

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testületének 2018. május 31-i ülésére

Tárgy: kalocsai 0301/1 hrsz.-ú ingatlanra érkezett vételi ajánlat

Tisztelt: Képviselő- testület!

A Laczko-Trade Kft. (Székhelye: 6333 Dunaszentbenedek, Földvárhádi út 3., Cg. 03-09-131002.) vételi kérelmet nyújtott 2018. május 28-án önkormányzatunkhoz a kalocsai 0301/1 hrsz.-ú 6 ha 3476 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan vonatkozásában. A területen 6 db., egymástól elkülönülten üzemelő, darabonként 500 KW- nál kisebb névleges teljesítőképességgel rendelkező naperőmű (kiserőmű) létrehozását tervezi. A beruházás tervezett összértéke 1.2 milliárd forint, amely beruházást 2 év alatt vállalna teljesíteni.

Az ajánlattevő a vételárat 360 Ft/m² összegben, azaz 22.851.360,- Ft jelölte meg. A vételár megfizetését az ajánlattevő a szerződés aláírásától számított 2 éven belül tudja vállalni, azzal, hogy a teljes vételár megfizetéséig bérbe venné a területet 150.000 Ft/hó bérleti díj megfizetése mellett.

Az előzetes szakhatósági engedélyezési eljárás keretében a csatlakozási pontok igényléséhez elvi tulajdonosi nyilatkozat benyújtása szükséges a hatóság részére. A szükséges nyilatkozat tartalma szerint az önkormányzat hozzájárulna elektromos áramot termelő kiserőművek kiépítéséhez és üzemeltetéséhez.

Az ajánlattevő a bérleti jogviszony időtartamára, de a megállapodás aláírásától számított legalább két éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő vételi jogot kér. Azonban 2 millió Ft összegű biztosíték megfizetését vállalja, amely biztosítéki összeg 2 éves időtartam eredménytelen eltelte esetén az önkormányzatnál maradna, sikeres adásvétel esetén pedig a vételárba beszámításra kerülne.

Sikeres megállapodás esetén az ajánlattevő székhelyét Kalocsa város közigazgatási területére helyezni át, ezzel helyi adóbevétel növekedés eredményével számol. Továbbá a működés időszakában munkahely teremtő beruházásként 4-6 fő állandó és folyamatos foglalkoztatását tudná biztosítani.

A vételi ajánlat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. A területet bemutató vázrajz az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 16. § (4) bekezdése alapján, amennyiben a vagyontárgy becsült értéke a 3 millió forintot meghaladja a legalacsonyabb értékesítési árat 6 hónapnál nem régebbi szakértői forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani. a 2018. május 28. napján elkészül ingatlanforgalmi értékbecslés a tárgyi ingatlan értékét 500 Ft/m² becsült nettó fajlagos értékkel számolva 31.738.000,- Ft értékben állapította meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint a Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdés alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó ingatlan, valamint 5 millió forint egyedi bruttó értéket meghaladó ingó vagyont elidegeníteni, hasznosítani az e rendeletben foglalt versenyeztetési szabályok szerint az

összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

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.

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 Vagyonkezelő Zrt., mit tulajdonosi joggyakorlót.

A fentiek alapján megállapítható a vételi ajánlatban szereplő 360 Ft/m² vételár nem éri el az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott 500 Ft/m² legalacsonyabb értékesítési árat. Továbbá az ingatlan becsült forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot, ezért az ingatlant értékesíteni, illetve hasznosítani versenyeztetés útján lehet. A vételi ajánlat a nemzeti vagyonról szóló törvény, valamint az Vagyonrendelet rendelkezései alapján nem fogadható el.

Az ingatlan értékesítése érdekében nyilvános pályázati kiírás elkészítése és képviselő- testületi elfogadása szükséges. A pályázati kiírásról a képviselő- testület a soron következő ülésén tudna dönteni.

A vételi ajánlatot tevő kérelme alapján a kiserőmű létesítéséhez szükséges csatlakozási pont engedélyezéséhez szükséges az ingatlan tulajdonos önkormányzat elvi hozzájárulása és nyilatkozata, hogy hozzájárul a területen elektromos áramot termelő kiserőművek kiépítéséhez és üzemeltetéséhez. Tekintettel arra, hogy az ajánlattevő az ingatlanra vonatkozóan sem tulajdonosi, sem használati jogcímmel nem rendelkezik, a kért nyilatkozat kiadására a képviselő- testület hozzájárulása csak feltételesen, visszavonásig adható ki. Az ingatlan értékesítése céljából kiírásra kerülő pályázatra a jelen ajánlattevőnk és természetesen másnak is lehetősége nyílik pályázat benyújtására. Az önkormányzat azzal a feltétellel állítani ki az elvi hozzájáruló nyilatkozatot a kiserőmű kiépítéséhez és üzemeltetéséhez, hogy az ajánlattevő vonatkozásában a pályáztatás érvényes és eredményes lesz.

