

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2012. november 23-i nyilvános ülésére

<b>Tárgy:</b>	<b>Volt honvédségi ingatlanok hasznosítása</b>
<b>Előterjesztő:</b>	Császár László polgármester
<b>Előkészítette:</b>	Parapatics Tamás önkormányzati főtanácsadó Hársfalvi József – Városfejlesztési és Üzemeltetési irodavezető
<b>Megtárgyalja:</b>	Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
<b>Meghívandók:</b>	Tapolcai Városfejlesztési Kft. Barbalics Antal szakértő

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt honvédségi-laktanyai ingatlanok hasznosításáról legutóbb a 2012. június 12.-i ülésünkön tárgyaltunk.

Az elfogadott 113/2012 (VI.15) képviselő-testületi határozattal Magyarország Kormányának a gazdaság élénkítésére történő szándékaival egyezően fontosnak tartottuk a volt honvédségi-laktanyai ingatlanok hasznosításának elősegítésével új munkahelyek létesítését, a meglévők megtartását, a foglalkoztatás növelését, a munkanélküliség csökkentését.

Egyetértettünk azzal, hogy Tapolca Város Önkormányzatának polgármestere hirdessen pályázatot az előzőekben leírt célok megvalósítása érdekében a Tapolca 4511/1 hrsz.-ú kivett telephely és 1 épület 4623 m<sup>2</sup> nagyságú, a Tapolca 4511/2 hrsz.-ú kivett telephely és 37 épület 8 ha 3390 m<sup>2</sup> nagyságú, a Tapolca 4511/3 hrsz.-ú kivett telephely és 3 épület 6743 m<sup>2</sup> nagyságú, a Tapolca 4511/4 hrsz.-ú kivett telephely és 3 épület 1 ha 658 m<sup>2</sup> nagyságú, a Tapolca 4511/6 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület 4539 m<sup>2</sup> nagyságú (a volt Dobó laktanyában található földrészletek), valamint a Tapolca 4507 hrsz.-ú, kivett, telephely és 59 épület, 28 ha 3850 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (volt Kinizsi laktanya) hasznosítására.

A döntésnek megfelelően pályázati felhívást tettem közzé, majd folyamatosan tárgyalásokat folytattam a jelentkezőkkel és a határidőn túli érdeklődőkkel személyesen és a Tapolcai Városfejlesztési Kft. ügyvezetője közreműködésével.

A vállalkozói igényekről, kezdeményezésekről – céljaink megvalósítása elősegítése érdekében - folyamatosan tájékoztattam térségünk országgyűlési képviselőjét, a Veszprém Megyei Területfejlesztési Tanács elnökét, Lasztovicza Jenő urat is, aki velem egyetértésben támogatja hasznosítási elképzeléseinket.

Az egyeztetések során valamennyi jelentkező és érdeklődő tájékoztatást kapott arról, hogy törekvése összhangban van „Tapolca Város Önkormányzata 2011-2014. évek közötti gazdálkodásának Stratégiai Programja, Iránymutatás a 2014-2017. évek között fejlesztésekhez” című dokumentumunk Városrendezés, városfejlesztés fejezetében foglaltakkal, különösen „Kiemelten kell kezelni azon városfejlesztési feladatokat, amelyek elősegítik a település további városiasodását, lehetőséget teremtenek a népesség megtartására, növelésére, munkahelyek megtartására, növelésére.” Minden érintett – a nekik megfelelő, egyeztetett időpontban – megtekinthette a területeket és az épületeket, tájékozódhattak a közmű-csatlakozási lehetőségekről, az ingatlanok műszaki paramétereiről.

Elmondtuk azt is, hogy a Tapolca, 4507 hrsz.-ú ingatlant érintő ajánlatok, igények elfogadási folyamatának elsődleges feltétele a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök részleges módosításáról szóló előterjesztés képviselő-testületi elfogadása.

Az előzőben hivatkozott dokumentum „Térségi vonzeró növelés, egészségipari fejlesztés, munkahelyek létesítésével, megtartásával” című fejezete rögzíti azt is, hogy elő kell segíteni a logisztikai és raktárbázis létesítésére, környezetbarát ipar telepítésére irányuló befektetői, vállalkozói kezdeményezéseket.

