

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. május 26-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Sikondai 6052 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Iktatószám: 5109 - 3 /2022

Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 2.3.39. pont

Meghívott:

Határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

Bischofné Szalkai Gabriella a 7domb Kft. (székhely: 7300 Komló, Kölcsey utca 13., adószám: 24100283-2-02) ügyvezetője azzal a kérelemmel kereste meg az önkormányzatot, hogy a tulajdonában álló, Tóparti út 43 sz. alatti, 6053 hrsz.-ú ingatlan telek-kiegészítéseként meg kívánja vásárolni a mellékelt térképen bejelölt 6052 hrsz.-ú 759 m² nagyságú ingatlant (1. sz. melléklet).

A Tóparti út 43. sz. alatti ingatlant – ami régebben Zöld Béka Panzió néven üzemelt – a közelmúltban vásárolta meg a cég és a későbbiekben is apartmanházként üzemelne. A megvásárolni kívánt területen a tulajdonos a panzióhoz tartozó parkolót és játszóteret kívánja kialakítani.

A szóban forgó ingatlan Komló város hatályos szabályozási terve szerint üdülőteleknek minősül, ezért vagyონrendeletünk értelmében csak licit eljárás útján lehetséges az értékesítése. Ugyanakkor a képviselő-testület által már elfogadott, folyamatban lévő rendezési terv-módosítás során a 6052 hrsz.-ú ingatlanon – a rajta lévő értékes növényállomány és a látvány védelme érdekében - be nem építhető és zöldfelületként fenntartandó telekrész kijelölésére kerül sor. Ezt követően az ingatlan már nem lesz alkalmas beépítésre, így lehetőség lesz a telek-kiegészítésként történő közvetlen értékesítésre.

A Tóparti úton megépült kerékpárút érinti a 6048-6052 hrsz.-ú ingatlanokat (2. sz. melléklet). A fent említett rendezési terv-módosítás során megtörténik a szabályozási vonal feltüntetése és a közlekedési terület ábrázolása.

A rendezési terv módosítása után lehetőség nyílik arra, hogy a 6052 hrsz.-ú ingatlan nagyobb része értékesítésre kerüljön a 6053 hrsz.-ú ingatlan telek-kiegészítéseként, míg az ingatlanból a kerékpárút által elfoglalt kb. 27 m² területrészt a 6045 hrsz.-ú Tóparti úthoz lehet csatolni.

Amint az említett módosítás (várhatóan jövő év tavaszán) jogerőre emelkedik, nem lesz akadálya a kért terület értékesítésének.

Az ingatlanon szennyvízvezeték halad át, így az értékesítést követően a vezeték nyomvonalára szennyvízelvezetési szolgalmi jog feltüntetése szükséges.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlan **forgalmi** értékét – a jelenlegi szabályozási tervi besorolás figyelembevételével – **6.000,- Ft/m²** összegben állapította meg (3. sz. melléklet). (A beépítetlen, építési teleknek nem minősülő földterületek, illetve a 2 évnél régebben beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Vevőnek az ingatlan forgalmi értékén felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (60.000,- Ft)** is.

A Sikondai Településrészi Önkormányzat nem támogatja az ingatlan értékesítését többek között azért, mert a részönkormányzat nem híve annak, hogy „mindent értékesítsenek”. A részönkormányzat sajnálatát fejezte ki, hogy „a szemük előtt adnak el mindent”.

A képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XII. 5.) önkormányzati rendelet (SzMSz.) értelmében a településrészi önkormányzatot a városrészen található ingatlan hasznosítása, így eladása tekintetében csak véleményezési jog illeti meg, tehát a képviselő-testület a támogató vélemény ellenére is dönthet az ingatlan értékesítéséről.

Az értékesítés Komló, és azon belül a településrész érdekeit szolgálja azáltal, hogy a tervezett parkoló és játszótér kivitelezésével nemcsak a komlói székhelyű vállalkozó cég, hanem

