

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. április 25-én tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Berek utcai garázscsere

Iktatószám: 5482/2019

Melléklet: 2 db, értékbecslés,
csereszerződés

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kovács Brigitta műszaki ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 1. melléklet II/C.21.
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési	SZMSZ 1. melléklet V/C.6.
Pénzügyi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet IV/C.19.

Meghívott:

Nemes Vilmos (garázs tulajdonos)

7300 Komló, Alkotmány u. 15.

A határozatot kapják:

ld. meghívott

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzata vis maior támogatási igényt nyújtott be 2018. március 23-án három komlói helyszínre, többek között a Berek utcai garázsor mögötti földcsuszamlás helyreállítására. 2018 decemberében érkezett meg a Támogatói Okirat. A megítélt támogatási összeg bruttó 11 430 000,- Ft az igényelt bruttó 13 708 570,- Ft-tal szemben. A költségkülönbséget az önkormányzat önerő hozzáadásával hidalja át. Az önerő összegét a Képviselő-testület a 2019. évi költségvetési rendelettel elfogadta.

Önkormányzatunk előzetesen több kivitelezővel folytatott egyeztetést a garázsor mögötti földcsuszamlás helyreállításával kapcsolatban, mivel a helyszín adottsága nem teszi lehetővé a nagyméretű földgépekkel végezhető munkát. A helyszíni szemlék során megállapítást nyert, hogy a kivitelezés garázs elbontása nélkül csak a garázsor felett található kerteken keresztül valósítható meg. Ebben az esetben azonban a Nemes Vilmos tulajdonában álló 3424 hrsz-ú garázs a kivitelezés során veszélynek van kitéve: ha további föld omlik a tetejére vagy a környezetében lévő fák kidőlnek, a földmozgás következtében akkora kárt okoznának benne, hogy új garázs építésére lenne szükség. Ha a kivitelezést a felső kerteken keresztül valósítanánk meg, akkor plusz költségekkel kell számolnia az önkormányzatnak: többek között új út építése a munkagépeknek, kerítések bontása és visszaépítése, magántulajdonú építmények bontása és visszaépítése. A kivitelezés egyedüli költséghatékony megoldása, ha az érintett garázst lebontjuk. Hosszútávon a partfal rendben tartása érdekében nem javasolt visszaépíteni a gépkocsitárolót; ha üres telekként megmarad az ingatlan, azzal a partfal könnyen karbantartható, a további földcsuszamlások megszűnhetnek, és a szomszédos garázsok is biztosítva vannak a rongálódástól.

Önkormányzatunk felvette a kapcsolatot a garázs tulajdonosával, aki tájékoztatást adott arról, hogy szüksége van az állandó garázsra gépkocsija tárolásához, de hajlandó elfogadni csereként egy másik, a jelenlegi garázsával egyenértékű garázst. A vásárcsarnoknál lévő garázssoron (3557 hrsz.) önkormányzati garázs is található, melyet Nemes Vilmos megtekintett.

Önkormányzatunk megbízta dr. Wetzl József szakértőt, hogy készítse a garázsokra értébecslést (1.sz. melléklet). Az elkészült értébecslésben megállapításra került a garázsok értékegyesége 800.000,-Ft/garázs értékben

A garázsok cseréjéhez a csereszerződés elfogadása és aláírása szükséges. (2.sz. melléklet). Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a fent leírtakra hivatkozva a garázscsere történjen meg, hogy a kivitelezési munkákat mielőbb el tudjuk kezdeni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Gazdasági és településfejlesztési bizottság, Pénzügyi és ellenőrzési bizottság, valamint és a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a gazdasági és településfejlesztési, pénzügyi és ellenőrzési bizottság és a jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a „Berek utcai garázscsere” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Képviselő-testület jóváhagyja a komlói 3424 hrsz.-ú, Nemes Vilmos 7300 Komló, Alkotmány utca 15. szám alatti lakos tulajdonában álló ingatlan és a komlói 3557 hrsz.-ú ingatlanak a tulajdoni lapon 63. sorszám alatt feltüntetett 4/88 részbeni, ténylegesen egy garáznak megfelelő önkormányzati tulajdoni hányada értékegyezőség melletti cseréjét.
- 2.) A Képviselő-testület jóváhagyja az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező csereszerződést. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

Határidő: 2019. június 28.
Felelős: Polics József polgármester

- 3.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a csereszerződéssel kapcsolatos eljárást bonyolítsa le.

Határidő: 2019. június 28.
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2019. április 17.

Polics József
polgármester

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 3557 helyrajzi számon** nyilvántartott „*kivett garázs, udvar*,” művelési ágú, összesen 484 m² területű, belterületi ingatlanak 4/88-ad tulajdoni hányadát- amely egy garázsfelépítménynek felel meg- valamint a magánszemély tulajdonában lévő 3424 helyrajzi számon nyilvántartott 34 m² területű „*kivett garázs, udvar*” megnevezésű belterületű ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

I. Az ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: **komlói 3557**

Természetben: **belterületi**

Megjelölés: **kivett garázs, udvar**

Területe: **484 m²**

Tulajdoni hányad: 4/88-ad rész

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város belterületén a vásárcsarnok-piac és a mentőállomás közötti területen fekszik. Minden járművel, és gyalogosan is megközelíthető.

II. Az ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: 3424

Természetben: belterületi

Megjelölése: kivett garázs, udvar

Területe: 34m²

Tulajdonos: Nemes Vilmos/szül:1940.an: Parma Mária/

7300 Komló, Alkotmány u. 15.sz. Alatti lakos

Az ingatlan terhei: Tehermentes

Az ingatlan rövid leírása :

Az ingatlan a mentőállomás és a szilvási arborétum közötti területen fekszik. Belterületi fekvésű. Minden járművel és gyalogosan is megközelíthető.

