. Az 1200 négyzetméter területre egy 13 méter x 33 méter alapterületű, javító-szerelő csarnokot szeretnénk építeni a megfelelő engedélyek beszerzése után. A repülőgép-szimulátor munkahely teremtő igénye: 4 oktató, 2 adminisztrátor, 2 recepciós, 1 takarító, továbbá 1 könyvelő az induló időszakban. A szimulátor akár 24 órában, éjjel-nappal üzemeltethető, csak személyzet számát kell növelni. A szimulátor csökkentené a repülőtér zajterhelését és jelentősen növelné a minőségi turizmus volumenét, a város nívósabb hoteljainak kihasználtságát.

A légi jármű javító részleg 10-14 fő részére teremtené munkalehetőséget. Ha esetleg új repülőgép összeszerelésre tudnánk szerződni a munkahely igény ennek ötszöröse lehet.

Tervezett fejlesztési ütemterv: 2016-ban az épület áttervezése, a sérült tetőszigetelés kijavítása. 2017 első félévben az épület külső munkáinak elvégzése, 2017 második félévben pedig a belső munkálatok és a repülőgép szimulátor telepítése. 2018-ban a csarnok felépítése, beüzemelése.

Ajánlattételi szándékunk megerősítéseként székhelyünket áthelyeztük Kalocsára, így működési helyünk: MEDITALIA PLUSZ Kft. (székhely) 6300 Kalocsa, belterület 5255 hrsz.

Az épületet székhelyként szeretnénk hasznosítani. Az épület jelenlegi állapotában romos, jelentősen beázik, penészes, a nyílászárók elkorhadtak és a vakolat is omlásnak indult.

Az ajánlott vételár 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint.

Az épület jelenleg kihasználatlan, állapota egyre romlik. Felújításával javulna a reptér és a város látványképe, a vállalkozással bővülne az ipari park. A reptéren jelenleg nincsen kulturált mosdó illetve vendégek, turisták fogadására alkalmas helység sem.

A beruházással a reptér színvonalát is szeretnénk növelni, így több városlakó és turista érdeklődne a repülés iránt. Egy európai színvonalú reptérrel és sétarepülési lehetőséggel a város programjai is színesebbek lehetnének, így hozzájárulnánk a város turizmusának fejlődéséhez.


Szeretnénk, ha a külföldi tanulók jó tapasztalataikat továbbadnák és a jövőben a városba visszatérnének. Sajnos, jelenleg erre kevés esély van, a reptér fent említett hiányosságai rányomják a bélyegét a városról alkotott pozitív képükre.

Ajánlattételünkkel kapcsolatban nem kérünk semmilyen garanciát a repülőtér jövőjével kapcsolatban. Szimulátor fejlesztésünk nem kötött repülőtérhez. A javító-szerelő csarnokot dunaújvárosi, őcsényi vagy érsekcsanádi repülőtéren tudjuk megvalósítani, ha nem tudnak ehhez területet biztosítani.

További előegyeztetések miatt a Tisztelt Aljegyző Úrat keresni fogom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ajánlattételt megvitatni és dönteni szíveskedjen!

Kalocsa, 2016. október. 13.

Üdvözlettel 
Tóth Csaba
Ügyvezető
MeditaliaPlusKft.

2017 JAN 03

Kalocsa Város Önkormányzata

Székhely: 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Postacím: Pf.:65

Kalocsai Polgármesteri Hivatal	
Érkeztetés:	Szám:
2017 JAN 03.	29/2017/H
	Dr. TKA'

Ügyintéző: Dr. Tóth-Kovács Ádám aljegyző Úr

Dr. Bálint József polgármester és Dr. Kiss Csaba jegyző Úr részére

Tárgy: 3165-3/2016/H ügyiratszámú Ajánlattétel ingatlan megvásárlására

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Urak és Képviselő-testület,

A 3165-3/2016/H levelükre válaszolva módosítjuk vételi ajánlatunkat.

A kalocsai 5249/1 hrsz.-ú 4928 m² területű, a változtatási vázrajztervezet szerinti telekmegosztás során kialakításra kerülő ingatlan értékbecslésben megállapított nettó 7.600.000,- Ft-os eladási árát elfogadom és a vételi ajánlatomat erre az összegre módosítom.

Kérem a vételi szándékom elbírálását.

Kalocsa, 2016. december. 31.

Meditalia Plus Kft
6300 Kalocsa, belterület 5255 hrsz.
VAT: HU23492569-2-03
Cégt: 03-09-127221
Bank: 10700354-68465942-51100005

Üdvözlettel,



Tóth Csaba
Ügyvezető
MeditaliaPlusKft.

