

**Kalocsa Város Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének**  
**2019. február 28-i ülésére**

**Tárgy:** kalocsai 0575 hrsz.-ú ingatlan értékesítési pályázatának kiírása

Tisztelt Képviselő- testület!

Vételi ajánlat érkezett önkormányzatunkhoz a B.Téker Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, Erdei Ferenc u. 54/b., cégjegyzékszáma: 03-09-109892), valamint a Beerstone Kft. (székhelye: 6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b., cégjegyzékszáma: 03-09-124528) részéről a kalocsai 0575 hrsz.-ú, 7 ha 257 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű ingatlanra. A vételi ajánlat, valamint annak módosítása az előterjesztés 1. számú melléklete.

Az ajánlattevők a területen az alábbi beruházásokat szeretnék végrehajtani:

- 1. ütem: (2019-2020): Szárazhabarcs gyártó üzem felállítása, gépek beállítása, szárazhabarcs termékek gyártása.
- 2. ütem: (2019-2021) Betonelem gyártó üzem felépítése, 2 db szárazsilló telepítése.
- 3. ütem: (2021-2024) Raktáráruház építése külön bejáráttal az elkerülő útról.

Az ajánlattevő cégek elkövetkező 5 évben zöldmezős beruházás keretében, 10.000 m<sup>2</sup> csarnokrendszer felépítését tervezi. Emellett egy irodaház, inkubátorház és megfelelő infrastruktúra kiépítését, valamint modern, zajsűrűs gyártótechnológia beszerzését tervezik. A három ütemben megvalósuló beruházás elkészülte esetén 80-100 embernek kívánnak munkát adni városunkban és a környéken élőknek. A tervek szerint az ingatlan két oldalról is megközelíthető lenne, a Paksi köz felől, hátsó bejáráttal, valamint az elkerülő útról, főbejáráttal.

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 2019. január 29. napján elkészült ingatlanforgalmi értékbecslés a tárgyi ingatlan értékét 50.400.000,- Ft értékben állapította meg.

Az ajánlattevők vételi ajánlatukat nettó 35.000.000 Ft összeggel tették meg, majd az értékbecslési érték ismeretében ajánlatukat módosították, és 50.400.000,- Ft-ban adták meg. A vételár megfizetését úgy vállalták, hogy felét az adásvételi szerződés megkötésekor, másik felét halasztott részletfizetéssel, megegyezés szerint teljesítenék.

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-1.77.68, 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 pályázati eljárás szabályait a Rendelet 19. § -31. § -ai tartalmazzák. A Rendeletben foglalt rendelkezések alapján készült el a pályázati kiírás tervezete, amely az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A kiírás tartalmazza, hogy amennyiben a pályázat benyújtási határidején belül az ingatlanra vételi ajánlat nem érkezi, úgy a lebonyolító további 30 nappal meghosszabbítja a benyújtási határidőt és erre vonatkozóan tájékoztató felhívást tesz közzé.

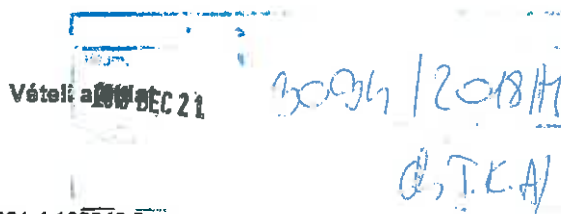
A bírálati szempontként az ajánlatban foglalt vételár mértéke és megfizetésének vállalt határideje, valamint az ingatlan hasznosítási célja, a hasznosítási cél megvalósításának tervezett ütemezése került meghatározásra.

A beérkezett pályázatok bontását és értékelését követően az ajánlatokat a döntés meghozatal érdekében a képviselő- testület elé terjesztem.

