

ELŐTERJESZTÉS

az I. számú szennyvíztisztító telep hasznosításáról

A Pécsi utcából nyíló Szennyvíztelepi úton található a KAVÍZ Kft üzemeltetésében lévő I. számú szennyvíz tisztító telep, amely a kaposvári 3331 hrsz-ú, 4 ha 9202 m² nagyságú, „kivett szennyvíztelep” megnevezésű ingatlanon helyezkedik el. A területen található felépítmények jelentős része nincs használatban, kivéve egy települési végátemelőt, amely a város szennyvizét a nyolcvanas évek elején megépült dombóvári úton lévő II. számú szennyvíztisztító telepre juttatja jelenleg is. A mellékelt vázrajzon külön színnel jelöltük a 3331/1 hrsz-ú ingatlan jelenleg hasznosított cca. 7242 m² nagyságú területrészt.

Az ingatlanon ez mellett több épület található, amelyek közül kettő egyenként 12 méter átmérőjű és 13 m magas, több mint 1800 m³ űrtartalmú siló. Az épületek mellett a földben több műtárgy is található, amelyet korábban a szennyvíztisztításhoz használtak.

A telek felett halad el az E-ON Áramhálózati Zrt. 120 kV-os távvezetéke, amelyből következően a tulajdoni lapon az E-ON Zrt-nek 34 m-es sávban 2 277 m² területre vezeték joga van bejegyezve. Szintén bejegyzett vezetékjog illeti meg az E-ON Zrt-t „Kaposvár-Húskombinát 20 kV-os közcélú hálózat” elnevezéssel 1458 m² nagyságú területre.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 3331 hrsz-ú terület mellett elhelyezkedő 3330/1 hrsz-ú, 2 ha 1682 m² nagyságú, és a 3328/1 hrsz-ú, 1 ha 916 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok. A területek növényzettel sűrűn benőtt és hulladékkal jellemzően terheltek a korábbi ipari célú hasznosítás miatt.

A fenti ingatlanok forgalomképesség, valamint szabályozási terv szerinti besorolása az alábbi:

hrsz	megnevezés	méret	forgalomképesség szerinti besorolás	Szabályozási Terv szerinti besorolás
3328/1	kivett beépítetlen terület	10916 m ²	üzleti vagyon - forgalomképes	véderdő
3330/1	kivett beépítetlen terület	21682 m ²	üzleti vagyon - forgalomképes	véderdő
3331	kivett szennyvíztelep	49202 m ²	törzsvagyon - korlátozottan forgalomképes	kereskedelmi, szolgáltató terület

Az ingatlanokkal szomszédos terület tulajdonosa, a KOMETA 99 Zrt. Korábban a testület döntött a 3331 hrsz-ú ingatlan 20000 m² nagyságú ingatlanrészének 10 éves határozott időtartamú bérbeadásáról, amely területen a cég vágóhíd létesítésére és működtetésére irányuló beruházást kíván megvalósítani a Magyarország Kormányának VP3-4.2.1-4.2.2-2-21-es kódszámú, „Élelmiszeripari üzemek komplex fejlesztése” című pályázatán keresztül. A cég folyamatban lévő kapacitásbővítő nagyberuházása miatt vételi szándékát jelezte a teljes területre.

A szennyvíz tisztító telep jelenleg nem hasznosított részét, a szomszédos további 2 ingatlannal együtt javasolom pályázat útján értékesíteni azzal, hogy a leendő vevő kötelezettsége a területen található felépítmények bontása és a hulladék elszállítása, valamint a 3331 hrsz-ú

ingatlan megosztása. Az ingatlanok Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelet szerint építhetők be.

A vagyonrendelet 24. § (1) és (2) bekezdése értelmében a 3331, 3330/1 és a 3328/1 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékének meghatározása érdekében értékbecslést készítettünk. Az értékbecslés során figyelembe lett véve a területen található épületek bontási költsége. Az értékbecslés alapján az ingatlanok együttes forgalmi értéke figyelemmel a területen lévő épületek bontási kötelezettségére nettó 221.768.531 Ft.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy Önkormányzatunk az alábbi feltételekkel pályázati eljárás lefolytatását követően kizárólag együttesen értékesítse a kaposvári 3331 hrsz-ú ingatlan megközelítőleg 4 ha 1960 m² nagyságú, valamint a 3330/1, a 3328/1 hrsz-ú ingatlanait, elsősorban élelmiszeripari célú beruházáshoz, az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanok együttes minimum vételára nettó 221.768.531 Ft, amelyből a 3331 hrsz-ú ingatlanból értékesítésre kerülő megközelítőleg 4 ha 1960 m² nagyságú terület minimális vételára nettó 6.621.731 Ft, a 3330/1 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 143.101.200 Ft, és a 3328/1 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 72.045.600 Ft;
- a vételár részben teljesíthető értékarányos telekcserével is,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján az ingatlanok értékesítése kapcsán a Magyar Államnak elővásárlási joga van;
- az ingatlanokon lévő épületek bontása, a bontott anyag elszállítása a vevő kötelezettsége, nem követelheti az építésre alkalmas terület kialakítását az eladótól;
- az ingatlanok a szabályozási terv szerint építhetők be;
- a 3331 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos telekalakítási- és az esetlegesen szükséges szolgalmi jog átvezetési munkarészek elkészíttetése -az Önkormányzattal egyeztetett módon- a vevő kötelezettsége és költsége;
- a telekhatár kítűzés vevő kötelezettsége és költsége,
- az adásvételi szerződés aláírásának feltétele a véglegessé vált telekalakítási engedély kiadása, az adásvételi szerződés elkészíttetése vevő kötelezettsége és költsége,
- a telekalakítás és a tulajdonjog átvezetésének ingatlan-nyilvántartási költségei vevőt terhelik,
- az Önkormányzat a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig, illetve az esetleges telekcseréje esetén a birtokbaadásig fenntartja.

Kaposvár, 2022. június 14.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy a kaposvári 3331 hrsz-ú ingatlan megközelítőleg 4 ha 1960 m² nagyságú területét, valamint a 3330/1, a 3328/1 hrsz-ú ingatlanait kizárólag együttesen, pályázati eljárás lefolytatását követően elsősorban élelmiszeripari célú beruházáshoz az alábbi feltételekkel értékesíti:

- az ingatlanok együttes minimum vételára nettó 221.768.531 Ft, amelyből a 3331 hrsz-ú ingatlanból értékesítésre kerülő megközelítőleg 4 ha 1960 m² nagyságú terület

minimális vételára nettó 6.621.731 Ft, a 3330/1 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 143.101.200 Ft, és a 3328/1 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 72.045.600 Ft;

- a vételár részben teljesíthető értékarányos telekcserével is;
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján az ingatlanok értékesítése kapcsán a Magyar Államnak elővásárlási joga van;
- az ingatlanokon lévő épületek bontása, a bontott anyag elszállítása a vevő kötelezettsége, nem követelheti az építésre alkalmas terület kialakítását az eladótól;
- az ingatlanok a szabályozási terv szerint építhetők be;
- a 3331 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos telekalakítási- és az esetlegesen szükséges szolgalmi jog átvezetési munkarészek elkészíttetése az Önkormányzattal egyeztetett módon a vevő kötelezettsége és költsége;
- a telekhatár kitűzés vevő kötelezettsége és költsége,
- az adásvételi szerződés aláírásának feltétele a véglegessé vált telekalakítási engedély kiadása, az adásvételi szerződés elkészíttetése vevő kötelezettsége és költsége;
- a telekalakítás és a tulajdonjog átvezetésének ingatlan-nyilvántartási költségei vevőt terhelik;
- az Önkormányzat a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig, illetve az esetleges telekcseré esetén a birtokbaadásig fenntartja.

A Közgyűlés a 3331 hrsz-ú ingatlanból telekalakítást követően kialakult értékesített területét a törzsvagyonából kivonja és üzleti vagyonba sorolja, a továbbra is szennyvíztelepi funkciót betöltő ingatlanrészt a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon között tartja.

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert utólagos beszámolási kötelezettséggel a pályázati eljárás lefolytatására, a telekalakítással kapcsolatos nyilatkozatok megtételére, valamint az adásvételi/csereszerződés megkötésére.

Felelős:	Szita Károly polgármester
Közreműködik:	Balogh Beáta igazgató
Határidő:	2022. december 31.