Illésné Sági Vilma
ingatlanrendező földmértőmárnok
6300. Kalocsa Tomori u. 1.
Munkaszám: 6512016

Kalocsa
belföldi terület
Adatszolgáltatás iktatószáma: N/...../2015
2/...../2015

TERVEZET III VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5249 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hísz	Alföldszet			Terület		AK	Hísz	Alföldszet			Terület
	jel	műv.	ága	Min. o	ha. m ²			jel	műv.	ága	Min. o
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5249	(Kivett)	replóter		27.3050	-	5249/1	0.4928	épület udvar			13
						5249/2		replóter			14
Összesen:					27.3050					26.8122	-
										27.3050	

A telekalkuláció adatainak megfelelően történt:

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a záradék a katasztrális számlát egy élig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzra újra záradékolni kell.

Kalocsa, 2016. november 3.

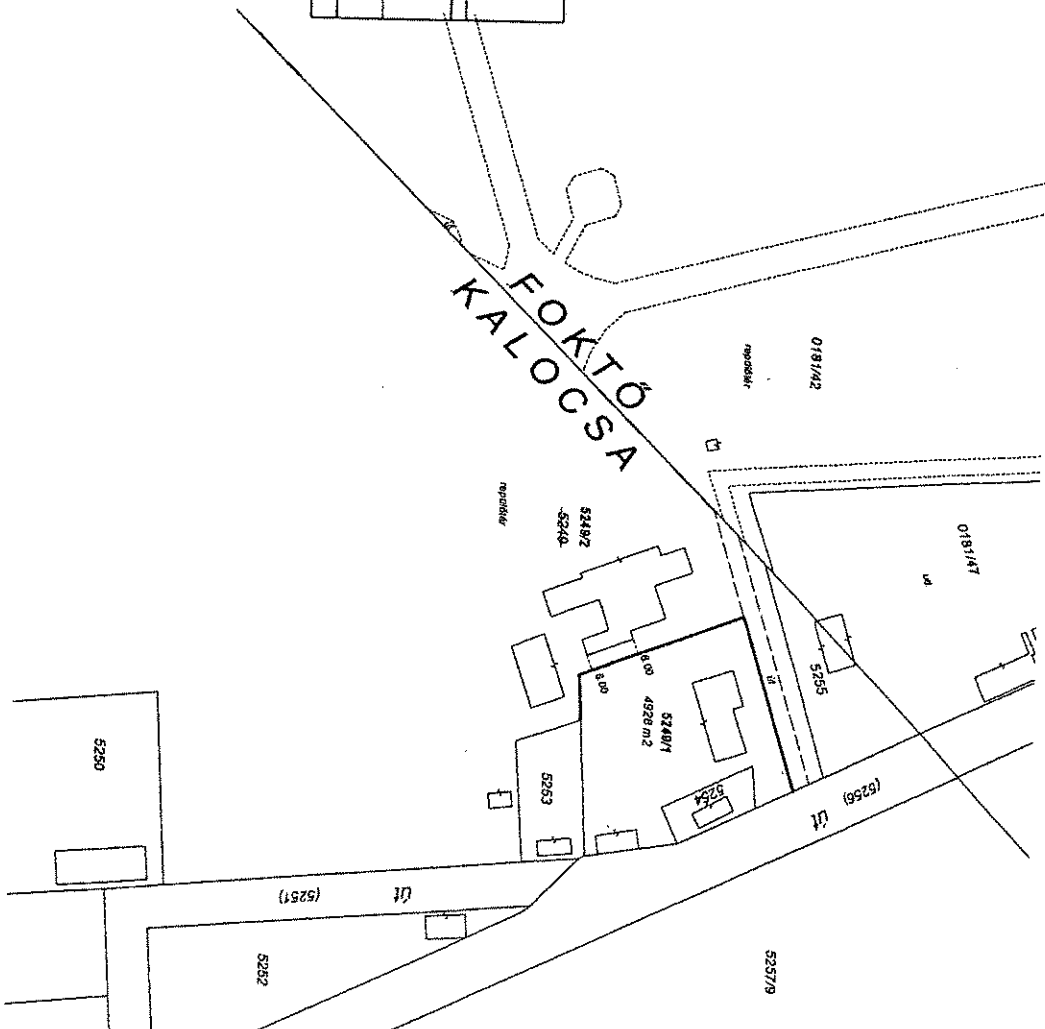
Készítő: Illésné Sági Vilma
Földmérő ig. száma: 3970/2010

Működési tanúsító: Illésné Sági Vilma
Ing. rend. min. szám: 333/1990

Kalocsa, 2015. hó nap

P.h.

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:/.....



L. Mészáros