- A két ingatlan építészetileg hasonló. Sorgarázs része, téglaszerkezetű, betonaljzatu, fa és fém nyílászárásu. Bitumenes, szigetelt lapostetővel rendelkezők ,V illamos energiával ellátottak.

Összehasonlító adatok:

Komlói 1331/1 hrsz. (Kökönyösi városrész)

Megjelölése: kivett garázs

Eladási ár: 600 000-Ft.

Éve:2018.

Komlói 1161/5 hrsz. (Kökönyösi városrész)

Megjelölése: kivett garázsépület

Eladási ár: 600 000 Ft

Éve: 2018.

Forgalmi érték meghatározása.

Az értékbécslés tárgyát képező ingatlanok sokban hasonlóságot mutatnak.Belterületi fekvésük /egymástól kb.100 m-re találhatók/ szerkezetileg lényegében azonosak, azonos közművesítettséggel. Az összehasonlító adatokban hivatkozott ingatlanoknál a két ingatlan értékesebb, fekvésük és a korlátozott kínálat miatt.

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlanokat azonos értékűre,

800 000 Ft-800 000 Ft- ra becsüljük.

Komló, 2019, április 16.

petronus
Vagyonerőltelő és Szolgáltató Kft
7300 Komló, Radnóti u. 15.
Tel.: +36-20/968-4245 Fax: +36-72/485-138
Adószám: 15300012-1-011-00000000

PETRONUS kft



Komlói 3557 hrsz-u garázs





Komlói 3424 hrsz-u garázs



CSERESZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Nemes Vilmos** szül. Nemes Vilmos (szül.: an:, személyi azonosító:) 7300 Komló, Alkotmány utca 15. szám alatti lakos mint Tulajdonos1,

másrészről **Komló Város Önkormányzata** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, KSH statisztikai számjel: 15724100-8411-321-02, adószám: 15724100-2-02, képvis.: Polics József polgármester) mint Tulajdonos2 (együttesen: a Felek) között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. **a)** Tulajdonos1 **1/1** arányú tulajdonát képezi a Komló Belterület 3424 hrsz.-ú, 34 m² nagyságú „kivett garázs, udvar” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan.
b) Tulajdonos2 – a tulajdoni lapon 63. sorszám alatt feltüntetett – **4/88** arányú tulajdonát képezi a Komló Belterület 3557 hrsz.-ú, 484 m² nagyságú „kivett garázs, udvar” megnevezésű per-, teher- és igénymentes ingatlan. A tulajdoni hányad a valóságban egy garáznak felel meg.
2. A Felek jelen szerződés aláírásával elcserélik egymás között a szerződés 1. a) és b) pontokban körülírt ingatlanokat, illetve azoknak a nevükön álló és az 1. a) és b) pontban nevesített tulajdoni hányadait a tulajdoni hányadok értékegyezősége mellett. Ennek eredményeként a 3424 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Tulajdonos2, a 3557 hrsz.-ú ingatlan 4/88 arányú tulajdoni hányadát pedig Tulajdonos1 szerzi meg csere jogcímén.
3. Az ingatlanok elcserélt tulajdoni hányadainak Felek által kölcsönösen kialakított, egyező értéke 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint. Az elcserélt hányadok egyező értékére tekintettel a Feleknek egymással szemben semmiféle pénzbeli vagy egyéb megtérítési igényük nincs.
4. Tulajdonos1 a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. a) pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog csere jogcímén bejegyzésre kerüljön Tulajdonos2 javára.
5. Tulajdonos-2 jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. b) pontban körülírt ingatlanok a tulajdoni lapon 63. sorszám alatt feltüntetett 4/88 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog csere jogcímén bejegyzésre kerüljön Tulajdonos1 javára.
6. Az elcserélt ingatlanok birtokbaadása jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megtörténik. Az elcserélt ingatlanokat a Felek azok ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába. A birtokbaadás napjától kezdve élvezik az ingatlanok hasznait és viselik azok terheit. Az elcserélt ingatlanok birtokbaadásáról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állásait, és a birtokbaadással kapcsolatban felmerülő lényeges tényeket és körülményeket.
7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, s személyükben nincs olyan akadály, mely ügyletkötési képességüket gátolná; Tulajdonos2 a magyar jogszabályok szerint létrejött és létező jogi személy.
8. Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (a továbbiakban: Pmt.) értelmében az ügyvédnek ügyfél átvilágítási kötelezettsége van; a Pmt. felhatalmazást ad a hozzá forduló ügyfelek személyes adatainak ellenőrzésére, rögzítésére, továbbá arra, hogy a pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló tény, körülmény felmerülése esetén a területileg illetékes kamara részére továbbítsa az adatokat.
9. Felek e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a B400 NAV adatlap aláírásával, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás intézésével ügyvédet (kamarai azonosító szám:) bízják meg, akit egyúttal meghatalmaznak arra, hogy őket a jogügylet intézése során teljes körűen képviselje. E megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd az okirat aláírásával elfogadja.
10. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket Komló Város Önkormányzat viseli.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai irányadók.

Jelen szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratunkkal mindenben egyezőt a mai napon aláírtuk.

Komló, 2019.

Nemes Vilmos
Tulajdonos1

Komló Város Önkormányzat
képv.: Polics József polgármester
Tulajdonos2

Komló Város Önkormányzat részéről pénzügyileg ellenjegyzem Komlón, 2019. napján:

.....
Aladics Zoltán irodavezető
Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda

Készítettem és ellenjegyzem Komlón, 2019.-án:
..... ügyvéd (.....)

Záradék:

Jelen megállapodást Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a sz.
határozatával jóváhagyta.

Komló, 2019.

Polics József
polgármester