A képviselő- testület 291/2015. számú határozatával a Gelato Italiano Kft. részre, a tárgyi ingatlanra engedett vételi jog 2017. december 31. napjával letelt és az ingatlan- nyilvántartásból törlésre került.

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

Ajánlat ingatlan megvételére

A LACZKO-TRADE Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 03-09-131002, székhelye: 6333 Dunaszentbenedek, Földvárhádi út 3.sz., adószáma:26134637-2-03, statisztikai számjele: 26134637-2222-113-03, képviseli: Laczkó György, ügyvezető),
az alábbi ajánlatot teszi Kalocsa Város Tisztelt Önkormányzata részére:

Tisztelt Önkormányzat !

A kalocsai 0301/1.hrsz-u, 6 ha 3476 m2 területű, kivett telephely ingatlan 1/1 arányban Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

Társaságunk, figyelemmel arra, hogy a rohamosan növekedő energiafelhasználási igényt a meglévő hagyományos, elektromos áramot termelő erőművek nem, vagy csak nehezen tudják kiszolgálni, korunk igényeihez igazodva, a megújuló energiaforrásokat preferálva, Naperőművet kíván létrehozni.

Ezen projekt kivitelezéséhez természetesen arra alkalmas ingatlanokat kell felkutatnunk és e célra használhatóvá tennünk.

Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonában álló, 0301/1. hrsz-u ingatlan mind méretében, mind elhelyezkedésében alkalmas lenne az általunk megvalósítani kíván cél eléréséhez.

A Villamos energiáról szóló, 2007.évi LXXXVI.tv. értelmében a megjelölt ingatlanon, több csatlakozási pont kiépítésével több, de legfeljebb 6 db, egymástól elkülönülten üzemelő de mégis egységes rendszerű, ún.kiserőművek kialakítását tervezzük, mely kiserőművek darabonként 500 KW-nál kisebb névleges teljesítőképességgel rendelkeznének.

Egy kiserőmű műszaki kialakításához legalább 9.000 m2 terület szükséges.

Ugyanakkor a megjelölt ingatlan a kiépítendő, elektromos áramot termelő erőművek elhelyezkedése szempontjából előnyös lenne, hiszen nagyfeszültségű távvezeték van a közelében, megközelíthetősége pedig a jó minőségű aszfaltút mellett előnyösnek mutatkozik.

Beruházásunk összes bekerülési értéke, számításunk szerint kb 1.2 milliárd Ft lenne, mely kivitelezést, a szükséges valamennyi szakhatósági engedély beszerzésével együtt legfeljebb 2 év alatt vállalnánk és tudnánk teljesíteni.

Természetesen Társaságunk felmérte és számításba vette azt a körülményt is, hogy a megvásárolandó terület jelenleg igen elhanyagolt állapotba van, a valamikori katonai gyakorlótér területe tele van a harckocsik gyakorlatozásához szükséges beton akadályokkal s domborzati állapota is igen komoly, jelentős költséget felemészítő tereprendezési munkálatokat igényelne.

Nyilvánvalóan rontja a terület beépíthetőségét annak szabálytalan formája, illetve az ingatlan mellett tervezett, Dégáz vezeték nyomvonala miatti védősáv, mely szintén csökkenti a terület beépíthetőségét kb 5000 m2-rel.

Fentiek okán Társaságunk, mérlegelve a felsorolt szempontokat, az ingatlant megvásárolná Tisztelt Önkormányzattól, melynek érdekében **vételárként felajánlunk 360 Ft/m², azaz összesen 22.851.360 Ft azaz Huszonkétmillió-nyolcszázötvenezer-háromszázhatvan Forintot.**

Ezen vételár megfizetését, a szerződés aláírásától számított 2 éven belül tudná Társaságunk vállalni, azzal, hogy a teljes vételár megfizetéséig, tehát a tulajdonjogunk bejegyzéséig terjedő időszakra, szándékunk komolyságát bizonyítandó, **hajlandóak lennénk, átmeneti bérleti jogviszony létesítésével bérleti díjat is fizetni T.Önkormányzat részére, mégpedig 150.000 Ft/hó, tehát Egyszázötvenezer Forint /hónap összegben.**

Ugyanakkor, mivel Társaságunk az előzetes szakhatósági engedélyezési eljárások keretében minél hamarabb kénytelen a csatlakozási pontok igényléséhez elvi nyilatkozatot benyújtani az azt kiadó hatósághoz, már most Tisztelettel **kérjük, hogy T.Önkormányzat állítson ki számunkra nyilatkozatot, melyben hozzájárul (természetesen minden szükséges és beszerzendő szakhatósági engedély beszerzése esetén), az elektromos áramot termelő kiserőművek kiépítéséhez és üzemeltetéséhez.**

Kérjük ugyanakkor, hogy amennyiben T.Önkormányzat ajánlatunkat elfogadná és a terület értékesítésére (a vételár megfizetéséig terjedő átmenet időszakra esetleges bérleti jogviszony létesítésére) sor kerülne, úgy a megállapodás aláírásától számítottan legalább két éves időszakra részünkre, ingatlannyilvántartásilag is bejegyzendően az ingatlanra **vételi jogot engedjen.**

Ismételten csak szándékunk komolyságát bizonyítandóan, **hajlandóak lennénk ilyen konstrukció esetén T.Önkormányzat részére a megállapodás aláírásával egyidejűleg 2 millió azaz Kétmillió Forintot biztosítékként megfizetni, mely biztosítéki összeget a vállalt 2 éves időtartam eredménytelen eltelte esetén elveszíténénk, azzal, hogy egyebekben ezen összeg a vételárba beszámítana.**

Tájékoztatni kívánjuk T.Önkormányzatot arról is, hogy sikeres megállapodás esetén Társaságunk székhelyét természetesen áthelyezné Kalocsa Város közigazgatási területére, mely a kivitelezés utáni, várhatóan igen komoly árbevételre figyelemmel, magas összegű adóbevételt eredményezne, hosszú távon a Városnak.

Működésünk alatt pedig, talán nem elhanyagolható szempont az sem, hogy munkahelyteremtő beruházásként legalább 4-6 fő állandó és folyamatos munkáltatását tudnánk biztosítani.

Fentiekre figyelemmel kérjük Tisztelt Önkormányzatot, ajánlatunkat mérlegelje és fogadja el, mely döntés, álláspontunk szerint mindkét fél részére hosszú távon gyümölcsöző kapcsolat felépítését jelentené.-

Kelt:2018. május 28.Kalocsa.-

Tisztelettel:


Lackó György ügyvezető
LACZKÓ-TRADE Kft képviselőjében.-

Az előterjesztés 2. számú melléklete:

Illésné Sági Vilma
 ingatlanmunkáló földművelők
 6300. Kalcossa Tomori u. 1.
 Munkaszám: 66/2015

Kalocsa
 Kálterület
 Adatszolgáltatás Iktatószáma:

TERVEZETI
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 a 0301 helyrajzi számú földterület megosztása
 Méretarány: 1:4000

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot				
Hsz	jel	terület	AK	Szolgálati és egyéb jogok	Hsz	jel	terület	AK	Szolgálati és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0301	(évenkénti) válsághely	10.9527	-	Vezetékjogi 1233 m2 Erdi Deméz Házhoz tartozó Kft. 6724 Szegedi Kossuth sqt. 64-66. Gázvezeték elhelyezés és lanthanidum 5701 m2 Egáz-Dehaz Földgazdálkodó Zrt 6724 Szegedi Pücz u. 44.	0301/1	(évenkénti) válsághely	6.9476	-	Erdi Deméz Házhoz tartozó Kft. 6724 Szegedi Kossuth sqt. 64-66. Gázvezeték elhelyezés és lanthanidum 5701 m2 Egáz-Dehaz Földgazdálkodó Zrt 6724 Szegedi Pücz u. 44.
					0301/2	(évenkénti) út	0.1800	-	Gázvezeték elhelyezés és lanthanidum 827 m2 Egáz-Dehaz Földgazdálkodó Zrt 6724 Szegedi Pücz u. 44.
					0301/3	(évenkénti) válsághely	4.4251	-	Gázvezeték elhelyezés és lanthanidum 2507 m2 Egáz-Dehaz Földgazdálkodó Zrt 6724 Szegedi Pücz u. 44.
Összesen:		10.9527					10.9527		

A felülmérés adatait/területi megjelölést/terület:

A helyrajzi számok és földterület jelzése. Ez a számok a közigazgatási számok egy érvényes határozat, közzététel után az előterjesztés a vázrajzot úgy zárolták/területi fel.