Tapolca Város Polgármestereként településünk fejlődése érdekében több alkalommal folytattam tárgyalást az illetékes szakhatóságokkal és a településrendezési eszközök módosítását előkészítő munkacsoporttal, Tapolca Főépítészével a jelenlegi területfelhasználási kategória felülvizsgálatáról.

A közös munka eredményeként tudjuk jelen előterjesztéssel egyidejűleg tárgyalni a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, részleges módosításáról szóló előterjesztést.

Intézkedtem továbbá adó-, és értékbizonyítvány és értékbecslés készíttetésére, a Tapolca, 4507 hrsz.-ú ingatlan tételes felmérésére, megosztási javaslat készítésére, valamint értékesítési és bérleti konstrukció kidolgozására is. A megrendeléseink teljesítése, az előkészítési munkák folyamatban vannak.

A volt déli laktanya vonatkozásában különösen fontos volt, hogy az elfogadandó szabályozási terv tartalmazza az úthálózatot is, mivel csak ebben az esetben van lehetőség megosztásra, földrészletek, építési telkek kialakítására. Az értékesítési és bérleti szerződésekben az osztatlan közös tulajdon nehezen kezelhető, önkormányzati és vállalkozói érdekekkel is ellentétes lehet.

Adásvételi szerződés esetén a vételár alapját az adó és értékbizonyítványban, értékbecslésben meghatározott összeg képezi, amelyből egyedi döntéseinkkel vételárkedvezményt, részletfizetést biztosíthatunk a vállalkozás vállalásaival arányosan, meghatározott időtartamra.

Fontos szempont kell, hogy legyen a közműcsatlakozások biztosításával, továbbépítésével, tulajdonlásával kapcsolatos költségvállalások egyeztetése, rögzítése.

Az eladói és vállalkozói vállalások szerződésbe foglalásához célszerűen - az adott fejlesztéshez értelmezhető módon - felhasználhatjuk az Új Széchenyi Terv Középdunántúli Operatív Program keretei között a kis- és középvállalkozások részére meghirdetett KDOP-1.1.1/C-12 kódszámú, „Telephelyfejlesztés” című pályázati felhívásában lévő monitoring mutatókat és megvalósítási, fenntartási időtartamokat.

#### Monitoring mutatók

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása
A fejlesztések eredményeként korszerű infrastruktúrával ellátott terület nagysága	output	ha			
A fejlesztések eredményeként korszerűsített felépítmény területe	output	m2			
A fejlesztések eredményeként létrehozott felépítmény területe	output	m2			
Támogatás által indukált beruházások nagysága	eredmény	Mrd Ft			
Bruttó hozzáadott érték növekedés a program hatására	eredmény	Mrd Ft			
Megtartott munkahelyek száma	eredmény	fő			
Teremtett munkahelyek száma	eredmény	fő			
A program hatására teremtett főállású új munkahelyeken foglalkoztatott hátrányos helyzetűek száma	eredmény	fő			

Pályázatok esetében a megvalósítás időtartama általában a projekt indításától számított 2 év, a kötelező fenntartás időtartama vállalkozások esetében 3 év.

Középtávú (15 év időtartam) bérleti szerződések esetében a bérleti díj mértékét az irányadó vételárból kiindulva kell meghatározni, arányosítva a bérleti szerződés időtartamára. Többek között rögzíteni szükséges az évenkénti korrekció számítási módját, a megfizetés módját, gyakoriságát. Egyedi döntéseinkkel, a vállalkozás vállalásaival arányosan lehet elismerni a beruházandó/beruházott értéket bérbeszámítással meghatározott időtartamra és mértékre. Bérlet esetében is fontos szempont kell, hogy legyen a közműcsatlakozások biztosításával, továbbépítésével, tulajdonlásával kapcsolatos költségvállalások egyeztetése, rögzítése.

A volt északi és déli laktanyai ingatlanokra több, túlnyomó részt helyi vállalkozás nyújtotta be igényét, több érdeklődővel jelenleg is tárgyalunk, válaszukra, jelentkezésükre várunk.

