

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2017. június 28-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Autokar Kft. ingatlancsere kérelme

Iktatószám: 4858/2017.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 20. pontja

.....

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalamár József az Autokar Kft. képviselőjében az alábbi cserekérelemmel kereste meg az önkormányzatot.

A Kft. 2016-ban vásárolta meg a Sikondai út és Mecsekfalui út kereszteződésében található 1520/3 hrsz-ú ingatlant, melyen korábban benzinkút üzemelt. A telek sarokpontjainak kitűzése során szembesültek azzal, hogy az önkormányzat által a Mecsekfalui út mellett épített kerékpárút a megvásárolt ingatlanon található. Ezt követően a Kft. – a szabályozási tervnek megfelelően – megosztatta az ingatlant.

A vállalkozás ezt követően kereste meg az önkormányzatot és ajánlotta fel a megosztás során kialakult 1520/30 hrsz-ú 481 m² nagyságú ingatlant, melyen az évekkel ezelőtt épített kerékpárút található (1. sz. melléklet).

Ezzel egyidejűleg a tulajdonában álló 1520/29 hrsz-ú ingatlan (korábban benzinkút) telek-kiegészítéseként - az értékkülönböt megfizetését vállalva - kb. 700 m² nagyságú területet kér az önkormányzati tulajdonú 1520/5 hrsz-ú „parkerdő” megnevezésű ingatlanból.

A telek-kiegészítésnek akadálya nincs, ugyanis Komló város jelenleg érvényben lévő szabályozási terve a kért területrészt – a saját tulajdonú ingatlannal megegyezően – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetbe sorolja.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanokat felértékelte. A Kft. tulajdonában lévő 1520/30 hrsz-ú, 481 m² nagyságú ingatlan vételárát **200 Ft/m²**-ben, azaz 96.200,- Ft-ban határozta meg.

Az önkormányzati tulajdonú 1520/5 hrsz-ú ingatlan értékét **300 Ft/m²**-ben állapította meg (2. sz. melléklet).

(A beépítetlen, építési teleknek nem minősülő földterületek, illetve a 2 évnél régebben beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Vevőnek az ingatlanok vételárának értékkülönbötén felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslések díját (**50.000,- Ft + ÁFA, azaz 63.500,- Ft**) is.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. A licit nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

Az 1520/5 hrsz-ú ingatlan zöldterületként (parkerdő) nyilvántartott, ezért az eladni kívánt területrészt ki kell vonni a forgalomképtelen törzsvagyonból, és forgalomképesé kell minősíteni.

Az önkormányzati 1520/5 hrsz-ú ingatlan kérelemben szereplő része az E.ON vezetékjogával terhelt. Az értékesítést követően a szolgalmi jog a kérelmező ingatlanát (is) fogja terhelni.

A kérelmező által megszerezni kívánt területen ivóvízvezeték halad át, ezért az értékesítés csak azzal a feltétellel történhet, hogy a vezeték nyomvonalára szolgalmi jog kerül bejegyzésre az önkormányzat javára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a kérelmet, az önkormányzati tulajdonú 1520/5 hrsz-ú „parkerdő” megnevezésű ingatlan kérelemben szereplő területét minősítse forgalomképpé, és döntsön az adásvétellel vegyes ingatlancseréről!

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az ingatlancserével kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott vételárakat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta az Autokar Kft. ingatlancsere kérelmével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú 1520/5 hrsz-ú „parkerdő” megnevezésű ingatlanok a szabályozási tervben a „Gksz” övezetbe sorolt területrészt forgalomképpé minősíti és az 1520/29 hrsz-ú ingatlan telek-kiegészítéseként értékesebbé az Autokar Kft. (Komló, Sikondai út 57.) részére.

A területrészt értékét a Gazdasági és településfejlesztési bizottság Ft/m² (áfa mentes) összegben határozta meg.

2. A képviselő-testület elfogadja az Autokar Kft. által felajánlott 1520/30 hrsz-ú, 481 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

A felajánlott ingatlan értékét a Gazdasági és településfejlesztési bizottság Ft/m² (áfa mentes) összegben határozta meg.

