

**TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ – TESTÜLETE**  
**8301 Tapolca, Hősök tere 15.**

**Ügyiratszám:** 1/22-54/2017.

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Tapolca Város Önkormányzata Képviselő – testülete 2017. december 21-én  
(csütörtök) **15.45 órai** kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános** üléséről

**Az ülés helye:** **Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti tanácssterme**  
(8300 Tapolca, Hősök tere 15.)

**Jelen vannak:** Dobó Zoltán                      polgármester  
Bakos György  
Buzás Gyula  
Császár László  
Dr. Décsey Sándor  
Koppányi Ferenc  
Kozma Henrik  
Lévai József  
Pass Sándor  
Vajda Attila                                      képviselők

**Igazoltan maradt távol:**  
Marton József  
Sólyom Károly                                      képviselők

**Tanácskozási joggal, meghívott vendégek:**  
dr. Németh Mária Anita jegyző, dr. Iker Viktória aljegyző, Farkas Hajnalka  
jegyzőkönyvvezető

Varga Zsolt – V-H Solar Kft. ügyvezető igazgatója

**Dobó Zoltán polgármester:** Köszönti a megjelenteket, a képviselő – testület tagjait a mai rendkívüli nyilvános képviselő – testületi ülésen.  
Megállapítja, hogy a képviselő – testület 10 fő jelenlétével határozatképes, az ülést megnyitja. Marton József és Sólyom Károly képviselők jelezték távolmaradásukat.  
Javasolja, hogy a meghívóban szereplő napirendi pont kerüljön megtárgyalásra. Javaslatát szavazásra teszi fel.

**Tapolca Város Önkormányzata Képviselő – testülete 10 igen szavazattal – egyhangúlag -  
az alábbi határozatot hozza:**

**252/2017. (XII. 21.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete mai rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét a következők szerint fogadja el és tárgyalja.

**NAPIREND**

- 1) A Tapolca 0259/1, 0259/2, 0259/3, 0259/4 hrsz. alatti ingatlan hasznosítása**  
*Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester*

**NAPIREND TÁRGYALÁSA**

- 1) A Tapolca 0259/1, 0259/2, 0259/3, 0259/4 hrsz. alatti ingatlan hasznosítása**  
*Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester*

**Dobó Zoltán polgármester:** Az előterjesztés ismertetése után felkéri Buzás Gyula képviselőt, ismertesse a Gazdasági Bizottság álláspontját.

**Buzás Gyula képviselő:** A Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal támogatja az előterjesztés elfogadását.

**Dobó Zoltán polgármester:** Képviselőtársait, valamint a cég megjelent képviselőjét kérdezi, van-e észrevételük az előterjesztéssel kapcsolatban?

**Császár László képviselő:** A 70.000,- forint bérleti díj mezőgazdasági területre vonatkozik. Ez nem mezőgazdasági terület, ha értékesítésre került majd az ingatlan, akkor ez az összeg lesz az eladási ár alapja, tehát nagyjából 700.000,- forint/hektár áron adnak el területet?

**Kozma Henrik alpolgármester:** Nem biztos, hogy ez lesz az alapja az értékesítésnek. Az önkormányzat, ha egy ingatlant értékesíteni szeretne, kell egy hivatalos értékbecslést készíttetni és annak alapján meghatározni a vételi árat. Ez mezőgazdasági területből kivont terület, aminek hasznosítása másra nem alkalmas, tehát ez a bérleti díj megállja a helyét. Az utóbbi években hasonló árak vannak.

**Dobó Zoltán polgármester:** Az eredeti elképzelés az volt, hogy most rögzítik 25 évre előre a bérleti díjat, amit nem fogadott el, mert nem tudják, hogy milyen tendenciák fognak érvényesülni akár a mezőgazdasági, akár az ipari jellegű bérbeadásoknál. Azt látja most, hogy egyre fogy a bérbe vehető, forgalomképes földek mennyisége, és ezzel arányosan nő a bérbeadási vagy vételi ár. Ezért állapodtak meg abban, hogy öt évre határozzák meg a 70.000,- forintot, és megnézik, hogy öt év múlva a piac mit mutat, majd öt évenként ismételtlen megállapítják a bérleti díjat.

**Császár László képviselő:** Nem ezzel van a gondja. Mezőgazdasági területről beszélnek, pedig ez nem az. Ha mezőgazdasági terület lenne, akkor nem lehetne rá napelemet tenni.

**Kozma Henrik alpolgármester:** A mezőgazdasági területekkel hasonlítható össze ez a terület, kivett területről van szó. Bérbe nem lehetett volna adni, ez a fajta hasznosítás lehetséges erre a területre.

**Császár László képviselő:** Ha szóba kerül egy ingatlan értékesítése, akkor a bérleti díjból szoktak kiindulni, és a vételi ár a bérleti díj 8-12-szerese. Ha most ezek szerint számol, az 700.000,- forint, és keveselli ezt az összeget.

**Kozma Henrik alpolgármester:** Arra valóban kevés, de a bérleti díj ötévenkénti felülvizsgálata lehetőséget ad arra, hogy az árat ahhoz az elképzeléshez, amit megfogalmaznak, ahhoz tudják igazítani. A mezőgazdasági területek ára is változik folyamatosan.