Kérelemben jelzett, írásban megerősített igények:

- Fémipari helyi vállalkozás jelezte vásárlási igényét acélszerkezeti és gépipari elemek és alkatrészek gyártásával összefüggő ipari tevékenység folytatásának szándékát, amelyhez a Tapolca, 4507 hrsz.-ú területen bérletében lévő, mintegy 3000 m<sup>2</sup> alapterületű épületet, valamint további két kisebb alapterületű épületet kíván használatba venni, továbbá iroda-szociális épületeket, három nagy alapterületű (3X3000 m<sup>2</sup>) gyártócsarnokot, készáru telepet (5000 m<sup>2</sup>) és alapanyag tárolót (3500 m<sup>2</sup>) szándékozik építeni. Mindezekhez mintegy 8-9 ha területet szükséges rendelkezésre bocsátani;
- Közösségi közlekedéssel foglalkozó gazdasági társaság a Tapolca, 4507 hrsz.-ú területen a bérletében lévő, mintegy 300 m<sup>2</sup> alapterületű műhely épület teljes körű felújítása mellett vásárolna még busz, kamionterminál kialakítására, tárolás, gyorsjavítás, karbantartás céljaira, szálláslehetőség biztosítására 5-10.000 m<sup>2</sup> területet;
- Kishajógyártással foglalkozó gazdasági társaság a Tapolca, 4507 hrsz.-ú területen vásárolna területet és gyártóüzemet létesítené;
- Autóipari alkatrész gyártási tevékenységet szeretne végezni Tapolca környékéhez kötődő vállalkozás. Ehhez esetlegesen 3-400 m<sup>2</sup>-es csarnokot, valamint 1-2 ha földterületet igényelne;
- A volt északi laktanya területén üveghab szigetelőanyagot gyártó gazdasági társaság kíván telephelyet létesíteni. Szándéknyilatkozatában kifejtette, hogy ehhez a meglévő, volt legénységi konyha és színházterem mintegy 1000 m<sup>2</sup> nagyságú épületét szeretné felhasználni a hozzá csatlakozó területtel;
- Élelmiszergyártó és vendéglátó ipari berendezések kereskedésével, raktározásával foglalkozó helyi vállalkozások vásárolnának/bérelnének épületet, területet a volt déli laktanyában;
- Építési hulladék ártalmatlanításával foglalkozó vállalkozás a volt északi laktanyában az általunk tervezett használtcikk piac területén gépsor telepítésére vásárolna területet a technológia környezetvédelmi egyeztetését követően.

A telephelyfejlesztésre meghirdetett és az előzőben hivatkozott felhívásra több jelentkező is pályázatot készül benyújtani a Közép-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökséghez (8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 1. III. em.).

A pályázat befogadásához előírás (Speciális csatolandó mellékletek, S1. számú melléklet), hogy „ amennyiben a fejlesztett terület a pályázat benyújtásakor nem felel meg Pályázati felhívás C 6.2 pontjában jelzett gazdasági övezet vagy barnamezős besorolásnak, igazolni szükséges, hogy a megfelelő terület-felhasználási egységbe való átminősítési eljárás megindult. Be szükséges nyújtani egy, a település képviselő-testülete által kiadott támogatói és a rendezési terv módosítására vonatkozó nyilatkozatot az érintett helyrajzi szám feltüntetésével, illetve a jelenlegi és a tervezett terület-felhasználási egység bemutatásával”.

Tapolca város fejlődése érdekében felhatalmazást kérek a nyilatkozat kiadására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Kormányának a gazdaság élénkítésére történő szándékaival egyezően továbbra is fontosnak tartja a volt honvédségi-laktanyai ingatlanok hasznosításának elősegítését, munkahelyek létesítését, a foglalkoztatás növelését, a munkanélküliség csökkentését.

Felkéri Tapolca Város Polgármesterét, hogy a nyilvános pályázatra jelentkezőkkel és az azt követő igényt benyújtókkal egyeztetetten készítsen Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete elé döntés-előkészítő anyagot az ingatlanok értékesítésére és/vagy bérletére.

Felhatalmazza továbbá, hogy volt honvédségi-laktanyai ingatlanok hasznosítására jelentkezők részére az Új Széchenyi Terv Közép-dunántúli Operatív Program keretei között a kis- és középvállalkozások részére meghirdetett KDOP-1.1.1/C-12 kódszámú, „Telephelyfejlesztés” című pályázati felhívásában előírt módon nyilatkozatot adjon pályázataik benyújthatósága érdekében.

**Határidő:** 2012. december 31. és folyamatos

**Felelős:** polgármester

Tapolca, 2012. november 15.

Császár László  
polgármester