

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2018. március 9-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy:	Döntés laktanyai ingatlanok adásvétel útján történő értékesítéséről
Előterjesztő:	Dobó Zoltán polgármester
Előkészítette:	Önkormányzati és Igazgatási Iroda dr. Németh Mária Anita jegyző
Megtárgyalja:	Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság Gazdasági Bizottság
Meghívott:	Vitárius György Bándi András Soós Attila Cserép János

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata a 2017. december 15-i nyilvános ülésen a 175/2017. (XII.15.) képviselő-testületi határozatával arról döntött, hogy adásvétel útján kívánja értékesíteni a kizárólagos tulajdonában levő, 4507/3. hrsz-ú, természetben a volt Kinizsi laktanya területén található, 3 ha 0580 m² térmértékű ingatlant. Az értékesítés mellett azért döntött, mert 30 millió forintos vételi ajánlat érkezett az ingatlanra tavaly november végén.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 22. § (1) bekezdése a következőképpen rendelkezik: „A könyv szerinti nettó 25 millió Ft értékhatárt meghaladó vagyonelemet – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés (a továbbiakban: pályázat) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani.”

A vagyonrendelet és a képviselő-testületi döntés alapján pályázati felhívást tettünk közzé nemcsak a Tapolca, 4507/3. hrsz-ú, hanem több másik laktanyai ingatlan értékesítésére is. A pályázati felhívásra az alábbi ajánlatok érkeztek be:

- 1.) A pályázati kiírás alapján a **Tapolca, 4507/3. hrsz-ú** ingatlanra ismételten Vitárius György győri lakos tett ajánlatot 30.000.000,- Ft értékben. Ajánlatában megismételte korábbi terveit, miszerint látogatóközpontot szeretne kialakítani az ingatlanon, ahol a látogatók haditechnikai eszközöket, fegyverzeti és felszerelési tárgyakat ismerhetnek meg.

A múzeum kialakításához szeretné továbbá az ingatlanon levő épületeket is fejleszteni, mivel azok jelenlegi állapotukban nem alkalmasak egy látogatóközpont funkciójának megfelelni. Az ajánlattevő terveit a Balaton közelségére és a város idegenforgalmára alapozza. Az ajánlattevő – számára kedvező döntés esetén – a hadiparkban található eszközöket is szeretné önkormányzatunkkal együttműködve a fent írt helyrajzi számú ingatlanon elhelyezni.

2.) A szintén eladásra meghirdetett, **Tapolca, 1875/1. hrsz-ú**, varroda megnevezésű ingatlanra az alábbi ajánlatok érkeztek:

- Reperál Kft. 30.000.000,- Ft
- Vektorbau Invest Kft. és JÁNHÁZ Kft. együtt 23.500.000,- Ft.

A Reperál Kft. az épületet társasházként kívánja hasznosítani, és abban 34 lakást tervez kialakítani. Az épület hosszvázis szerkezetét meg kívánja tartani. Szükségszerűnek tartja azonban az új funkció szerinti helyiség determinálta nyílások kialakítását/átalakítását, illetve a homlokzati falak nyílásainak az új funkcióhoz történő igazítását. A társasház kialakításának feltétele a megfelelő parkolóhelyek kialakítása, melyet az épület körül található 1875/4. hrsz. alatti közterületen lehet kialakítani 2200 m² felhasználásával, mely a meglévő futballpálya helyén létesülne. Az ajánlattevő a kialakítandó parkolóhelyekre felhasznált területtel kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy egy kültéri játszóteret kíván kialakítani speciális kondi gépekkel. A helyszínnel kapcsolatos döntést az Önkormányzatra bízta. A vételárral kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy a társasházból 30.000.000,- Ft értékben – igazságügyi szakértől által meghatározott forgalmi értéken – az Önkormányzat által kiválasztott önálló ingatlanokat, lakásokat és/vagy hozzá tartozó garázsokat értékegyezően az Önkormányzat tulajdonába adja. Kedvező döntés esetén a munkálatokat 2018. első negyedévében meg kívánja kezdeni, és várhatóan 2019. év második negyedévében a kezdené meg a műszaki átadást, a hiányosságokat pótolná és elkezdené a birtokbaadást is.

3.) A Vektorbau Invest Kft. és a JÁNHÁZ Kft. a 1875/1. hrsz-ú ingatlanon 2020. novemberében lakásokat szeretne építeni. A cég több másik ingatlanra is ajánlatot tett, ezekkel kapcsolatos terveiket, elképzeléseiket korábban szeretnék megvalósítani. Az ingatlanra a két cég 23.500.000,- Ft összegű ajánlatot tett.

A Vektorbau Invest és a JÁNHÁZ Kft. együtt a varroda épületén kívül még az alábbi ingatlanok megvételére tettek ajánlatot:

4511/1. hrsz-ú, Fehér Ház megnevezésű ingatlanra 29.000.000,- Ft,
4511/3/B hrsz-ú, Tisztai irodák megnevezésű ingatlanra 27.800.000,- Ft,
4511/3/C hrsz-ú, Kantin megnevezésű ingatlanra 7.000.000,- Ft összegben.