3. Az Autokar Kft-nek az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanok értékkülönbségét kell megtérítenie a Komló Város Önkormányzat részére.
4. Kérelmezőnek az ingatlanok vételárának értékkülönbségén felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslések díját **(50.000,- Ft + ÁFA, azaz 63.500,- Ft)** is.
5. A képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan ér-

tékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

6. Kérelmezőnek az adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával egyidejűleg az ivóvíz vezeték szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodást is szükséges aláírnia.
7. A telekalakítással, szolgalmi jog bejegyzéssel és az adásvétellel vegyes csereszerződés elkészítésével járó valamennyi költség a kérelmezőt terheli.
8. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a kérelmező költségén intézkedjen a telekalakítási és szolgalmi jog bejegyzési vázrajz megrendeléséről és hatósági jóváhagyásáról, ezt követően gondoskodjon az adásvétellel vegyes csereszerződés és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodás elkészítéséről, továbbá a vételár különbözet, valamint az értékbecslési díj befizettetéséről.
Felhatalmazza a polgármestert az adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására.

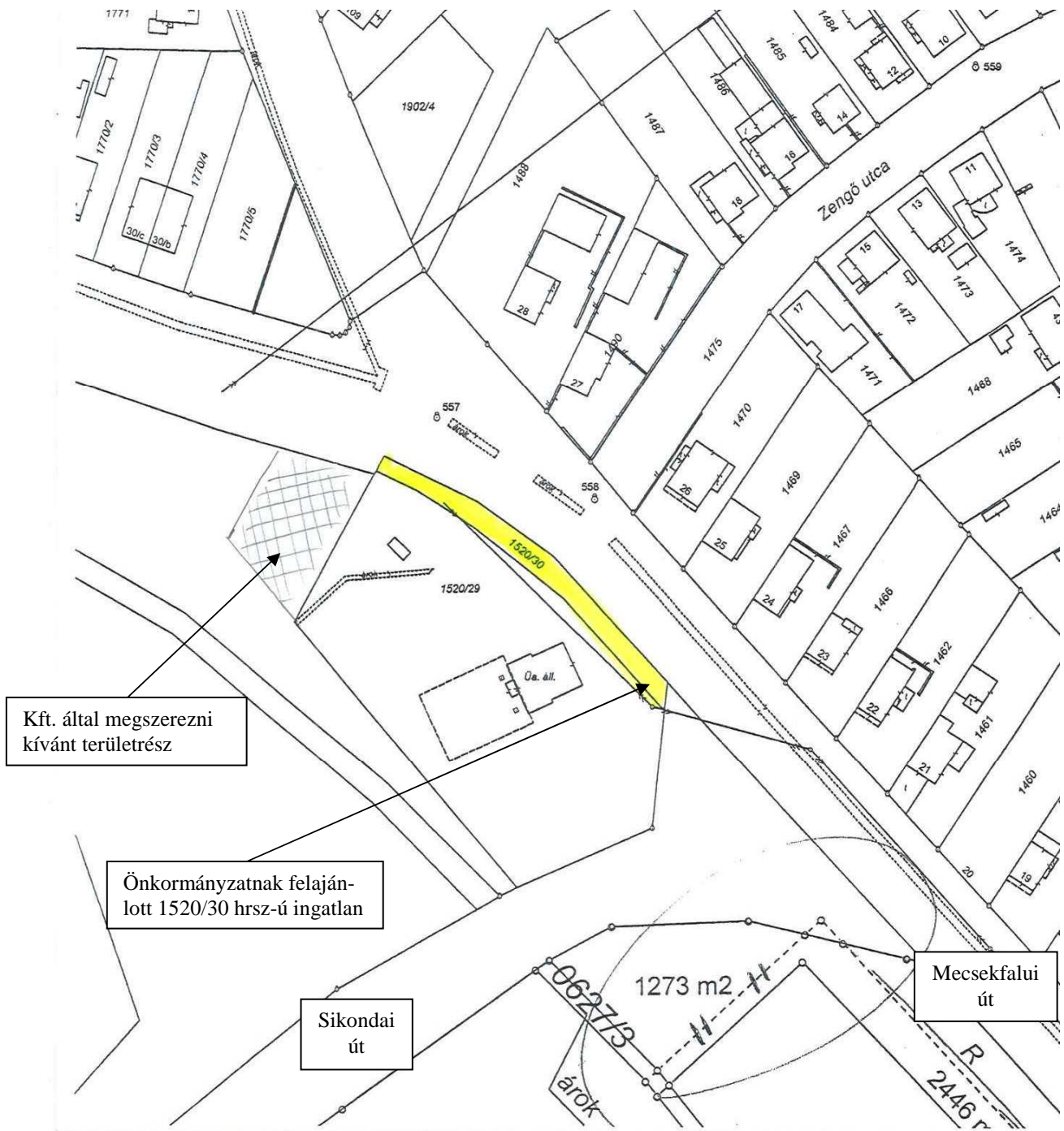
Határidő: 2017. szeptember 15.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő jegyző