**Dobó Zoltán polgármester:** Császár László képviselőt kérdezi, hogy mit tartana reálisnak?

**Császár László képviselő:** Nyilván van egy üzleti terv, amiben kalkulálva van, hogy meddig lehet elmenni. Ez az összeg töredéke az összes kiadásnak, de nem egy magas összeg.

**Dobó Zoltán polgármester:** Ő sem tartja magas összegnek.

**Lévai József alpolgármester:** Abból indulna ki, hogy ez egy kivett terület és Tapolca külterületén található. Ehhez a területhez kapcsolódóan magánszemélyek eladtak területeket ugyanebből a célból, melyek idő közben művelési ágból kivonásra kerültek. Tudja, hogy mennyi a kivonás illetéke, azt is tudja, hogy nagyjából mekkora összegért adták el az ingatlanokat, és ha ahhoz viszonyít, akkor ez a 70.000,- forintos ár nem olyan rossz ár. Már nyár elején elkezdtek tárgyalásokat különböző cégekkel, különböző helyszíneken, különböző térmértékű naperőműparkok létrehozásával kapcsolatban, és több céggel eljutottak odáig, hogy árról kezdtek alkudozni. Úgy gondolja, hogy ez az az ár, ami mentén ki tudtak alakítani most egy tárgyalható variációt. Amikor ettől magasabb árért próbáltak értékesíteni, akkor sokszor pont azon buktak meg a történetek.

**Varga Zsolt – V-H Solar Kft. ügyvezető igazgatója:** Erre a területre a cége kért egy talajmechanikai vizsgálatot, ami 300.000,- forint + ÁFA összegbe került. Az egy 27 oldalas

tanulmány. Ez a terület egy szeméttelep volt, amin 3 méteres földterület van. Tudni kell, hogy a napelemek nagyon nehezek, amiket oszlopok tartanak. Ha egy szeméttelpre helyezik rá őket, akkor belesüllyednek a talajba. Ez a terület hektáronként 4-6 millió forinttal kerül többre a cégnek, mint a mellette, hasonló áron megvásárolt terület. Tehát a bérleti díj kb. 4 millió forinttal többre kerül, mint a köves területen, ahol a lefúrással lesz probléma. Ezen viszont alá kell betonozni, hogy megálljon az oszlop, aminek megint magas költsége lesz. Annak, hogy ezen a területen kívánják a beruházást megvalósítani az az oka, hogy mellette egy másik területet is vásároltak, és ezek mellett még négy erőművet építenének, amihez a rendezési terv módosítása szükséges majd. Összesen 10 naperőmű kerülne megépítésre.

**Császár László képviselő:** Mekkora lesznek ezek a naperőművek?

**Varga Zsolt – V-H Solar Kft. ügyvezető igazgatója:** Kettő darab 450 kW-os, a többi nyolc darab pedig 499 kW-os.

*Az előterjesztéshez több kérdés, vélemény, javaslat, hozzászólás nem hangzik el, Dobó Zoltán polgármester a határozati javaslatot szavazásra bocsátja.*

**Tapolca Város Önkormányzata Képviselő – testülete 10 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:**

**253/2017. (XII. 21.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Tapolca 0259. hrsz-ú ingatlant bérbeadás útján hasznosítsa.

A Tapolca 0259/1 hrsz. alatti, 3,0755 ha térmértékű ingatlant a SolaryB 8888 NAPELEMPARK Snow Beruházó és Villamosenergia-Termelő Kft. (székhelye: 7400 Kaposvár, Szalai Fruzsina utca 4.) részére, a Tapolca 0259/2. hrsz alatti, 1,9041 ha térmértékű ingatlant a Mező Solar Invest Kft. (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Epreskert utca 4-6., cégjegyzékszám: 15-09-084042) részére, a Tapolca 0259/3. hrsz. alatti, 1,9039 ha térmértékű és a Tapolca 0259/4. hrsz. alatti, 2,1234 ha térmértékű ingatlant pedig a SOLAR PROJEKT Kft. (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Epreskert utca 4-6., cégjegyzékszám: 15-09-084063, képviselő: Uhles Tünde vezető tisztségviselő) részére naperőműpark létesítése céljából 30 év időtartamra kívánja bérbeadni.

Az ingatlanok bérleti díja a szerződés megkötését követő első öt évben 70.000,- Ft/ha/év. Egyetért azzal, hogy a bérleti szerződés szerint a bérleti díjat a felek a szerződés megkötésétől számított öt évenként újra tárgyalják. Egyetért továbbá azzal, hogy a bérleti

díj alapjaként az adott időszakban az Önkormányzat által bérbeadott, hasonló adottságokkal bíró, rét, legelő besorolású területek bérleti díja legyen irányadó.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a képviselő – testületi ülésen kiosztott bérleti szerződéseket aláírja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Több napirendi pont, kérdés, észrevétel nem lévén, Dobó Zoltán polgármester megköszöni a részvételt és a rendkívüli nyilvános ülést 15.55 órakor bezárja.

Kmf.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

**dr. Németh Mária Anita**  
jegyző