Az ajánlattevők ígéretet és kötelezettséget tettek arra, hogy az egyben kezelt építészeti környezetet, mint városképi objektet kezeli, fejleszti és vonzóvá teszi. Elképzeléseik szerint a 4511/1. hrsz-ú ingatlanra (Fehér Ház) alacsonyabb érték lakásokat alakítanának ki.

A 4511/3/B. épület a jövőben munkásszállóként funkcionálna, a 4511/3/C épület pedig kiszolgáló épület lenne. A 4511/3. hrsz-ú ingatlanon levő két épületet egyben szeretnék megvásárolni, mert a munkásszállóhoz mindenképpen tartoznia kellene kiszolgáló egységnek. Első ütemben a munkásszállót szeretnék megvalósítani, második ütemben a 4511/3/C épület igények szerinti fejlesztésére kerülne sor. A harmadik lépcsőben pedig a 4511/1. és 1875/1. hrsz. alatti ingatlanokon a lakásprojekt lenne megvalósítva.

Elképzeléseiket az alábbi időbeli ütemterv szerint szeretnék megvalósítani:

B épület: 2019. szeptember

C épület: 2020 május

Lakásprojekt-varroda: 2020. november

Lakásprojekt-Fehér ház: 2021. június.

A mindkét lakásprojekt megvalósításához elengedhetetlenül szükséges államgőrzési munkákat még az idei évben el kívánják végezni.

Az ajánlatokkal érintett ingatlanok mindegyike forgalomképes a vagyonrendelet 4. melléklete szerint.

A vagyonrendelet 22. § (4) bekezdése szerint szerződéskötés esetén a szerződés-tervezetet kell javaslatként a képviselő-testület elé terjeszteni.

A pályázati eljárás 2018. március 4-én zárult le, az ajánlattevőkkel 2018. március 5-én pontosítottuk elképzeléseiket. A szerződések elkészítése, megfogalmazása jelenleg még folyamatban van. A Reperál Kft. ajánlata olyan megoldást tartalmaz, mely szerint nem készpénzt, hanem tulajdonrészt ajánl fel az Önkormányzat számára az általa építendő társasház megvalósítása esetére, ezért kedvező képviselő-testületi határozat esetén a 30.000.000,- Ft érték beszámítása, a szerződés részleteinek kimunkálása mindenképpen ügyvédi segítséget igényel.

Az eljárás jelenlegi szakaszában tehát még nem állnak rendelkezésre szerződés-tervezetek sem, a további intézkedések megtételéhez azonban szükséges a nyertes ajánlattevők megnevezése és a polgármester felhatalmazása a szerződéskötéshez szükséges intézkedések, esetleges nyilatkozatok megtételére.

A Képviselő-testület a szerződéskötésre egy későbbi időpontban tudja felhatalmazni a polgármestert, amikor már a tervezetek rendelkezésre állnak.

Az eredeti ajánlatok megtekinthetők a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal B. épület I. emelet 53. irodájában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a volt laktanya területén elhelyezkedő, 4507/3., 1875/1., 4511/1., 4511/3/B és a 4511/3/C. hrsz-ú ingatlanok adásvétel útján történő értékesítésével kapcsolatban lefolytatott pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja.

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az eredményesen lefolytatott pályázati eljárás eredményeként megállapítja, hogy

- a) a Tapolca, 4507/3. hrsz-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésével kapcsolatban Vitárius György győri lakos a nyertes ajánlattevő. Az ingatlan vételárát 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegben állapítja meg.
- b) a Tapolca, 1875/1. hrsz-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésére a Reperál Kft. (ügyvezető: Bándi András) tett nyertes ajánlatot. Az ingatlan vételárát 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegben állapítja meg.
- c) a Tapolca, 4511/1., 4511/3/B és a 4511/3/C. hrsz-ú ingatlanok adásvétel útján történő értékesítésére a nyertes ajánlat a Vektorbau Invest Kft. (ügyvezető: Soós Attila) és a JÁNHÁZ Kft. (ügyvezető: Cserép János) által együttesen benyújtott ajánlat. A Tapolca, 4511/1. hrsz-ú ingatlan vételárát 29.000.000,- Ft, azaz huszonkilencmillió forint összegben, a Tapolca, 4511/3/B. hrsz-ú ingatlan vételárát 27.800.000,- Ft, azaz huszonhétmillió-nyolcszáz forint összegben, a Tapolca, 4511/3/C. hrsz alatti ingatlan vételárát pedig 7.000.000,- Ft, azaz hétmillió forint összegben állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanok adásvételével, a vonatkozó szerződések elkészítésével kapcsolatos intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye, a nyertes ajánlattevőkkel tárgyalásokat folytasson és az elkészült szerződés-tervezeteket a képviselő-testület elé terjessze.

Határidő: azonnal illetve 2018. május 31.

Felelős: polgármester

Tapolca, 2018. március 7.

Dobó Zoltán
polgármester