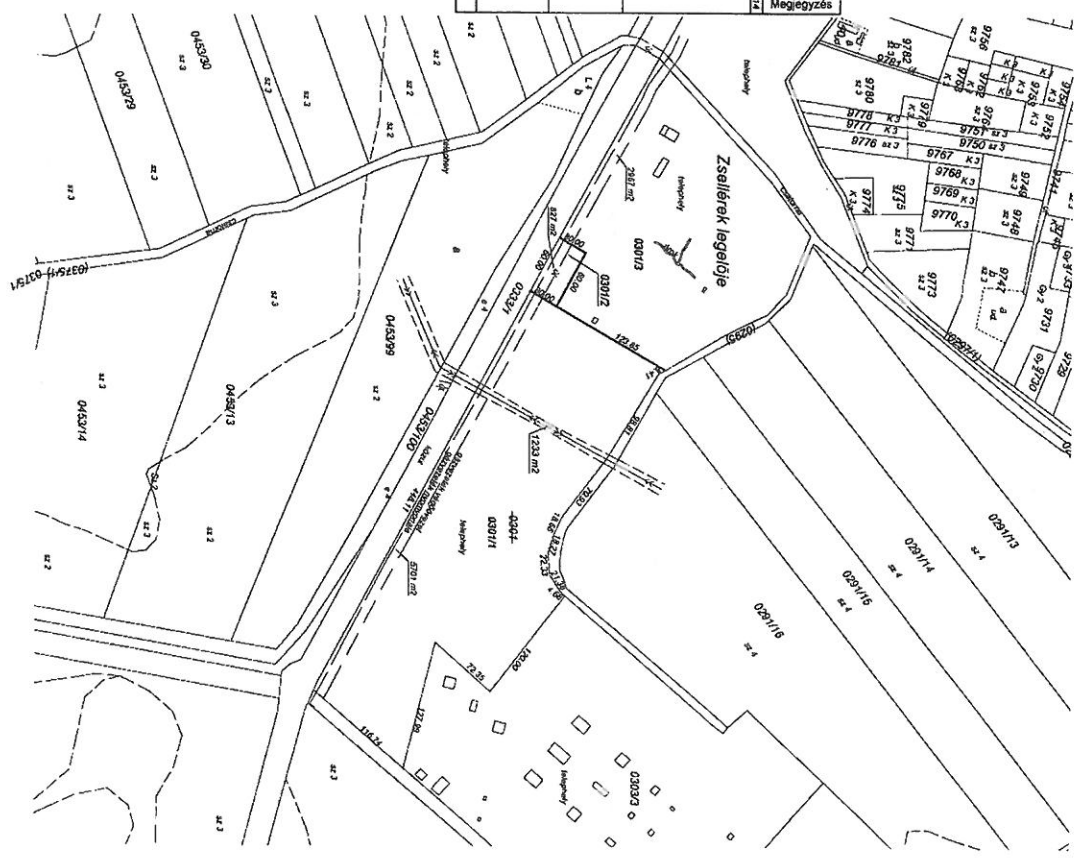
Kalocsa, 2015. nap

P.h. Zárófeladat:

Kalocsa, 2015. december 15.
 Készítte: Illésné Sági Vilma
 Földmérési ikt. számja: 3970/2010

Működési tanúsító: Illésné Sági Vilma
 Ing. rend. nmr. szám: 33291990

ILLÉSNÉ SÁGI VILMA
 ingatlanmunkáló földművelők
 6300. Kalcossa Tomori u. 1.
 Tel.: 06 78461 648 - 35 70946 83 51
 Névnyilvántartási szám: GD-1-03-0058



Határozati javaslat I.

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- 1.) a **Laczko- Trade Kft.** (Székhelye: 6333 Dunaszentbenedek, Földvárhádi út 3., Cg. 03-09-131002.) kalocsai 0301/1 hrsz.-ú önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra tett **vételi és hasznosítási ajánlatát elutasítja.**
- 2.) felkéri a polgármestert, hogy a soron következő képviselő- testületi ülésre tegyen előterjesztést az ingatlan értékesítési pályázatának kiírására.

Határidő: 30 napon belül

Felelős: Polgármester

Határozati javaslat II.

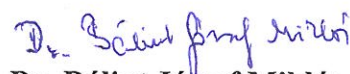
Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- 1.) **hozzájárul**, hogy a **Laczko – Trade Kft.** (Székhelye: 6333 Dunaszentbenedek, Földvárhádi út 3., Cg. 03-09-131002.) a kalocsai 0301/1 hrsz. ingatlanon nyertes értékesítési pályázat esetén napenergiával működő, elektromos áramot termelő kiserőmű építsen ki és üzemeltessen.
- 2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy **elvi hozzájáruló nyilatkozatot adjon ki csatlakozási engedély beszerzése érdekében** a kalocsai 0301/1 hrsz. ingatlan vonatkozásában kiserőmű kiépítéséhez és üzemeltetéséhez visszavonásig terjedő hatállyal.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: Polgármester

Kalocsa, 2018. május 29.


Dr. Bálint József Miklós
polgármester