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



6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.  
info@teker.hu  
www.teker.hu



Tárgy: 0575 hrsz szám,  
cím: 6300 Kalocsa, EOvy-EOVx: 643321,4 132640,2m

**Ajánlatot tevő:**

B.Téker Kft.  
6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.  
Asz: 12858271-2-03  
Cégvezető: Beer Attila

Beerstone Kft.  
6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.  
Asz: 23919662-2-03  
Cégvezető: Nagyné Beer Szabina

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A B.Téker Kft. és a Beerstone kft. a tárgyban megjelölt ingatlanra ezúton vételi ajánlatot nyújt be.

**Cégeinkről:**

Mindkét cég családi vállalkozás. Fő tevékenységeinket a B.Téker kft. végzi.

A B.Téker Kft. helyi vállalkozás, mely közel 30 éve működik Kalocsa városában. Elsősorban építési kivitelezésekkel foglalkozunk, a tervezéstől a kulcsrakész állapotig. Nagyobb projektjeink közül: Belváros Társasház a 48-asok terén, Chili-Trade Kft. paprikafeldolgozó üzem, Metal-Wolf Kft új csamok és irodaépület

A Beerstone Kft. családi vállalkozás, elkülönített tevékenységeinket végzi.

**Cégeink célja a fenti területtel:**

A jövő évtől cégeink saját márkás termékek gyártásába kezd. Ehhez szükséges gyártósor, töltőgépek, géptechnológia beszerzése 2018-ban elkezdődött. Az elkövetkező 5 évben számos beruházást szeretnénk végrehajtani, amihez egy megfelelő ipari területet keresünk. Fenti ingatlan elhelyezkedése, jól megközelíthetősége, betonozott részei alkalmasak arra, amit a jövőben meg akarunk valósítani. A területen lévő építmények elbontásra kerülnek. 2025-ig, három ütemben, cégeink az alábbi beruházásokat akarja végrehajtani a fenti területen:

- 1. Ütem (2019-2020): Szárazhabarcs gyártó üzem felállítása, gépek beállítása, szárazhabarcs termékek gyártása





6300 Kalocsa, Erdő E. u. 54/b.  
info@teker.hu  
www.teker.hu

- 2. ütem (2019-2021): Betonelem gyártó üzem felépítése, 2 db szárazsiló telepítése
- 3. ütem: (2021-2024): Raktárház építése (Praktiker, OBI szintű) külön bejárattal az elkerülő útról.

Az elkövetkező 5 évben cégeink zöldmezős beruházás keretében, 10.000 m<sup>2</sup> csarnokrendszer felépítését tervezi. Ez mellett egy Irodaház, inkubátorház létrehozását, megfelelő infrastruktúra kiépítését. Olyan modern, zajszűrős gyártótechnológia beszerzését, mely 21. századi lehetőségeket kínál. Cégeink a három ütemben megvalósuló beruházás elkészülte esetén 80-100 embernek kíván munkát adni városunkban és a környéken élőknek.

Terveink szerint az ingatlan két oldalról is megközelíthető lenne. A paksi köz felől, hátsó bejárattal, valamint az elkerülő útról, főbejárattal.

#### Ajánlattétel:

Tisztelettel kérjük az Önkormányzatot, hogy jelen vételi ajánlatunkban szereplő összesen fogadja el ajánlattételünket. Ezzel is lehetőséget adva egy munkahelyteremtő beruházás sorozatnak, ami az Önkormányzatnak is bevételt termel hosszú éveken keresztül. Ez mellett munkahelyeket teremt. A beruházásokkal létrejöhet egy logisztikai bázis, két gyár, inkubátorház, valamint egy olyan áruháza, ahol egy helyen mindenféle barkács-, építőanyag, szerszám és kiegészítő megtalálható.

Ajánlatunk a 0575 hrsz ingatlanra: **nettó 35.000.000 Ft, azaz nettó harmincötmillió forint.** Az összeget átutalással, egy összegben fizetnénk az adásvételi szerződésben foglaltak szerint.

