

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Ebes Községi Önkormányzat Képviselő - testületének **2019. február 25-én** megtartott **rendkívüli nyilvános** üléséről.

Az ülés helye: Ebesi Polgármesteri Hivatal, Tanácsterem (Ebes, Széchenyi tér 1.)

Jelen vannak: Szabóné Karsai Mária polgármester,
Mezei László alpolgármester,
Biró Sándorné,
Csiszárné Józsa Emma,
Fülöpné Dr. Kovács Brigitta,
Magyar János,
Dr. Szerze Péter
képviselők.

Tanácskozási joggal részt vesz:
Dr. Morvai Gábor jegyző

Meghívottként részt vesz:
Gadóczy Györgyné jegyzőkönyvvezető
a mellékelt jelenléti ív szerint

Napirendi pont:

- 1.) **Előterjesztés ipari parki beruházással kapcsolatos ajánlatról**
Előterjesztő: Szabóné Karsai Mária polgármester

(Az ülés 15 óra 05 perckor megkezdődik.)

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Tisztelettel köszöntöm a község Képviselő-testületét és megjelent vendégünket. A rendkívüli ülést megnyitom. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület 7 fő jelenlétével határozatképes. Javaslatot teszek a meghívóban szereplő napirendi pont elfogadására. Kérem, hogy aki a meghívóban szereplő napirendi ponttal egyetért, szavazzon. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület egyhangúlag, 7 igen szavazattal, meghozza a következő határozatot:

(A döntéshozatalban résztvevő képviselők száma: 7 fő.)

47/2019. (II. 25.) ÖH. számú határozat

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az ülés napirendi pontját a kiküldött meghívó szerint.

Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester
Határidő: azonnal

1. napirendi pont: Előterjesztés ipari parki beruházással kapcsolatos ajánlatról

Előterjesztő: Szabóné Karsai Mária polgármester
(Előterjesztés mellékelve.)

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Köszöntöm a testületi ülésen a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. képviselőjében megjelent Balázs Csabát.

Előterjesztés szóbeli ismertetése. Azt követően, hogy a társaság eljuttatta a megkeresést a Polgármesteri Hivatalhoz, személyes egyeztetést folytattunk a cég képviselőjével. A tárgyalás eredményeként

elkészült egy szerződéstervezet, amit az előterjesztéshez mellékelünk. Átadom a szót Balázs Csabának, hogy ismertesse a kérelmet.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. régóta kapcsolatban van az önkormányzattal. A társaság készítette el a Polgármesteri Hivatal és óvoda épületének a terveit. Jelenleg a bölcsőde terveire kaptunk megbízást az önkormányzattól.

A Kft. családi vállalkozásként működik és annak a cégcsoportnak a tagja, amit a nejemmel közösen hoztunk létre. Ebbe a cégcsoportba tartozik a VKC Kft. is, mely főként építőipari kivitelezési munkákra szakosodott. Nemrég értesültünk arról, hogy a Pénzügyminisztérium egy kutatásfejlesztési pályázatot hirdetett meg a vállalatok tevékenységének támogatására. A felhívásra február 28-ig lehet pályázatot benyújtani. Cégünk egy építési technológia kidolgozásához kíván támogatást igényelni. A kifejlesztett technológiát épületek előgyártása során lehet majd alkalmazni. Az eljárás célja, hogy magasabb szintű gépesítettség mellett valósítsunk meg épületeket oly módon, hogy a munkálatok az üzemi előgyártás irányába tolódjanak el és ezáltal a helyszíni élőmunka mennyiségét jelentősen tudjuk csökkenteni. Fontos, hogy a technológia megfeleljen a hatályos jogszabályoknak és előírásoknak. A pályázat megvalósítása során ki fogjuk dolgozni a technológiát, illetve meg fogjuk szerezni az engedélyeket, a minősítéseket. A folyamat egy elméleti fejlesztésből, egy gyártástechnológiai fejlesztésből és egy prototípusépítésből áll. Ehhez szükséges egy csarnok felépítése. Jelenleg nem rendelkezünk olyan ingatlannal, ahol a csarnok elhelyezhető lenne, ezért azzal a kéréssel kerestük meg az önkormányzatot, hogy bocsásson a rendelkezésünkre egy építési telket az ipari parkban, amit a pályázat elbírálásáig bérelni kívánunk. Ha a pályázat nyer, akkor az ingatlant meg szándékozunk vásárolni. Fontos, hogy az ingatlan megfeleljen a pályázati feltételeknek, beépíthető legyen, és infrastruktúrával ellátható legyen. A megvalósítási periódus alatt fel kell építeni a csarnokot és elő kell állítani a prototípust. A megkeresés a társaság számára kedvezőbb javaslatokat tartalmazott, azonban ezek közül több nem került bele a szerződéstervezetbe. Kérem a testületet, hogy támogassa a kérelmünket.

