

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 244-4/2018.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**Az Ipari út mentén található mátészalkai 544/93 és 544/92 hrsz-ú ingatlanok
értékesítésre történő kijelöléséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 147/2015.(IX.24.) Kt. számú határozatában hozzájárult az Ipari út mentén, a Diopack nyomda szomszédságában található 544/70 hrsz. alatt nyilvántartott, 7729 m² terület nagyságú ingatlan megosztásához, és a telekalakítási eljárás lefolytatásához. Az 544/70 hrsz-ú ingatlanból 4 darab kisebb méretű telek került kialakításra abból a megfontolásból, hogy az Ipari Parkban található nagyméretű telkeink mellett kisebb területű ingatlanokat is fel tudjunk kínálni a betelepülni szándékozó kis- és közép vállalkozások számára.

A megosztással az alábbi ingatlanok jöttek létre:

544/90 hrsz-ú beépítetlen terület 1272 m²

544/91 hrsz-ú beépítetlen terület 1222 m²

544/92 hrsz-ú beépítetlen terület 1162 m²

544/93 hrsz-ú beépítetlen terület 4073 m²

A telekmegosztási vázrajz az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az 544/90 és 544/91 hrsz-ú ingatlanokat önkormányzatunk a tavalyi évben már sikeresen értékesítette, jelen előterjesztésben pedig a megmaradt két ingatlan értékesítésére kívánok javaslatot tenni.

A Farmmix Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Ipartelep utca 20.) képviselőjében Dr. Frommer Lajos ügyvezető úr már a tavalyi évben megkereste önkormányzatunkat, és vételi kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz az Ipari út mentén található 544/93 hrsz-ú ingatlan megvásárlása érdekében.

A Farmmix Kft. már 1991-től jelen van Magyarországon, fő profilja a növényvédő szerek, műtrágyák, vetőmagvak kis és nagykereskedelme, valamint kemikáliák, vetőmagvak és műtrágyák csomagolása. A cég Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, valamint Csongrád megyékben önálló telephelyekkel rendelkezik. A Kft. központja Hajdúböszörményben található. 2004. óta saját termékkörrel is rendelkezik a cég, melynek kereskedelmi részaránya évről évre növekvő tendenciát mutat. A társaság az elmúlt 27 év alatt dinamikusan fejlődött, árbevétele az utóbbi években elérte a 6 milliárd forintot.

Ügyvezető úr a tárgyalások során elmondta, hogy a társaság bővíteni szeretné kereskedelmi aktivitását, és Mátészalkán egy új telephelyet szeretne létesíteni az önkormányzat tulajdonában lévő mátészalkai 544/93 hrsz-ú, 4073 m² térmértékű beépítetlen ingatlan területén. Az ingatlant a cégcsoport vagyongekezelő cége, az MMDL Kft. (4030 Debrecen, Mikepércsi út 124.) vásárolná meg önkormányzatunktól, és az elkészült épületet a FARMMIX Kft. bérelné és üzemeltetné. A létrejövő új telephelyen első ütemben kb. 6-8 fő foglalkoztatására lenne lehetőség, és a várható helyi adóbevétel összege kb. 1.500.000 Ft összegre becsülhető.

A kft. telekvásárlási kérelme az előterjesztés 2.. számú mellékletét képezi.

A vételi kérelemhez annyi kiegészítést tartok szükségesnek hozzáfűzni, hogy a társaság sem munkahely-teremtési, sem beruházás ösztönző önkormányzati támogatást nem kíván igénybe venni a terület megvásárlásához, annak értékesítésére a vagyonrendeletben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon kerülne sor.

A 4 darab telek forgalmi értékének megállapítása érdekében 2015-ben készítettünk ingatlanforgalmi szakvéleményt, mely „alapszakértői vélemény” 3.700 Ft/m² + Áfa összegben állapította meg a telkek négyzetméterárát. Az ingatlanértékelés szabályai szerint az ingatlanértékelés érvényességi ideje a határnaptól számított 180 nap, ezt követő időponton túl az ingatlant újra kell értékelni. A tavalyi évben történt értékesítés során újra kellett értékelni a szóban forgó ingatlanokat, akkor 4.100 Ft/m² árban határozta meg a szakértő a telkek fajlagos árát, azonban ezen értékbecslés érvényességi ideje ismét lejárt.

Szendrei József úr 2018. február 12. napján kiadott szakvéleményében az ingatlanpiaci változások, illetve a piac által kikényszerített versenyhelyzet miatt további 15 % emelést alkalmazott, és **4.700 Ft/m²** összegben határozta meg az ingatlanok fajlagos négyzetméterárát. Ennek megfelelően az 544/93 hrsz-ú, 4073 m² térmértékű ingatlan forgalmi értéke **19.143.100 Ft + Áfa**, míg az 544/92 hrsz-ú, 1162 m² térmértékű ingatlan forgalmi értéke **5.461.400 Ft + Áfa** összegben került megállapításra.

Az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemények az előterjesztés 3. számú mellékletét képezik.