Kalocsa, 2018. december 20.

Tisztelettel:

  
Beer Attila  
ügyvezető igazgató

  
Nagyné Beer Szabina  
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

- Megvalósulási látványterv
- Területi rendezési terv kivonat





6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.  
 info@teker.hu  
 www.teker.hu

2019 FEB 20.		H/593 - 1/2019
Tervező:		gyártó:
Építő:		Dr. Téka

**Tárgy: Vételi ajánlat módosítás a 0575 hrsz számú ingatlanra.**

#### Tisztelt Polgármester Úr!

A 2018.12.20-án benyújtott vételi ajánlatunkat az alábbiak szerint módosítanánk. Az ingatlant az alábbi két cég vásárolná meg 1/2-1/2 arányban.

B.Téker Kft.

6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.

Asz: 12858271-2-03

Cégvezető: Beer Attila

Beerstone Kft.

6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/b.

Asz: 23919662-2-03

Cégvezető: Nagyné Beer Szabina

Az ingatlanra az új vételi ajánlatunk: nettó 50.400.000 Ft. azaz nettó ötvenmillió-négyszázezer forint. Az összeget átutalással teljesítené a cég. A felét az adásvételi szerződés megkötésekor, másik felét halasztott részletfizetéssel, megegyezés szerint.

Az ajánlat többi része változatlan, az ott leírtakat szeretné megvalósítani a cégcsoport.

Kalocsa, 2019. február 19.

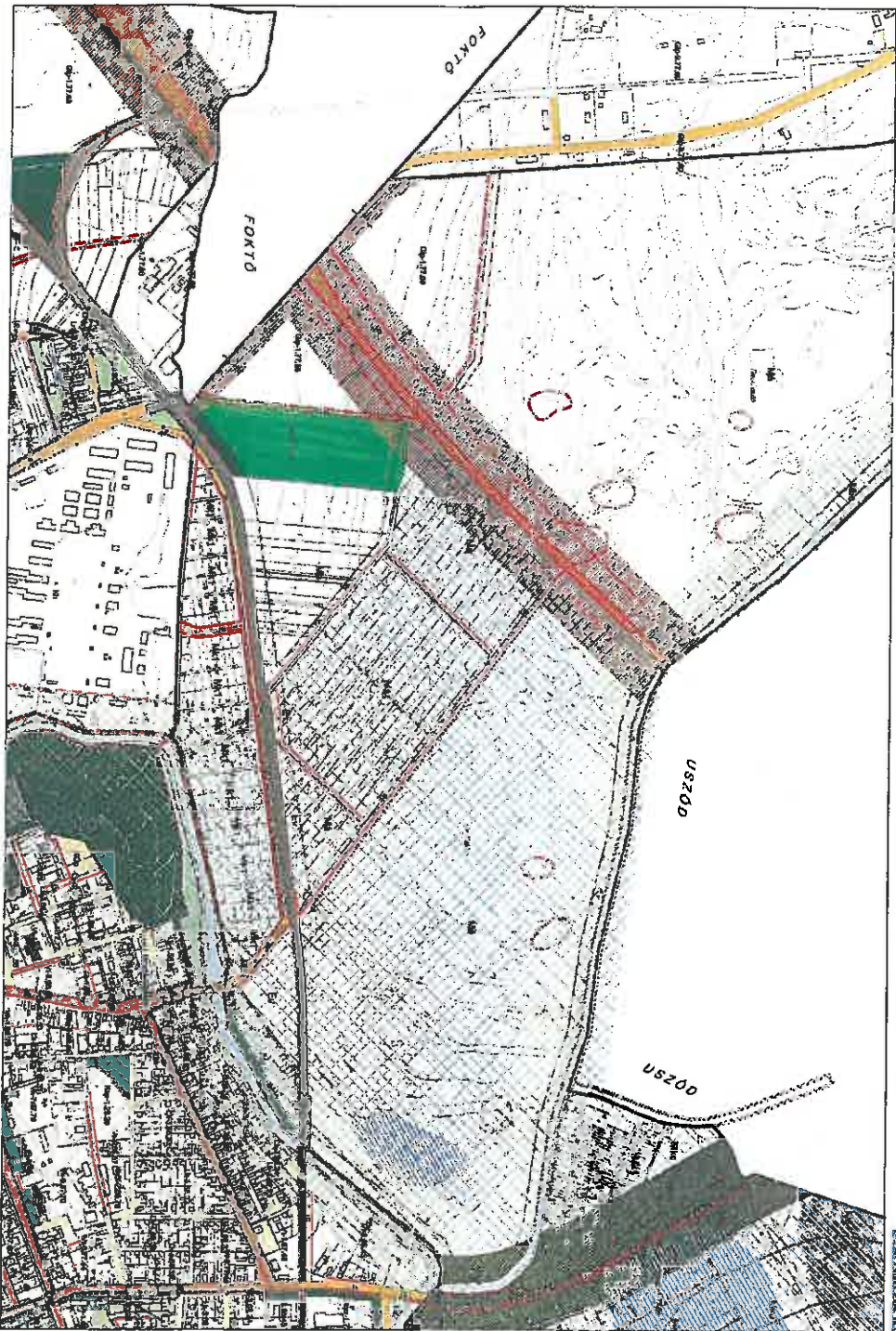
Tisztelettel:

  
 Beer Attila  
 ügyvezető igazgató  
**B.TÉKER**  
 Tervező Építő és Kereskedelmi Kft.  
 6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/B  
 Adószám: 12858271-2-03  
 Cégj.szám: 03-09-109892  
 Kamarai rsz: 134A27069

  
 Nagyné Beer Szabina  
 ügyvezető igazgató  
**BEERSTONE KFT.**  
 6300 Kalocsa, Erdei F. u. 54/B  
 Adószám: 23919662-2-03  
 Cégj.sz.: 03-09-124528  
 Banksz.: 11600006-02000000-56430015



# KALOCSA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE - KÜLTÉRÜLET M=1:8000



22/2004. (X. 20.) sz. önkormányzati rendelet 1. melléklete

8/2013. (VI. 3.) sz. rendelettel módosított szabályozási terv

KÁ

**Kalocsa Város Önkormányzata**  
**NYILVÁNOS PÁLYÁZATI FELHÍVÁST**  
**tesz közzé**

**kalocsai külterület 0575 hrsz.-ú telephely megnevezésű  
ingatlan értékesítése céljából**

Kiíró megnevezése: **Kalocsa Város Önkormányzata**

Kiíró székhelye: **6300 Kalocsa, Szent István király út 35.**

Pályázatot lebonyolító szerv: **Kalocsai Polgármesteri Hivatal**

Pályázatot lebonyolító szerv székhelye: **6300 Kalocsa, Szent István király út 35.**

Pályázat célja: **kalocsai külterület 0575 hrsz.-ú telephely megnevezésű ingatlan értékesítése**

Pályázat jellege: **nyilvános**

Pályázat tárgya:

**1.) Ingtalan:**

- Pályázati azonosító: **KPH-JO-593/2019.**
- település: **Kalocsa**
- fekvés: **külterület**
- ingatlan címe: **-**
- ingatlan helyrajzi száma: **0575 hrsz.**
- telek területe: **7 ha 257 m<sup>2</sup>**
- megnevezés: **kivett telephely**
- műszaki adatok:
  - közmű csatlakozással nem rendelkezik, de azok közelsége miatt a rákötési lehetőség biztosított,
  - a terület teljesen körbekerített, a kerítés hossza 1.140 m.
  - A területen 4.672 m<sup>2</sup> nagy teherbírású betonozott út és térburkolat épült. Az ingatlant majdnem teljes hosszában átszeli egy 5 m széles betonút, oldalirányú ágakkal, kiszélesedő térbetonozott területekkel.
  - A telephely déli végénél épület betonrampáig kb. 60 m hosszúságban benyúlik az iparvágány.
  - Gip-1.77.68, 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.
  - ingatlanra bejegyzett jogok:
    - vezetékJog az ingatlan területéből 557 m<sup>2</sup>-re az NKM Áramszolgáltató Kft. javára