Fülöpné Dr. Kovács Brigitta a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A beruházás során környezeti hatás, zajhatás fog jelentkezni?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A csarnokon belül épületelemeket szeretnénk előgyártani és a helyszínen csak összeszerelő munkálatokat végeznénk. A környezeti hatásokkal kapcsolatban elmondható, hogy alapvetően olyan anyagok kerülnek majd felhasználásra, amelyek egy könnyűszerkezetes épületben is megjelenhetnek, gondolok itt például az acélra, a fára, a gipszkartonra, a kerámira és a padlóburkoló anyagokra. A csarnokban végeznénk ezen anyagok megmunkálását. Mivel a munkálatokat egy épületen belül fogjuk végezni, ezáltal a zajhatás csökkenni fog. Egyébként a kiinduló zajállapot sem nagyobb, mint egy építkezésen, amit zajvédő fallal tovább lehet mérsékelni. A gyártás során létrejövő hulladék jól kezelhető. A porkibocsátás korlátozását jogszabályok írják elő.

Fülöpné Dr. Kovács Brigitta a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A cég nem fog kemikáliát előállítani?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Nem. Ugyanazokat a megmunkálási módokat fogjuk majd alkalmazni, mint amik egy építkezésnél is előfordulnak, csak sokkal magasabb ipari felkészültség mellett, gondolok itt például fémszerkezetek esetében vágásra, hegesztésre, fúrásra, gipszkarton esetében vágásra, marásra.

Mezei László alpolgármester:

Az ismertetett elképzelést jónak tartom, hiszen az építőiparban jelentős a munkaerőhiány, illetve az eljárással a folyamatok gyorsabbá válhatnak. Az ipari tevékenység, amit a társaság a településünkön kíván végezni a testület elveivel nem ellentétes. Ha a beruházás megvalósítása nem ütközik jogszabályba, támogatni fogom a kérelmet.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

A Pénzügyi Bizottsági ülésen jogi szempontból is megvizsgáltuk a kérelmet. A kérelemmel kapcsolatban a bizottság a következő felvetéseket tette. Az ingatlan értéke meghaladja a költségvetési törvényben meghatározott 25 millió forintos értékhatárt, ami felett kötelező a versenyeztetés nem csak az értékesítésnél, hanem a hasznosításnál is. Ez azt jelenti, hogy mielőtt megkötésre kerül a bérleti szerződés, le kell folytatni egy versenyeztetési eljárást. A szerződéstervezet tartalmazza, hogy a beruházás megíúsulása esetén az önkormányzat jogosult az ingatlant visszavásárolni. Tapasztaltuk korábban, hogy ez megnehezítheti egy banki hitel felvételét, különösen akkor, ha a hitel összege meghaladja az ingatlan nettó vételárát. Az adásvételi előszerződés nem rögzíti a vételár megfizetésének a feltételeit, hanem azt tartalmazza, hogy a részletes feltételekről a végleges adásvételi szerződésnek kell majd rendelkeznie. A kikiáltási ár meghatározásánál az ingatlanforgalmi szakértői véleményt kell figyelembe venni. Az adásvételi előszerződésben rögzített kikiáltási ár a szakvéleményen alapul. Ugyanakkor a szakvélemény 180 napig érvényes. Ha a pályázat elbírálása tovább tart, mint 180 nap, akkor az önkormányzat nem fog érvényes ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel rendelkezni, ezért az előszerződésben azt javaslom rögzíteni, hogy 180 napon túl új szakértői véleményt kell készíttetni. Kikiáltási árként az akkor meghatározott árat lehet majd alapul venni. A pályázatiíró elmondta, hogy a pályázat előírja, hogy a bérleti szerződés tartalmazza azt, hogy a bérbeadó köteles a fejlesztés maradványértékét megtéríteni a bérleti jogviszony megszűnésekor. A képviselő-testület eddig egyetlen ingatlan értékesítésekor sem vállalta azt, hogy az ingatlan visszavásárlásakor megtéríti a be nem fejezett beruházás maradványértékét. A testület által kikötött visszavásárlási jog azt jelenti, hogy ha a vállalkozó a vállalt kötelezettségét nem teljesíti adott határidőre, akkor az önkormányzat nettó eladási áron vásárolja vissza a területet és nem téríti meg az addig végzett beruházás értékét.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Meg kell határozni egy határidőt arra vonatkozóan, hogy ha a társaság pályázatát kedvező elbírálásban részesítik, akkor a társaság milyen időpontig köteles megvásárolni az ingatlant, amivel egy időben a bérleti szerződés is hatályát veszti.