egyidejűleg maga az üdülőterület is fejlődik úgy, hogy a beruházás - feltehetőleg - komlói, vagy komlói környéki munkaerő bevonásával fog megvalósulni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az ingatlan értékesítéséről.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével, valamint a Sikondai Településrészi Önkormányzat **véleményének figyelembevételével / véleményét megismerve** – a Sikondai 6052 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú **komlói 6052 hrsz-ú „beépítetlen terület”** megnevezésű, 759 m² nagyságú ingatlanok kerékpárút által el nem foglalt kb. 732 m² nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területrészt értékesíti a 7domb Kft. (székhely: 7300 Komlói, Kölcsey utca 13.; adószám: 24100283-2-02; képviseli: Bischofné Szalkai Gabriella ügyvezető /vezető tisztségviselő/) részére a komlói 6053 hrsz.-ú ingatlan telek-kiegészítéseként.
2. A Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság az értékesítésre kerülő területrészt vételárát **..... Ft/m²** (áfa mentes) összegben határozza meg.
3. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásával vállalnia kell, hogy a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül elkészítteti az ingatlanon haladó szennyvízvezetékre és védőövezetére a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot, illetve megállapodást.
4. Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját **(60.000,- Ft)** is.
5. A telekalakítással, a szolgalmi jog bejegyzéssel és az adásvételi szerződés elkészítésével járó valamennyi költség a Kérelmezőt úgyis mint Vevőt terheli.
6. Az adásvételi szerződés csak Komlói város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosításának előterjesztett formában történő jóváhagyása és záradékolása után köthető meg.
7. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a Kérelmező tájékoztatásáról, intézkedjen a telekalakításhoz és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajz megrendeléséről, ezt követően gondoskodjon az adásvételi szerződés elkészítéséről, továbbá a vételár és az értékbecslési díj befizetéséről.
8. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodás aláírására.

Határidő: 2023. december 15.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

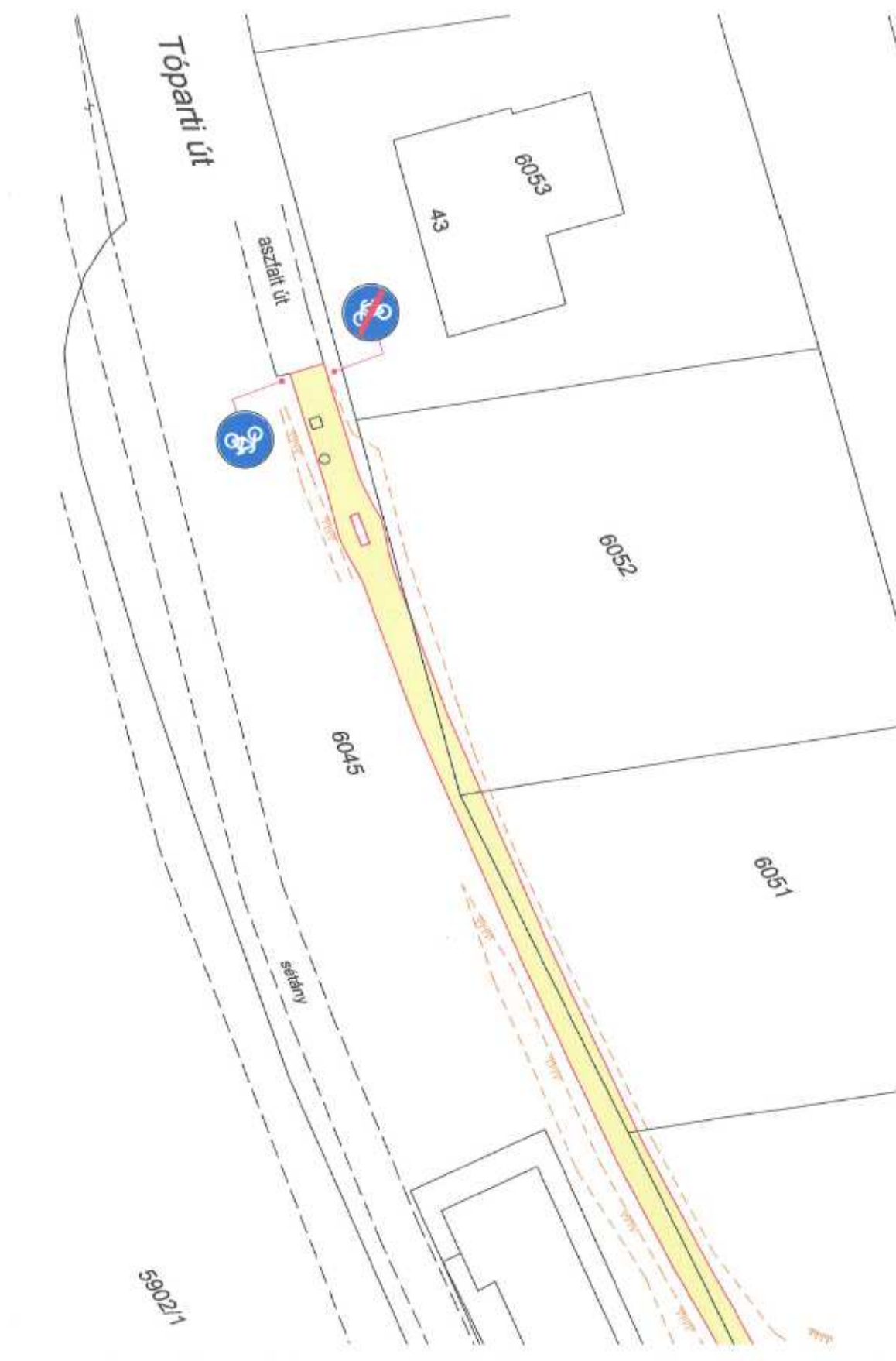
Komló, 2022. május 17.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