- minimum vételár: **nettó 50.400. 000,- Ft**

Ajánlatok benyújtásának helye: Személyesen a **Kalocsai Polgármesteri Hivatal Jegyzői Titkárságán (6300 Kalocsa, Szent István király út 35.)** hétfő- csütörtök: 8:00-16:00 óra között, valamint pénteken 8:00-13:00 óra között, vagy postai úton a pályázat benyújtási határidejéig történő beérkezéssel.

Pályázat benyújtásának módja: Az ajánlatokat írásban 2 pld. -ban, zárt borítékban kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni az ingatlanhoz kapcsolódó pályázati azonosító számot, valamint „A boríték csak az ajánlattételi határidő leteltét követően bontható fel!”, szöveget.

Pályázat benyújtási határideje: **2018. március 25-től 8:00 órától 2018. április 10. 16:00 óráig.**

Ajánlati kötöttség időtartama: **a pályázat benyújtási határidejétől számított 60 nap**

A szerződéskötés tervezett határideje: **a pályázat elbírálását követő 30 napon belül**

**A jelen pályázati felhíváson kívül további részletes pályázati dokumentáció nem készült.**

**Az ajánlatok elbírálásánál bírálati szempontok:**

- vételár mértéke,
- vételár megfizetésének határideje,
- ingatlan hasznosítási célja,
- a hasznosítási cél megvalósításának tervezett ütemezése.

Vételár megfizetésére vonatkozó előírások: Vételárat az adásvételi szerződés aláírását követő **30 napon belül kell megfizetni**, kivéve, ha az ellenérték megfizetése részben, vagy egészben pénzügyi kölcsön igénybevételevel történik, vagy a szerződési feltételek szerint a tulajdonosi jog gyakorlója részletfizetést, vagy fizetési haladékot engedett. A részletfizetés esetén a vételár legalább 50 %- a szerződés kötésekor esedékes.

A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor legalább három év időtartamra visszavásárlási jogot jegyeztet be a beruházás ütemezés szerinti megkezdésének biztosítására. A visszavásárlási jogot Kiíró az adásvételkor vételáron jogosult gyakorolni.

A pályázati biztosíték megfizetése: **300.000,- Ft átutalással 2019. április 10.- ig a Kalocsa Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11732040-15336938 számú számlaszámra.**

**A pályázati biztosítékra vonatkozó szabályok:** A pályázati biztosíték a pályázati felhívás visszavonása esetén, illetve ha a szerződéskötés a Kiírónak felróható okból hiúsult meg visszajár. Nem jár vissza a biztosíték, ha a kiírás szerint megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. A pályázó részére vissza nem járó biztosíték Kalocsa Város Önkormányzatának költségvetését illeti. A Kiíró a visszatérített ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.

**A benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell:**

- az ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására vonatkozóan,



- a szerződéskötéshez szükséges adatok (név, lakóhely, székhely, adóazonosító szám, adószám, cégjegyzékszám)
- vételár megjelölését: nettó .....Ft + Áfa formátumban (tárgyi adómentes az Áfa tv. 86. §. (1) j) pontja alapján)
- vételár megfizetésének határidejét és ütemezését
- ingatlan hasznosítási célját és a hasznosítási cél megvalósításának tervezett ütemezését
- a pályázati biztosíték befizetését igazoló dokumentumot (átutalási bizonylat)
- nem természetes személy pályázónál 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, valamint a képviselőre jogosult aláírási címpéldányát,
- nem természetes személy pályázó esetében arról szóló nyilatkozatot, hogy a pályázó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3.§ (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül, valamint köztartozás mentes igazolás,

**Bontás: zártkörű** (a bontáson csak a Kiíró és a Lebonyolító képviselői vannak jelen), a bontási eljárásról jegyzőkönyv készül.