Komló, 2017. június 19.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy Komló Város Önkormányzata tulajdonában lévő, a **komlói 1520/5 helyrajzi számon** nyilvántartott, „*kivett parkerdő*” megjelölésű, 1 ha 8013 m² területű belterületi ingatlanak kb. 700 m² nagyságú területének, valamint az AUTÓKAR Kft. tulajdonában álló, a **komlói 1520/30 helyrajzi számon** nyilvántartott, 481 m² területű, „*kivett beépítetlen terület*” megjelölésű belterületi ingatlan forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

I. Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 1520/5**

Természetben: **belterület**

Megjelölés: **kivett parkerdő**

Területe: **1 ha 8013 m²**

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

Ingatlan terhei: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára elektromos légvezeték létesítési, karbantartási közcélú vezetékjog

I. Az ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 1520/30**

Természetben: **belterület**

Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**

Területe: **481 m²**

Tulajdonos: **AUTÓKAR Kft. (1139 Budapest, Béke tér 7.)**

Ingatlan terhei: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára elektromos légvezeték létesítési, karbantartási közcélú vezetékjog

Az ingatlanok rövid leírása: Az 1520/30 helyrajzi számú ingatlan a Mecsekfalui út mellett fekvő keskeny terület, azon kerékpár út halad át. A kerékpár utat az önkormányzat létesítette, a terület csak korlátozott mértékben hasznosítható.

Az 1520/5 helyrajzi számú ingatlan terület, az ún. „parkerdő” része, abból az AUTÓKAR Kft. kíván telekkiegészítésként területrészt vásárolni. A területrészt az érvényben lévő szabályozási terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz.) övezetbe sorolja. Sem jogi, sem műszaki akadálya nincs a kért terület átruházásának. A terület a volt AVANTI benzinkút és a Mecsekfalui út által határolt terület, használhatóvá tétele – tekintettel arra, hogy lejtős, bokros terület – csak jelentős költségráfordítással oldható meg.

Összehasonlító adatok:

komlói 1976/46 hrsz. (Dávidföld városrész telekkiegészítés)
megjelölése: beépítetlen terület
vétélár: 200,-Ft/m²
értékesítés éve: 2011.

Komlói 1521/68 hrsz.-ú közterületből telekkiegészítés (Körtvélyes városrész)
megjelölése: beépítetlen terület
vétélár: 250,-Ft/m²
értékesítés éve: 2012., 2013.

komlói 030/5 hrsz.-ú közterületből telekkiegészítés (Dávidföld városrész)
megjelölése: beépítetlen terület
vétélár: 300,-Ft/m²
értékesítés éve: 2014.

Valamennyi értékbecslés tényező figyelembevételével, az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét

**komlói 1520/5 helyrajzi számú ingatlan 300,-Ft/m²
(azaz: Háromszáz forint/m²)**

**komlói 1520/30 helyrajzi számú ingatlan 200,-Ft/m²
(azaz: Kettőszáz forint/m²)**

összegben határozzuk meg.

Komló, 2017. június 08.

SZOKOL Kft.
Komló, Hunyadi u. 35.
szám 12799484-2-02
58800142 11040172
SZOKOL Kft.