Az önkormányzat az üzleti vagyonával rendelkezik. Az üzleti vagyon is a nemzeti vagyon része. A nemzeti vagyonról szóló törvény úgy rendelkezik, hogy egy meghatározott összeghatár felett – a költségvetési törvény szerint 25 millió forint bruttó érték felett – versenytárgyalás szükséges ahhoz, hogy érvényesen lehessen hasznosításra, értékesítésre irányuló szerződést kötni, és fokozott figyelemmel kell lenni a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékarányosságra is. Az összességében a legelőnyösebb ajánlatot benyújtó vállalkozással lehet szerződést kötni. Ez azt jelenti, hogy a bérleti szerződés megkötésének is az egyik feltétele az, hogy a versenyeztetés megtörténjen. Legkésőbb milyen időpontig fogja a társaság megvásárolni az ingatlant a pályázat nyertessége esetén?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A szerződésből kivételre került az a rendelkezés, hogy a társaság december 31-ig kívánja bérelni az ingatlant, ezt követően pedig megvásárolja azt, mivel a bérleti szerződésnek a pályázati időszak végéig érvényben kell lennie.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

A bérleti szerződésnek le kell fednie a teljes pályázati időszakot. A szerződésbe javaslom beemelni, hogy amennyiben nyertes a pályázó, abban az esetben kész megvásárolni az ingatlant.

A 25. pontban lehet azt rögzíteni, hogy a felek a végleges adásvételi szerződést legkésőbb 2020. december 31-ig megkötik.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A szerződés tartalmazhatja azt, hogy a pályázati döntéstől számított meghatározott napon belül megkötjük az adásvételi szerződést?

A pályázat előírja, hogy a bérleti szerződés azt tartalmazza, hogy a pályázó 2024. február 28-ig terjedő 5 éves határozott időtartamra veszi bérbe az ingatlant.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

A pályázat benyújtásához nem elegendő egy szándéknyilatkozat?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A pályázatíró véleménye az, hogy nem.

Tekintettel a 25 millió forintos értékhatárra, lehetséges-e az ingatlannak csak egy részét bérelni vagy megvásárolni?

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Amennyiben az ingatlan ára nem éri el az értékhatárt, abban az esetben az önkormányzatnak valamivel nagyobb szabadsága van az üzleti vagyonnal való rendelkezésre. Ezt azt jelenti, hogy az önkormányzatot bármely tulajdonost megillető jogok és kötelezettségek teljessége megilleti. Itt is fennáll az a kötelezettség azonban, hogy biztosítani kell a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékarányosságot. Ebben az esetben az önkormányzat hirdetmény útján is értékesítheti az üzleti vagyomba tartozó vagyonelemeit. A vagyონrendeletünknek megfelelően az értékhatár alatt nem előírás a versenyeztetés.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Támogatom, hogy az ingatlannak csak egy részét vegye bérbe a társaság.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Elfogadom azt, hogy amennyiben a versenytárgyalásra 180 napon belül kerül sor, akkor az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték a kikiáltási ár, ha 180 napon túl, akkor új szakértői véleményt kell készíttetni és a képviselő-testületnek azt kell alapul vennie.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Az ingatlanforgalmi szakértő 6029 Ft + Áfa/m² összegben határozta meg az ingatlan értékét.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Számításaim szerint az ingatlan 50 százalékos tulajdoni hányadának az értéke még nem éri el a 25 millió forintot.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Javaslom, hogy 3000 m² nagyságú területre kössük meg a bérleti szerződést.

Az előszerződésben viszont rögzíthetjük azt, hogy a társaság a teljes területet megvásárolja.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Elfogadhatónak tartom akár egy egybeszerkesztett dokumentum, akár két külön dokumentum megkötését is.

A pályázat előírja, hogy a bérleti szerződés tartalmazza a maradványérték megtérítését.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

A megállapodás szólhat úgy, hogy az önkormányzat nem nettó eladási áron vásárolja vissza a területet, hanem annak egy bizonyos százalékaért, és vállalja, hogy megtéríti a maradványértéket.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Mennyi a beruházás összértéke?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Az építési beruházás értéke 60-70 millió forint. Az önkormányzat számára a félkész állapot jelent kockázatot. Ha a csarnok elkészül, az épületet bérbe lehet adni. A társaság akár biztosítékot is tud adni.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Erre csak külön szerződés keretében van lehetőség.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Az önkormányzatnak az a kötelezettsége, hogy ne vállaljon olyan terhet, ami a kötelező feladatok ellátását veszélyezteti, vagy aránytalan a beruházásból várható előnyökhöz képest. A maradványérték kapcsán azt kell mérlegelni, hogy van-e olyan szintű kockázat, amit az önkormányzat vállalni tud és az mennyi?

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Javaslom, hogy kérdezzük meg a pályázatíró, hogy a maradványérték megtérítését az előszerződésnek is tartalmaznia kell-e, vagy elegendő, ha a bérleti szerződés rendelkezik arról?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A pályázatíró azt nyilatkozta, hogy elegendő a bérleti szerződésbe foglalni a megtérítést. Az adásvételi szerződésbe nem szükséges azt beemlíteni.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

A visszavásárlási jog benne lehet az adásvételi szerződésben?

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

A pályázatíró azt nyilatkozta, hogy a pályázat benyújtásánál az adásvételi szerződést nem fogják vizsgálni, mivel az egy jövőre vonatkozó megállapodás. A közreműködő szervezet azt fogja ellenőrizni, hogy a bérleti szerződés minden kötelező formai elemet magában foglal-e.

A bérleti szerződésbe belekerülhet az, hogy a társaság vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt nem végez építési tevékenységet, ezért maradványérték nem fog képződni.

Fülöpné Dr. Kovács Brigitta a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A végleges adásvételi szerződésben kikötésre fog kerülni a visszavásárlási jog arra az esetre, ha a vállalkozó nem tudja megvalósítani a beruházást.

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Az önkormányzat milyen feltételek mellett jogosult visszavásárolni az ingatlant?

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Ha az épület a vállalt határidőig nem kap használatbavételi engedélyt, abban az esetben megnyílik az önkormányzat visszavásárlási joga.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Az adásvételi előszerződés 31. 3. pontja úgy szól, hogy „eladó abban az esetben jogosult az ingatlan egésze tekintetében a visszavásárlási jog gyakorlására, amennyiben Vevő nem tesz eleget az 1. pontban nevezett pályázatban vállalt Beruházás megvalósítására irányuló kötelezettségének.”

Balázs Csaba a Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. ügyvezetője:

Véleményem szerint ez a rendelkezés nem a polgármester asszony által ismertett feltételt jelenti. A pályázat megvalósítása nem csupán a csarnok megépítéséből áll.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Indítványozom, hogy a szerződésbe kerüljön bele az, hogy ha 2022. december 31-ig nem épül fel a csarnok, a vállalkozó nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, akkor nyílik meg a visszavásárlási jog.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Javaslom, hogy a megállapodás „a pályázat keretében felépítendő épületre nem rendelkezik jogerős használatba vételi engedéllyel” kifejezést határozza meg a visszavásárlási jog feltételeként.

A szerződés 31. 4. pontjából kivételre kerül a maradványérték.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Javaslom, hogy a végleges adásvételi szerződésben írjuk elő a vállalkozónak azt, hogy köteles biztosítani a zajvédelmet.

Kérem jegyző urat, hogy fogalmazza meg a határozati javaslatot.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

A határozati javaslat a következőképpen szól: Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő szerződés-tervezetet az alábbi módosításokkal együtt fogadja el.

A szerződéstervezet 7. pontjában a felek rögzítik, hogy a szerződés az Ebes, belterület 424/19 hrsz-ú ingatlan 3000 m² területű részére vonatkozik.

