

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Fülöpjakab Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. június 17-én 13 órai kezdettel megtartott üléséről.

Jelen vannak: Csáki Béla polgármester,
Bakró Tibor, Polyák Tibor, Seres István, Szénási Zoltánné képviselők,
Lovasné dr. Polyák Erzsébet jegyző,
Mikesné Pöszmet Edit jegyzőkönyvvezető.

NAPIREND:

- 1./ „Mintaprojekt; Homokháti Ökofarm, fenntarthatósági életmódot bemutató és oktatóközpont” – Fülöpjakab
A projekt és benne az önkormányzat szerepének ismertetése
- 2./ Ipari terület hasznosításának megtárgyalása, az elkészült ingatlanszakértői vélemény figyelembe vételével
Előadó: Polgármester

Csáki Béla: köszöntöm a rendkívüli ülésen megjelent képviselőket, vendégeket. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület határozatképes és az SZMSZ vonatkozó rendelkezéseinek betartásával került sor az összehívásra. Csankovszki Tibor és Csáki Pál jelezte, hogy a mai ülésen nem tud részt venni. Javaslom a meghívóban szereplő napirendeket megtárgyalni, és jegyzőkönyv-vezetőnek Mikesné Pöszmet Editet felkérni.

A képviselő-testület minden tagja egyetért a napirendi pontok megtárgyalásával, és a jegyzőkönyv-vezető személyének felkérésével.

I. NAPIREND: „Mintaprojekt; Homokháti Ökofarm, fenntarthatósági életmódot bemutató és oktatóközpont” – Fülöpjakab A projekt és benne az önkormányzat szerepének ismertetése

Csáki Béla: a mintaprojektről készült előterjesztést képviselők megkapták. Megkérdezem Francia Rita előadót, hogy az anyagot kiegészíti-e? (1.sz. melléklet)

Francia Rita: az ökofarm kialakításának célja, hogy olyan megoldásokat mutasson be a helyi lakosságnak, amely a homokhátság legnagyobb problémáira – az ökogazdálkodáson keresztül – nyújt megoldásokat, illetve hosszabb távon hozzájárul a hátrányosan érintő folyamatok megállításához. Országos ökofarm hálózatot szeretnénk létrehozni. A térségre jellemzően kis parcellákon kívánunk, főleg kertészeti kultúrákkal foglalkozó ökogazdaságot létrehozni. Fülöpjakab biotermelői országos hírűek, ezért esett erre a területre a választásunk.

Csáki Béla: az ökogazdaság kialakítása az önkormányzatnak plusz terhet nem jelent, a képviselő-testületnek egy szándéknyilatkozatot kell adni arról, hogy erre a célra melyik területet adja bérbe. A projektet a Múlt-Kor közhasznú Alapítvány fogja gondozni.

Seres István: melyik területet szeretnék bérbe venni?

Csáki Béla: jelenleg a Csuka dűlő és a Nemes Mátyás közti területet néztük, ugyanis a 0235/113 hrsz-ú terület eladása folyamatban van. Ha ez az üzlet nem jön össze, akkor ezt a területet is bérbe tudjuk adni.

Seres István: hány munkahelyet teremtene a vállalkozás?

Francia Rita: ez a terület nagyságától is függ. Állandó munkaerő 1-2 fő lenne, elsősorban alkalmi munkásokat alkalmaznánk.

Seres István: ha ez a vállalkozás munkahelyet sem teremt, akkor miért lenne jó az önkormányzatnak?

Francia Rita: véleményem szerint nagy előnyt jelent majd a helyieknek, hogy az itt megtermelt áru bekerül a helyi menzába. Továbbá az önkormányzat javát szolgálja az is, hogy a KEOP pályázat megvalósulása esetén az ökofarmot 10 évig fent kell tartani, utána pedig közösségi tulajdonná válik.

Polyák Tibor: a pályázathoz kell önerőt biztosítani?

Francia Rita: a pályázat megvalósításához az önkormányzatnak nem kell anyagi hozzájárulást biztosítania. A 95 %-os támogatás mellett az 5 %-os önerőt az alapítók biztosítják.