Az ingatlanok telekhatárával kapcsolatban már a korábbiakban, a változási vázrajz készítése során szembesültünk azzal a problémával, hogy az érintett ingatlanokkal szomszédos 12 darab ingatlan tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A földmérő tájékoztatása szerint az eltérés mértéke a 4 db ingatlan vonatkozásában összesen 115 m² volt. Ezen többlethasználat miatt az 544/93 hrsz-ú ingatlan területe 48 m²-rel, míg az 544/92 hrsz-ú ingatlan területe 15 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter. A telekhatár kijavítása a 12 magántulajdonban álló telek miatt rendkívül nehézkes, és hosszadalmas folyamat lett volna, ezért önkormányzatunk ettől eltekintett. A társaság ügyvezetőjét tájékoztattuk a fennálló helyzetről, aki tudomásul vette ezen körülményt, és a későbbi jogviták elkerülése érdekében az ingatlan értékesítésére ezen telekhatár probléma dokumentálása, és a jogszavatosság kizárása mellett kerül majd sor.

Az ingatlan értékesítését álláspontunk szerint célszerű az alábbi feltételek vállalásához kötni:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai

megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

A piaci értékesítés során Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendelet szabályait kell alapul vennünk. A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba-vagy bérbeadása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (4) bekezdése alapján azonban a megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

A szakvéleményben leírt korrekciós tényezők figyelembe vételével a mátészalkai 544/93 helyrajzi számú ingatlan vételárát **19.143.100 Ft + Áfa** összegben javasolom meghatározni, és a Farmmix Kft. betelepülésének támogatása érdekében az ingatlan versenytárgyalás mellőzésével történő értékesítésére kívánok javaslatot tenni *az előterjesztés 4. számú mellékletét képező határozat-tervezet elfogadásával.*

Tisztelt Képviselő-testület!

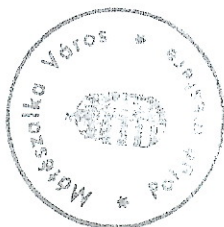
Az 544/93 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeinek elfogadásával **az 544/92 hrsz-ú, 1162 m²** térmértékű ingatlan értékesítésére is javaslatot kívánok tenni, ugyanis ezen ingatlan értékesítésével egyszerre épülhetne be az Ipari út mentén található területrészt. Erre az ingatlanra nem érkezett be vételi ajánlat hivatalunkhoz, ezért a terület **versenytárgyalás útján történő értékesítésére kívánok javaslatot tenni az előterjesztés 5. számú mellékletét képező határozat-tervezet elfogadásával.**

A mátészalkai **544/92 helyrajzi számú ingatlan vételárát** a szakvélemény alapján **5.461.400 Ft + Áfa** összegben javasolom meghatározni.

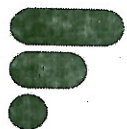
A fentiekben leírtakra figyelemmel a pályázati felhívásban a pályázókat tájékoztatni szükséges a telekhatár probléma fennállásáról, és javaslatom szerint a beépítési kötelezettség, illetve visszavásárlási jog kikötése ezen ingatlan esetében is kerüljön meghatározásra.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az ingatlanok értékesítési feltételeit a jelen előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezetek szerint elfogadni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2018. február 19.



Dr. Hanusi Péter
polgármester



Farmmix Kft.
Kereskedelem és csomagolás

Hajdúböszörmény - Szamosszeg - Sándorfalva - Nyírbátor - Debrecen - Szécsény
Központ: 4220 Hajdúböszörmény, Ipartelep utca 20.
Telefon: (52) 371-019 · Fax: (52) 561-257 · E-mail: farmmix@farmmix.hu

2017. OKT 13

Mátészalka Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
4700 Mátészalka,
Hősök tere 9.

Hajdúböszörmény, 2017. október 3.

Dr. Hanusi Péter polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9 Pf. 31	
Érkezett: 2017.10.13.	
Tárgy: 1202/17	
Előadó: Dr. Hanusi Péter	Melléklet:

Tárgy: Megkeresés

Jelen levelemmel ezúton szeretném bemutatni társaságunkat, a „FARMMIX” Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságot tekintettel arra, hogy Mátészalkán kívánunk tovább terjeszkedni és a lehetőségekhez képest tovább bővílni.

A FARMMIX Kft. növényvédő szer, vetőmag, műtrágya kereskedelmével, kemikáliák és vetőmagvak kiszerezésével foglalkozó gazdasági társaság. A vállalkozás jogelődje a Farmmix Bt. 1991-től végzett hasonló tevékenységet. Működési területünk elsősorban a Dunától keletre eső országrész ezen belül Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Szolnok, Békés, Csongrád és Nógrád megyékben önálló telephelyekkel rendelkezünk.