2. sz. melléklet



3. sz. melléklet

-1-

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói **6052** helyrajzi számon nyilvántartott, **759 m²** területű, „beépítetlen terület ” megnevezésű ingatlan egyszerűsített forgalmi értékbecslését, készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Ingatlan leírása:

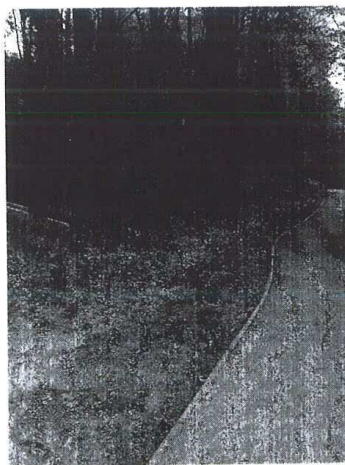
Helyrajzi szám: **komlói 6052**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **759 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása:

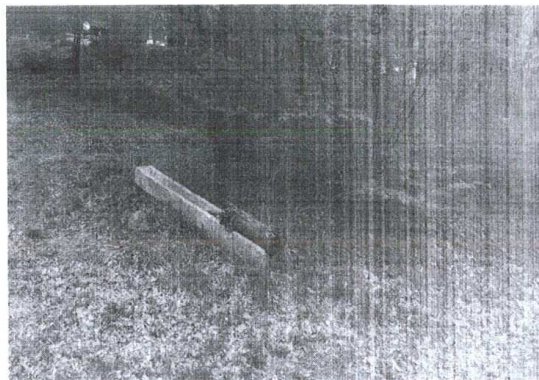
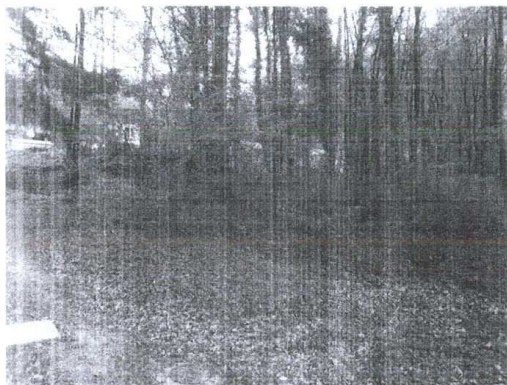
Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló város sikondai üdülőterületén a Tóparti út mellett fekvő terület. Bekerítetlen enyhén lejtős, fákkal benőtt ingatlan. Az ingatlant a szomszédos 6053 hrsz.-ú üdülőtelek tulajdonosa vásárolná meg, telek kiegészítésként, parkoló, játszótér kialakítása céljából.

Az ingatlanra kismértékben ráépült a kerékpár út, ezért az értékesítést megelőzően annak területét le kell választani.

Az ingatlant az érvényben levő szabályozási terv, hétvégi házas üdülőövezetbe (Üh) sorolja, ami alapján önálló üdülőtelekként is értékesíthető lenne. A folyamatban levő szabályozási terv módosítást követően a terület, be nem építhető és zöld felületként fenntartandó jelölést fog kapni. Ezt követően már nem lesz beépíthető.



2



Összehasonlító adatok:

1./ komlói 6038/5 hrsz-ú ingatlanból telekegészítés (Cinege -köz, Rigó- köz)
 vétel ár : 6000 Ft/ m²
 eladás éve: 2021

2./ komlói 5983 hrsz-ú ingatlan (Cinege-köz 6 alatt)
 vételár: 6000 Ft/m²
 Eladás éve: 2021

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényező: Az ingatlan belterületi elhelyezkedése, jó megközelíthetőség és kiváló fekvése.

Értékesökkentő: Kerékpár út átszeli , Korlátozott beépíthetőség

Forgalmi érték meghatározása

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

$$759 \text{ m}^2 \times 6000 \text{ Ft/m}^2 =$$

4.554. 000 Ft.

(azaz négymillió- ötszáznegyvennégyezer forint)

Komló, 2022..04.26.


 ÉrtékNet Bt.