Polyák Tibor: az épületek hány m² nagyságúak lennének, mekkora területet foglalnak el?

Francia Rita: pontosan nem tudom megmondani, én úgy gondolom, hogy a gazdálkodó tanya, közösségi tanya, logisztikai központ és a vendégház 1-2 ha területet foglalna el, a többin, pedig folyna a gazdálkodás.

Bakró Tibor: támogatom az elképzelést, szerintem nagyon sok lehetőséget jelent Fülöpjakab Községnek. Véleményem szerint konkrét területet most ne jelöljünk ki, erre a kérdésre később visszatérünk.

Csáki Béla: ha a képviselő-testület támogatja az elképzelést, akkor javasolnám, hogy a földterületet feltételesen jelölje meg. Amennyiben a 0235/113 hrsz-ú terület eladása megvalósul abban az esetben a 0110/25 hrsz-ú területből adunk bérbe.

Lovasné dr. Polyák Erzsébet: mivel a 0235/113 hrsz-ú terület eladása függőben van, ezért most a 0110/25 hrsz-ú területet kellene megjelölni. Természetesen akkor, ha ez megfelel a vállalkozóknak.

Francia Rita: természetesen igen, nem ragaszkodunk a legjobb minőségű földekhez.

Csáki Béla: van-e további kérdés, vélemény?

Szavazásra terjesztem elő a 0110/25 hrsz-ú terület bérbe adását.

A képviselő-testület egyhangú szavazattal a következő határozatot hozza:

Fülöpjakab Községi Önkormányzat

Képviselő-testületének

65/2011.(06.17.) önkormányzati határozata

0110/25 hrsz-ú terület bérbeadásáról

H A T Á R O Z A T

Fülöpjakab Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy az ökofarm projekt egyik helyszíne Fülöpjakab Községi Önkormányzat közigazgatási területén legyen. A képviselő-testület a projekt megvalósításához elsősorban a 0235/113 hrsz-ú ingatlant, másodsorban a 0110/25 hrsz-ú földterületet ajánlja fel bérbeadásra.

A képviselő-testület megbízza a Polgármestert a pályázókkal történő további tárgyalások lefolytatására.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

II. NAPIREND: Ipari terület hasznosításának megtárgyalása, az elkészült ingatlan-szakértői vélemény figyelembe vételével

Csáki Béla: ismertetem a mezőgazdasági-ingatlanforgalmi szakértői véleményt. (2.sz. melléklet)

Az elmondottak alapján a szakértő mindhárom ingatlan értékét 365,-Ft/m² összeggel számolta, valamint a 0235/13 hrsz-ú területen lévő építmények értékét 1.000.000,-Ft-ban állapította meg. Így az ipari terület értéke a szakértői vélemény alapján közel 24 millió forint.

Van-e kérdés, észrevétel?

Seres István: az engedéllyel rendelkező kutat a földterülettel együtt 2.104.000,-Ft-ra értékelte a szakértő. Én ezt nagyon kevésnek találom. Kb. 12.500,-Ft-ért fűrják a kutak méterét, ez kb 300-400 méter. A 150 m²-es épületért is nagyon keveslem az 1 millió forintot.

Szénási Zoltánné: én nem kérdőjelezem meg a tudását, de nem biztos, hogy egy 80 éves ember szakértői véleményét kellene alapul vennünk az ár meghatározásánál.

Csáki Béla: a szakértői vélemény tájékoztató jellegű ennél magasabb árat meghatározhatunk, de alacsonyabbat nem. Többfelé érdeklődtem és úgy gondolom, hogy az 500,-Ft/m² ár lenne az elfogadható, az építmények értékét pedig 5 millió forint körül kellene meghatározni.

Seres István: 40-45 millió forintnál kevesebért nem szabad odaadni.

Csáki Béla: az ingatlan árát négyzetméterben kell meghatározni.

Seres István: akkor $700,-\text{Ft}/\text{m}^2 + \text{ÁFA}$ összeggel számoljunk.

Csáki Béla: tudomásom szerint ingatlanforgalmazásnál nincs ÁFA.