Első telephelyünket az 1996 - os évben Hajdúböszörményben nyitottuk meg. Székhelyünk 4220 Hajdúböszörmény, Ipartelep u. 20. szám, amely 1999. óta egyben a társaság központjaként is funkcionál. Szamosszegen (Nagydobosi u. I-2) található kiszerező üzemünk 2002-ben kezdte meg működését. Nagykereskedelmet végző telephellyel rendelkezünk Hajdúböszörményen kívül Nyírbátorban, Sándorfalván, Szarvason, Szamosszegen, Emődön és Szécsényben. A kiskereskedelmi üzletág irányítása alatt gazdaboltok illetve mezőgazdasági áruházak állnak a vásárlók rendelkezésére Debrecenben, Hajdúböszörményben, Szamosszegen, Nyírbátorban, Emődön, Szarvason, Szécsényben és Sándorfalván.

A Farmmix Kft. 2015. óta a Farmmix Csoport tagjaként működik.

Társaságunk minden évben eredményesen gazdálkodott és évről évre növelte piaci részarányát, árbevételét, amely az utóbbi években 6 milliárd forint körül stabilizálódott. Fő tevékenységi körünk a különböző növényvédő szerek, műtrágyák valamint vetőmagvak kis- és nagykereskedelme. Kapcsolatban állunk a legtöbb Magyarországon jelenlevő hazai és külföldi növényvédő szert gyártó vállalattal. 2004. óta saját jogon forgalmazott termékekkel is rendelkezünk, melyeknek a kereskedelmi részaránya évről évre növekvő tendenciát mutat.

Társaságunk bővíteni szeretné kereskedelmi aktivitását, ezért Mátészalkán egy új telephely kialakítását tervezzük. Az újonnan létrejövő telephelyen egyrészt a kiskereskedelmi üzletág bővüléseként Mezőgazdasági Áruház nyitását tervezzük másrészt a környező gazdák ellátását biztosító nagykereskedelmi tevékenységet is folytató telephelyet kívánunk kialakítani.

A fejlesztés végrehajtásához a cégcsoportunk megvásárolná a Mátészalka, Ipari út 554/93 hrsz. alatti ingatlant illetve amennyiben más vevő nem jelentkezne, készek vagyunk a mellette fekvő 544/92 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására is. A vevő és építtető cégcsoportunk vagyonkezelő cége az MMDL Kft. (4030 Debrecen,

Mikepércsi u. 124.) lenne. Az elkészült épületet a FARMMIX Kft. bérelné és üzemeltetné. Az ingatlan megközelítésének megoldására az Ipari úthoz történő csatlakozás kiépítését cégcsoportunk magára vállalja.

A fejlesztés következményeként létrejövő új telephelyen a foglalkoztatottak létszáma első ütemben kb. 6-8 fő lenne. A Mátészalka Város Önkormányzata részére befizetett adó összege cégcsoport szinten évi kb. 1.500.000 – Ft lenne.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy egy személyes találkozó keretében egyeztessünk a részletekről.

Válaszát várva.

Tisztelettel,



FARMMIX Kft.
Dr. Frommer Lajos
ügyvezető

 **Farmmix** Kereskedelmi Kft.
4220 Hajdúböszörmény, Ipartelep utca 20.
Tel.: (52) 371-019, 561-482, Fax: 561-257
Adószám: 12113305-2-09
Bank: 11609005-00500000-09000000

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

____/2018.(II. __.) számú

HATÁROZATA

az Ipari út mentén található a mátészalkai 544/93 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület:

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, Ipari út mentén található **mátészalkai 544/93. hrsz. alatt felvett, 4073 m²** nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant versenytárgyalás mellőzésével történő értékesítésre kijelöli a Farmmix Kft. vagyonkezelő cége, **az MMDL Kft. (4030 Debrecen, Mikepércsi u. 124.) részére.**
2. Az 544/93 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéket nettó **19.143.100 Ft + Áfa** összegben állapítja meg.
3. A vevőnek a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, legkésőbb 3 napon belül, egy összegben kell megfizetnie.
4. Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.
5. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.
6. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2018. április 30.

Mátészalka, 2018. február

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../2018.(II. __.) számú

HATÁROZATA

az Ipari út mentén található a mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület

1. A versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonában álló, Mátészalka, Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz. alatt felvett, 1.162 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. A mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan induló ára: **5.461.400 Ft + Áfa**
3. A licitlépcső mértéke: **100.000 Ft.**
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz kerekítve **550. 000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A pályázati felhívás tartalmi elemei között szerepeltetendő, hogy érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A szomszédos ingatlanok többtelehasználata miatt az ingatlan területe a valóságban 15 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter.
6. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, legkésőbb 3 napon belül kell megfizetnie.
7. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.
8. Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

9. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.
10. A képviselő-testület fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elállhat a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
11. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2018. június 15.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2018. február

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 244-4/2018

Az Ipari út mentén található mátészalkai 544/93 és 544/92 hrsz-ú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: BOTOND DR. GYÓRGI ZSÓFIA AJÁNLÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és határozat-javaslat megnevezés a jogszabályi előterjesztésről
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2018. február 19. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2018. február 19. 