

## Kivonat

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi,  
Környezetvédelmi Bizottság  
2023. december 05-ei ülésének jegyzőkönyvéből

### **Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság 119/2023. (XII. 05.) KVÖKtGMJKB. határozata ipari parki ingatlanok értékesítéséről**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság a FULL REAL Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. által a Kisbér, Ipari park területek értékesítéséhez kapcsolódóan készített pályázati dokumentációt az alábbiakat javasolja kiegészíteni:

- az ingatlanok kikiáltási vételára az értékbecslésben megállapított díj + 30 %-ban kerüljön megállapításra;  
Válasz: közvetlen közút melletti telek: nettó 6 000 Ft/m<sup>2</sup> - 8 700 Ft/m<sup>2</sup>  
középső telek: nettó 4 300 Ft/m<sup>2</sup> - 6 600 Ft/m<sup>2</sup>  
hátsó telek: nettó 3 100 Ft/m<sup>2</sup> - 5 900 Ft/m<sup>2</sup>  
átlag: 4 960 Ft/m<sup>2</sup>  
(Az értékbecslés érvényes volt 2023. július 30. + 90 nap. Esteleg a fenti eltérés alátámasztása?)
- az ingatlan vételára pozitív előjelű inflációkövető legyen;  
Rendben, a pályázati dokumentáció tartalmazni fogja
- az ingatlanok bérleti díja az értékbecslésben megállapított díj + 30 %-ban kerüljön megállapításra;  
Válasz: telek fajlagos bérleti díj: nettó 116 Ft/m<sup>2</sup>/év – 327 Ft/m<sup>2</sup>/év  
átlag 181 Ft/m<sup>2</sup>/év  
(Az értékbecslés érvényes volt 2023. július 30. + 90 nap. Esteleg a fenti eltérés alátámasztása?)
- az ingatlan bérleti díja pozitív előjelű inflációkövető legyen;  
Rendben, a pályázati dokumentáció tartalmazni fogja
- nem támogatandó a magasabb összegű bérleti díj vállalása, a bérleti díj nagysága fix;  
Válasz: ilyen irányú súlyozást elhagyjuk? A kérdés össze függ az értékelési szempontokkal.
- a bérlet az 5 évet követően nem hosszabbítható meg;  
Egyrészt a fenntartási időt kell megjelölni, a fenntartási időszak egyelőre még nem kezdődött meg. A fenntartási időszak lejártát követően automatikusan megszüntessük a bérleti szerződést? Szerintünk mérlegelni kellene. Az önkormányzat jogosult a bérleti szerződésben foglaltak nem teljesítése esetén (beépítési kötelezettség elmulasztása estében) a bérleti szerződést felmondani. Lehet, hogy már folyamatban van pld. a használatba vételi engedély beszerzése. Ez mérlegelés jog és ne automatikus döntés legyen véleményünk szerint.
- az albérletbe/alhasználatba adás megengedett;  
Válasz: a (fő)bérlőre vonatkozó kötelezettséget nem érinti ez, azaz a (fő) bérlő köteles a beépítési kötelezettségének eleget tenni. Az albérlet tevékenysége nem számítható be ebbe.
- egy vállalkozás által megvásárolható ingatlanok számát maximalizálni kell;

Rendben. Hány telket vásárolhat egy bérlő, más önkormányzat esetében a maximális szám három telek, ebben döntést szeretnék kérni.

- minden ingatlanra azonos mennyiségű áram kerüljön biztosításra;  
Mi indokolja, hogy biztosításra kerüljön? Nehéz lenne meghatározni és kiépítését ki vállalja? További egyeztetést igényel.
- minimum egy éve működő vállalkozás legyen;  
Beépíthetjük a pályázati dokumentációba. Ebben az esetben egy projekt cég nem pályázhat.
- köztartozásmentességről nyilatkozat kérése;  
Rendben, a dokumentáció tartalmazni fogja.
- éves árbevételről kimutatás kérése;  
További egyeztetés igényel.
- ingatlan beépítésének elvárt mértéke, melyet vállalni kell:
  - az országos közút melletti ingatlanok esetében minimum 10 %;
  - az országos közúttól számított első feltáróútról megközelíthető ingatlanok és a második feltáróút országos közút felé eső oldalán lévő ingatlanok esetében minimum 5 %;
  - az országos közúttól számított második feltáróútról megközelíthető, országos közúttól távolabb eső ingatlanok esetében nincs beépítési kötelezettség előírva;

Véleményünk szerint további egyeztetés szükséges.

fenti beépítési kötelezettséget 3 éven belül kell vállalni;

Válasz: mi a folyamat vége, kérjük-e jogerős használatba vételi, vagy azzal egyenértékű engedélyt.

- a benyújtott pályázatok értékelésénél plusz pontot ér:
    - akinek a telephelye/székhelye helyben található;
    - akinek a telephelye/székhelye Kisbéri Járásban található;
    - magasabb árbevétel kimutatása évekre visszamenőleg;
    - az adott ingatlanra előírt beépítésnél nagyobbat vállal beépíteni;
- Válasz: székhely és telephelye előírás kockázatos lehet, Magyar Államkincstárral egyeztetés igényel. A többi értékelési szempontot vizsgáljuk.
- a benyújtott pályázatok értékelésénél a súlyozás a vételára irányába tolódjon el;  
Válasz: még egyeztetés igényel.
  - a pályázatok elbírálása során nem releváns a vállalkozás tervezett foglalkoztatotti létszáma;  
Rendben.
  - a pályázati biztosíték összege 2 millió forint;  
Rendben
  - a pályázat licit formájában történjen;  
Már elindult a szervezése.
  - az önkormányzat fenntartja a jogát, hogy eredménytelennek nyilvánítja az eljárást.  
Rendben.

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság javasolja az érdeklődőket megnyilatkoztatni a kiépítendő funkciót illetően.

A funkció akkor csak tájékoztató jellegű és nem kritérium?

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság javasolja a FULL REAL Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-től javaslatot kérni a szerződészegés szankcióira vonatkozóan.

Rendben.

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság kezdeményezi, hogy a Pénzügyi Bizottság foglaljon állást a napirenddel kapcsolatban.

**Határidő:** határozat kiadására: azonnal

**Felelős:** Andrási Tamás elnök

Kisbér, 2023. december 05.

Andrási Tamás sk.  
elnök

Hófer Jenő sk.  
bizottsági tag

Kivonat hitelélül:

Kisbér, 2023. december 06.

Andrási Tamás  
elnök