#### **Érvénytelen a pályázat:**

- ha azt olyan ajánlattevő nyújtott be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni,
- az ajánlatot a kiírásban meghatározott benyújtási határidő lejártá után nyújtották be,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a pályázó a pályázati biztosítékot nem, vagy nem a kiírásban foglaltaknak megfelelően bocsátotta a Kiíró rendelkezésére
- az ajánlati árat a pályázó nem egyértelműen határozza meg.

#### **Eredménytelen az eljárás:**

- nem érkezett ajánlat,
- kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- a kiíró a pályázati felhívásban és a részletes pályázati kiírásban meghatározott szempontok alapján az egyik ajánlatot sem tartja megfelelőnek,
- valamely ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Pályázatok elbírálásának határideje: **2019. május 10.**

**A Pályázat elbírálására jogosult:** Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testülete

**A pályázatok elbírálásának módja:** A benyújtott pályázatok bontására zártkörűen kerül sor a benyújtási határidőt követő munkanapon, ahol a Kiíró és a Lebonyolító képviselői lehetnek jelen. A pályázatok értékelését a Kalocsai Polgármesteri Hivatal Jegyzői Osztálya készíti elő elfogadásra és javaslatot tesz Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testülete részére a nyertes ajánlatra. A beérkezett pályázatok a képviselő- testület nyílt ülésén bírálja el. Az eredményről az elbírálást követő 10 napon belül levélben értesülnek a pályázók.

**Pályázati egyéb feltételek:** A Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a soron következő összességében legelőnyösebb ajánlat tevővel köt szerződést. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja. A Kiíró a pályázati felhívást, illetve annak egyes részeit az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig indokolás nélkül visszavonhatja. E döntést a Kiíró a pályázati kiírás meghirdetésével azonos módon teszi közzé. A Kiíró a részletes pályázati kiírásban meghatározott pályázati feltételeket a pályázat során megváltoztathatja. Amennyiben a pályázati feltételek módosításra kerülnek, a módosítást követően 10 nappal meghosszabbításra kerül a pályázatok benyújtására rendelkezésre álló határidő. Indokolt esetben egy alkalommal a pályázatok

benyújtási határideje legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy az ajánlatok bontását követően a három legelőnyösebb ajánlattevővel a kiírásban meghatározott bírálati szempontok tekintetében tárgyalást folytasson, valamint az ajánlatok kiegészítését kérje.

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 versenyeztetési eljárás és szerződéskötésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012 (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16.§ -39. § - ai tartalmazzák. A pályázati kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni. A Vagyonrendelet megtekinthető a [www.kalocsa.hu](http://www.kalocsa.hu) honlapon.

**A pályázattal kapcsolatban tájékoztatást nyújt:**

Dr. Tóth- Kovács Ádám aljegyző  
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.  
e-mail: [aljegyzo@kalocsa.hu](mailto:aljegyzo@kalocsa.hu)  
tel: 78/601-302

**Pályázati felhívás közzététele:**

- önkormányzati hirdetőtábla
- [www.kalocsa.hu](http://www.kalocsa.hu) honlap
- egy sajtókiadvány

### Határozati javaslat

#### Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testülete

- 1.) elfogadja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő kalocsai külterület 0575 hrsz.-ú 7 ha 257 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti kiírásban foglalt feltételekkel történő értékesítése érdekében pályázat kerüljön kiírásra.
- 2.) Felhatalmazza, a polgármestert és a jegyzőt a pályázati eljárás lebonyolítására.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, jegyző

Kalocsa, 2019. február 21.

  
**Dr. Bálint József Miklós**  
polgármester