Bakró Tibor: nem szabad túlságosan elszállni az árral. Tudomásul kell vennünk, hogy ez egy község, ahol az ingatlan árak is olcsóbbak, mint a városban.

Polyák Tibor: a 0235/13 hrsz-ú területen lévő épület nagyon rossz állapotú. Egy részén már nyílászáró sincs, és iszonyatos vegyszer szag van. Véleményem szerint azzal nem tudnak mit kezdeni, azt biztosan le kell bontani, még tárolásra sem alkalmas.

Seres István: minimum $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ -es áron kell meghatározni a terület árát, az építmények értékét és a hozzátartozó kivett területet pedig 5 millió forintban. Ebből még szükség esetén lehet alkudni.

Szénási Zoltánné: így mennyibe kerülne az ingatlan?

Lovasné dr. Polyák Erzsébet: ha ezzel az összeggel számolunk, akkora kb. 35 millió forint az ingatlan értéke.

Szénási Zoltánné: én is úgy gondolom, hogy első lépésben $450-500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ árat kell felajánlani, utána majd látjuk, hogy számára mennyire elfogadható ez az összeg.

Polyák Tibor: jó lenne ez az $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ ár, csak attól tartok, hogy ezt sokallni fogják.

Csáki Béla: véleményem szerint reális az $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ ár. Nem szabad túlságosan elszállni, adni kell lehetőséget a tárgyalásokra is. Ez csak az ingatlan ára, további költséget jelent majd a vállalkozóknak a művelés alóli kivonás, ami majd szintén alku tárgya lesz.

Seres István: az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a művelés alóli kivonás a vállalkozás feladata és költsége lesz.

Csáki Béla: ez nem ilyen egyszerű, ugyanis nem magánszemély, hanem egy cég veszi meg a területet.

Szénási Zoltánné: mekkora összeg a művelés alóli kivonás?

Csáki Béla: az önkormányzati résznek 6 millió forint, de ha a magánterületet is nézzük, akkor annak a duplája 12 millió forint.

Szénási Zoltánné: ez esetben akkor miért nem adjuk a területet $365,-\text{Ft}/\text{m}^2$ összegért, az építményeket pedig 5 millió forintért, azzal a kikötéssel, hogy vállalja a művelés alóli kivonást.

Seres István: induló árajánlatnak maradjon az $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$, ha kevesebbet határozunk meg nem lesz miből alkudni.

Lovasné dr. Polyák Erzsébet: azt kell a képviselő-testületnek eldönteni, hogy a 35 millió forint ($500,-\text{Ft}/\text{m}^2 + 5$ millió forint építmények) elriasztó tárgyalási alap-e? Ha ezt magasnak tartja a képviselő-testület, akkor lehet olyan megoldás is, hogy a szakértői véleményt és az $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ árat megk z lve egy köztes árat, 30 millió forintot határoz meg.

Seres István: véleményem szerint nem magas az $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$ -es  r.

Bakró Tibor: szerintem is elfogadható ez egy irányár, ebből lehet alkudni.

Csáki Béla: alkud s tárgya lehet pl., hogy az ingatlant munkahelyteremtés céljából a szakértői véleménytől 35-45 %-al alacsonyabban is lehet értékesíteni. Természetesen ehhez a leendő vevő által tett nyilatkozat szükséges.

Van-e további észrevétel, vélemény?

A képviselő-testület egyhangú véleménnyel a következő nyilatkozatot hozta:

Fülöpjakab Községi  nkorm nyzat Képviselő-testülete az  nkorm nyzat tulajdon t képező 0235/113, 0235/150 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan $500,-\text{Ft}/\text{m}^2$  ron tesz ajánlatot a 0235/13 hrsz-ú ingatlan ajánlati  ra pedig 5.000.000,-Ft.

Felkéri a Polgármestert a befektetővel való tárgyalások folytatására.

Csáki Béla: van-e egyéb kérdés, észrevétel?

Mivel több hozzászólás nem hangzott el, a Polgármester  r az ülést berekesztette.

K.m.f.

Csáki Béla
polgármester

Lovasné dr. Polyák Erzsébet
jegyző