



HIV/ / 2025.
2. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS
Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 3-i rendkívüli ülésére

Előterjesztés a Csorna Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Csorna, 3819 hrsz-ú, 3822 hrsz-ú és 3828 hrsz-ú ingatlanok (keleti iparterület) értékesítésére

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Előkészítő: dr. Pálfi Orsolya beszerzési ügyintéző

Tárgyalja: -

Meghívott: -

A döntés formája: határozat

Szavazás módja: minősített többség

Mellékletek száma: 2

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

Berkiné Sokorai Tünde
aljegyző

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgálta:

dr. Földesi Tamás
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgyát képező három ipari területet (3819 hrsz, 3822 hrsz és 3828 hrsz) a „Keleti iparterület kialakítása Csornán” című TOP-1.1.1-16-GM1-2017-00005 azonosító számú pályázat finanszírozásában hozta létre az önkormányzat. A pályázat 2022-ben zárult, a fenntartási időszaka 2027.10.13. napján jár le.

A pályázati cél megvalósításához a területek hasznosítása, de legalább az önkormányzat ilyen irányú erőfeszítései elengedhetetlenek. E nélkül a pályázati cél nem valósul meg, ami támogatáscsökkentéshez, esetleg megvonáshoz vezethet.

Jelen előterjesztés ezen pályázati cél megvalósítása irányába tesz lépést, a támogatási időszak szabta keretek között ésszerű üzleti konstrukcióra épülő értékesítési eljárás megindításával.

Javasolt értékesítési mód a Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 16/2024. (XI.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján az ingatlanok árverés (licit) útján történő értékesítése.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése szerint: az önkormányzati vagyon körébe tartozó ingatlan értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Erre tekintettel az értékbecslések független ingatlanszakértő által 2025. augusztus 8. napján elkészültek és az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- a Csorna, 3819 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 6390 m² nagyságú terület: nettó 57.200.000 Ft + 15.444.000 Ft Áfa = bruttó 72.644.000 Ft
- a Csorna, 3822 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 13.563 m² nagyságú terület: nettó 168.120.000 Ft + 45.392.400 Ft Áfa = bruttó 213.512.400 Ft
- a Csorna, 3828 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 5546 m² nagyságú terület: nettó 76.400.000 Ft + 20.628.000 Ft Áfa = bruttó 97.028.000 Ft

A Rendelet 35. §-a értelmében a nettó 2.000.000 Ft értékhatárt meghaladó vagyonelemeket – ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján lehet értékesíteni, nyilvános meghirdetés vagy árverés útján. A pályázati hirdetményt 50 M Ft felett a képviselő-testület hagyja jóvá. Mindezek alapján képviselő-testületi határozat szükséges az ingatlanok értékesítéséről.

A három terület közül kettő (3819, 3822) esetében együttes értékesítésre teszek javaslatot a területek adottságai és az együttes értékesítéséből származó előnyök miatt. Az összevonást a 3819-es ingatlant terhelő vezetékJogok okozta jelentős mértékű beépítési korlátozás indokolja, ami a terület beépíthetőségét több mint 50%-kal, értékét 35%-ot meghaladó mértékben csökkenti.

Ugyanakkor a szomszédos 3822-es területtel együttes értékesítés esetén ezen korlátozó tényezők az összevont területre vonatkozó beépítési százalékot már nem csökkentik.

A hirdetmény tartalmazza a nyertes ajánlattevővel kötendő szerződés néhány alapelemét úgy, mint a 19% mértékű foglalót, a vételár megfizetésével kapcsolatos szabályokat, a tulajdonjog átruházás egyéb feltételeit, illetve olyan garanciális szabályokat, amelyek az önkormányzat értékesítéséhez fűződő céljának elérését hivatottak biztosítani.

Ugyanezen célból került be a hirdetménybe - mint a licit eljárásban történő részvétel egyik feltétel - a területre vonatkozó beépítési koncepciót és a területen folytatni kívánt gazdasági tevékenységet bemutató dokumentumok benyújtásának elvárása.

A Rendelet 2. számú mellékletébe foglalt Versenyeztetési Szabályzat alapján a versenytárgyalást páratlan létszámú, legalább 3 fős bizottság bonyolítja le. A bizottság tagjai közül 1 főnek jogi, vagy közgazdasági végzettséggel kell rendelkeznie. A bizottság tagjait és levezető elnökét 50 M Ft értékhatár felett a polgármester javaslatára a képviselő-testület jelöli ki. Az előterjesztés a személyekre vonatkozóan is tartalmaz javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet vitassa meg az előterjesztést és támogassa az alábbi határozati javaslatokat.

I.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (X. 3.) számú Határozat - javaslata

Csorna, 3819 hrsz-ú és 3822 hrsz-ú ingatlanok (keleti iparterület) értékesítésére

1. Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csorna, 3819 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, 6390 m² nagyságú és 3822 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, 13.563 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nyílt licit eljárás útján, együttesen kívánja értékesíteni, a határozat 1. számú mellékletét képező licit eljárás hirdetményben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület az ingatlanok induló árat az ingatlanforgalmi értékbecslések alapján nettó 225.320.000 Ft + 60.836.400 Ft Áfa = bruttó 286.156.400 Ft összegben állapítja meg és a licit eljárás hirdetmény 90 napra történő kifüggesztéséről dönt.
3. A képviselő-testület a licit eljárás lebonyolítására a következő bizottsági tagokat és levezető elnököt jelöli ki:

dr. Földesi Tamás jegyző

levezető elnök

Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző

bizottsági tag

Szaradicsné Mészáros Andrea kabinetvezető

bizottsági tag

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a licit eljárás lebonyolítására és felhatalmazza a legmagasabb összeget kínáló ajánlattevővel történő adás-vételi szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Határidő: 2025. október 31. a licit eljárás lebonyolítására

II.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (X. 3.) számú Határozat - javaslata
Csorna, 3828 hrsz-ú ingatlan (keleti iparterület) értékesítésére

1. Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csorna, 3828 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, 5546 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlant nyílt licit eljárás útján kívánja értékesíteni, a határozat 1. számú mellékletét képező licit eljárási hirdetményben foglaltak szerint.
2. A képviselő-testület az ingatlan induló árat az ingatlanforgalmi értékbecslések alapján nettó 76.400.000 Ft + 20.628.000 Ft Áfa = bruttó 97.028.000 Ft összegben állapítja meg és a licit eljárási hirdetmény 90 napra történő kifüggesztéséről dönt.
3. A képviselő-testület a licit eljárás lebonyolítására a következő bizottsági tagokat és levezető elnököt jelöli ki:

dr. Földesi Tamás jegyző levezető elnök

Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző bizottsági tag

Szaradicsné Mészáros Andrea kabinetvezető bizottsági tag

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a licit eljárás lebonyolítására és felhatalmazza a legmagasabb összeget kínáló ajánlattevővel történő adás-vételi szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Határidő: 2025. október 31. a licit eljárás lebonyolítására

Csorna, 2025. október 2.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester