Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
részére
tájékoztatásul

<u>Tárgy:</u> A Paks 3537/35, 3537/14, 3537/24, 3537/36 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonszerzése az Új Városközpont kialakításához (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek) a felülvizsgált ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. június 3-án elfogadta az Ingatlan tulajdonszerzés Új Városközpont kialakításához (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek), és ingatlanok bérbeadásának kijelölésére szóló felhatalmazás tárgyú 104/2019. (VI.3.) számú határozatot (továbbiakban: „**Határozat**"). Paks Város Önkormányzata a Határozatban a paksi 3654/2, 3655, 3537/14, 3537/22, 3537/24, 3537/34, 3537/35, 3537/36, 3537/54, 3537/56, 3537/57, 3537/58, 3537/59 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról, valamint szükség esetén kisajátítás útján való megszerzéséről döntött. A Határozat a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Paks Város Önkormányzata a Határozatban szereplő ingatlanok értékbecslésének elkészítésével a Válságmenedzser Felszámoló és Vagyonkezelő Kft.-t (képviseli: Ujvári Zoltán ügyvezető) mint igazságügyi szakértőt bízta meg, amely értékbecslés 2019. május 28. napján készült el.

A Paks 3537/35 hrsz.-ú (a továbbiakban: „**Ingaltan1**"), 3537/14 hrsz.-ú (a továbbiakban: „**Ingaltan2**"), 3537/24 hrsz.-ú (a továbbiakban: „**Ingaltan3**") és 3537/36 hrsz.-ú (a továbbiakban: „**Ingaltan4**") ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlanok**") 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa Bauer Tamás, akinek vételi ajánlatok kerültek megküldésre az elkészült értékbecslés, valamint a Határozat alapján. A vételi ajánlatokban szereplő kártalanítási ellenérték Ingatlan1 tekintetében 67.000.000, - Ft, Ingatlan2 tekintetében 168.635.000, - Ft, Ingatlan3 tekintetében 31.416.000, - Ft, valamint Ingatlan4 tekintetében 7.600.000, - Ft összegű volt, ennek megfelelően Ingatlanok vonatkozásában a kártalanítási ellenérték összesen 274.651.000,- Ft.

Paks Város Önkormányzata egyeztetéseket folytatott az Ingatlanok tulajdonosával, aki ugyan nem zárkózott el az értékesítésétől, azonban figyelemmel arra, hogy az Ingatlanokon több évtizede végez gazdasági (gépjármű kereskedelmi) tevékenységet egyéb igényeket is megfogalmazott így az egyeztetések elhúzódtak. Az Ingatlantulajdonos, az ingatlanárak utóbbi időszakban tapasztalható jelentős emelkedésére figyelemmel, kezdeményezte továbbá a szakértő által megállapított forgalmi értékek felülvizsgálatát. Paks Város Önkormányzata a tulajdonossal való jó együttműködés és megállapodás reményében felkérte a korábbi értékbecslést készítő a Válságmenedzser Felszámoló és Vagyonkezelő Kft.-t (képviseli: Ujvári Zoltán ügyvezető), hogy az értékbecslést vizsgálja felül.

Az Ingatlanokhoz az alábbi ingatlanforgalmi értékek kerültek meghatározásra a felülvizsgált, 2020. február 20. napján kelt értékbecslésben:

Hrsz	Jellege	Tulajdonos	Teljes telekméret (m^2)	Az ingatlanon található építmények (m^2)	Fajlagos vagyonérték (Ft/m^2)	Vagyonérték (Ft)
3537/35	kivett ipartelep	Bauer Tamás	3870	-	telek: 21 500	83 205 000
3537/14	kivett ipartelep	Bauer Tamás	5155	épület, acélvázas szín: 400 építmények, ipari térbeton, közművek: 2000	telek: 21 500 épület acélvázas szín:165 000 építmények, ipari térbeton, közművek: 11 000	199 632 500
3537/24	kivett ipartelep	Bauer Tamás	1848	-	telek: 21 500	39 732 000
3537/36	kivett saját használatú út	Bauer Tamás	382	-	24 000	9 168 000
Összesen (ÁFA nélkül):						**331 737 500**

Az Önkormányzat a fenti vételárakat kívánja felajánlani az Ingatlanok tulajdonosa részére az ingatlanok teljes területének és tulajdonjogának megszerzése érdekében. Amennyiben azokat a tulajdonos elfogadja, úgy vele megkötésre kerülhetnek a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések, ennek hiányában pedig kisajátítási eljárásra kerül sor. A kisajátítás közérdekű célja a terület- és településrendezés, amely a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontján alapul.

Melléklet: 104/2019. (VI.3.) számú Kt. határozat

A fentiekre tekintettel tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi döntést kívánom meghozni:

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörében a 40/2020. (III.11.) Korm.rendelettel elrendelt veszélyhelyzetben

a polgármester által meghozott

.../2020. (....) határozat

A Paks 3537/35, 3537/14, 3537/24, 3537/36 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonszerzése az Új Városközpont kialakításához (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek) a felülvizsgált ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján

Paks Város Polgármestereként Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében az új Városközpont (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek) kialakításához kapcsolódóan a paksi 3537/35, 3537/14, 3537/24, 3537/36 hrsz.-ú ingatlanok felülvizsgált ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján történő önkormányzati tulajdonszerzéshez szükséges intézkedéseket megteszem (ajánlattétel, adásvételi szerződés megkötése, ennek sikertelensége esetén kisajátítás útján való ingatlanszerzés), és az ehhez szükséges dokumentumokat aláírom az előterjesztés szerint.

Felelős: Szabó Péter polgármester
Határidő: azonnal

Szabó Péter
polgármester

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: JT/150-122/2019.

KIVONAT

Készült: Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. június 3-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Ingatlan tulajdonszerzés Új Városközpont kialakításához (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek), és ingatlanok bérbeadásának kijelölésére szóló felhatalmazás

104/2019. (VI. 3.) Kt. számú határozat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az új Városközpont (Táncsics park és a volt Konzervgyári területek) kialakításához kapcsolódóan a paksi 3654/2, 3655, 3537/14, 3537/22, 3537/24, 3537/34, 3537/35, 3537/36, 3537/54, 3537/56, 3537/57, 3537/58, 3537/59 hrsz-ú ingatlanok (érintett ingatlanok) tekintetében a tulajdonszerzéshez szükséges intézkedések megtételére (ajánlattétel, adásvételi szerződések megkötése, ennek sikertelensége esetén kisajátítás útján való ingatlanszerzés), és az ehhez szükséges dokumentumok aláírására az előterjesztés szerint.

A Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az érintett ingatlanok tulajdonszerzése esetén, az ingatlanok bérbeadásra való kijelölésére. Felhatalmazza továbbá arra, hogy korábbi ingatlantulajdonosok részére méltányos bérleti díj alkalmazásával biztosítsa az ingatlanok visszabérlésének lehetőségét, a Projekt megkezdéséig tartó határozott időszakra, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.), valamint Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2015. (II. 13.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet helyiségbérletre vonatkozó rendelkezéseivel összhangban.

Felelős: Szabó Péter polgármester
Határidő: azonnal

kmft.

Szabó Péter sk.
polgármester

PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Dr. Blazsek Balázs sk.
címzetes főjegyző

A kiadmány hiteléül: Tamáné G.