A szerződéstervezet 31. 3. pontjában a felek oly módon rendelkeznek, hogy az eladó abban az esetben jogosult az ingatlan visszavásárlására, ha vevő a pályázat keretében megvalósítandó épületre vagy épületekre 2022. december 31-ig nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel.

A szerződéstervezet 31. 4. pontjából törlésre kerül az ingatlan maradványértékének a megtérítésére vonatkozó kötelezettség.

A testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Indítványozom, hogy a határozati javaslat határozza meg a bérleti díj és a kikiáltási ár összegét is.

A Pénzügyi Bizottsági ülésen a tagok javaslatot tettek a bérleti díj mértékére és az egész terület vonatkozásában 250.000 Ft + Áfa/hó összegben határozták meg a bérleti díjat. Javaslom, hogy a testület a 3000 m² nagyságú terület bérleti díját 150.000 Ft + áfa/hó összegben állapítsa meg. Indítványozom, továbbá, hogy a kikiáltási ár 180 napig 6029 Ft + Áfa/m² legyen, 180 napon túl pedig egy új ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján kerüljön meghatározásra.

Dr. Morvai Gábor jegyző:

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozatban rendelkezzen arról is, hogy a jegyző tegyen közzé egy hirdetményt a 3000 m² nagyságú terület bérbeadásával kapcsolatban az önkormányzat hivatalos internetes oldalán.

Javaslom, hogy a határozat végrehajtásának a határideje 2019. február 27. 4 óra legyen.

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Megállapítom, hogy további hozzászólás a napirendi ponthoz nincs. Kérem, hogy aki elfogadja az elhangzott határozati javaslatot, szavazzon. Megállapítom, hogy a testület egyhangúlag 7 igen szavazattal, meghozza a következő határozatot:

48/2019. (II. 25.) ÖH. számú határozat

1. Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő szerződés-tervezetet az alábbi módosításokkal fogadja el:

1.1. A szerződéstervezet 7. pontjában a felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés az Ebes belterület 424/19. hrsz-ú ingatlan 3000 m²-es részére vonatkozik.

1.2. A szerződéstervezet 14. pontjában a felek rögzítik, hogy a bérleti díj bruttó 150.00.-Ft+ÁFA/hó.

1.3. A szerződéstervezet 24. pontjában a felek rögzítik, hogy az „átláthatósági kritérium” bármely vevőre vonatkozik.

1.4. A szerződéstervezet 25. pontjában rögzítésre kerül a szerződéskötés várható időpontja.

1.5. A szerződéstervezet 26. pontjában a felek rögzítik, hogy az ingatlan kikiáltási ára 6029.-Ft + ÁFA/m², és ezt az összeget legfeljebb 180 napig tekintik irányadónak, ezt követően az ismételten elkészített szakértői véleményben foglaltakat kell irányadónak tekinteni.

1.6. A szerződéstervezet 29. pontjában a felek rögzítik az állami elővásárlási jog tartalmát, a vonatkozó jogszabályhely megjelölésével.

1.7. A szerződéstervezet 31.3. pontjában a felek rögzítik, hogy az Önkormányzat által kikötött visszavásárlási jog feltétele, hogy a pályázat keretében megvalósítani kívánt építmény jogerős használatba vételi engedélyre 2022. december 31-ig rendelkezésre álljon.

1.8. A szerződéstervezet 31.4. pontjában a felek rögzítik, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási ár a Vevő által az Ingatlanért fizetett nettó eladási árnak megfelelő bruttó vételár.

2. Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a 424/19. hrsz-ú ingatlan bérbeadásával kapcsolatos hirdetményt legkésőbb 2019. február 27-én 10:00 óráig tegye közzé az Önkormányzat internetes oldalán.

3. Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a fenti módosításokkal a bérleti szerződést kösse meg, továbbá a pályázati eljárásban szükséges bérbeadói nyilatkozat – a szerződés tartalmával összhangban – tegye meg.

Határidő: 2019. február 27. 16:00 óra

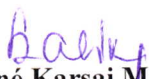
Felelős: Szabóné Karsai Mária Polgármester, dr. Morvai Gábor jegyző

Szabóné Karsai Mária polgármester:

Megállapítom, hogy további hozzászólás nincs, a testületi ülést bezárom.

(16 óra 11 perckor az ülés véget ér.)

K. m. f.


Szabóné Karsai Mária
polgármester


Dr. Morvai Gábor
jegyző