

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. szeptember 29-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Építők útjai telek értékesítése

Iktatószám: 6594 – 6 /2022.

Melléklet: 2 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!

Tulinger Balázs, mint a T.2.D. Bt. (adószám: 20990563-2-02; székhely: Komló, Ipari út 6/C.) ügyvezetője a cég tulajdonában álló 2913/7 hrsz.-ú ingatlan mögötti, a mellékelt térképen bejelölt (1. sz. melléklet) **2914/2 hrsz.-ú, 5725 m²** nagyságú, „beépítetlen terület” értékesítését kéri telek-kiegészítésként, telephely bővítése céljára.

Komló város hatályos szabályozási terve a kérelmező tulajdonát képező ingatlant és a megvásárolni kívánt területrészt is Gksz övezetbe (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) sorolja, így az önkormányzati ingatlan értékesítésének és a telekegyesítésnek nem lenne akadálya.

A 2914/2 hrsz.-ú ingatlan – a „Gksz” övezetre előírt paraméterek alapján – önállóan is alkalmas a beépítésre, ezért a terület nem értékesíthető közvetlenül a kérelmező részére, csak licit útján.

A terület közművesítve nincs. Villamosenergia hálózat az ingatlan mellett húzódik, vízvezeték áthalad az ingatlanon, a szolgáltató tájékoztatás a szerint a telek szennyvize – a terep kialakításától függően – gravitációsan vagy nyomott rendszerrel ráköthető az ingatlantól délre, a 2931/1 hrsz.-ú ingatlanon húzódó szennyvízhálózatra.

Mivel az ingatlanon vízvezeték halad át, ezért az értékesítés csak azzal a feltétellel történhet, hogy a vezeték nyomvonalára szolgálmi jog kerül bejegyzésre az önkormányzat javára.

Az ingatlan közvetlen útkapcsolattal nem rendelkezik, ezért a 2931/1 hrsz.-ú, 3432 m² nagyságú ingatlanból le kell választatni a szabályozási terv által jelölt 4 méter széles területsávot (kb. 95 m²), amit a 2917 hrsz.-ú úthoz kell kapcsolni. A vázrajz elkészítése és a kapcsolódó költségek a vevőt terhelik.

A 4 méteres sáv leválasztása után a 2931/1 hrsz.-ú ingatlanból visszamaradna egy kb. 475 m² nagyságú terület az út mellett. A telekalakítás szabályai szerint ebben az övezetben a legkisebb kialakítható telek 600 m², emiatt ez a terület önálló helyrajzi számot nem kaphat, ezért ezt a 2914/2 hrsz.-hoz kell csatolni.

A 2914/2 hrsz.-ú ingatlan 360 m² nagyságú terület részét haszonbérleti szerződés alapján mezőgazdasági művelés céljára évekkal ezelőtt bérbe adta az önkormányzat Borbás Sándor részére. A kert bérlőjét már tájékoztattuk, hogy az ingatlan értékesítése esetén a haszonbérleti szerződését megszüntetjük. A kert bérlőjét fel kell szólítani, hogy a területen lévő, engedély nélkül létesített épületet bontsa el. Az önkormányzat az épület, illetve annak bontása tekintetében sem a régi bérlő, sem az új tulajdonos felé semminemű kötelezettséget nem vállal.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő a 2914/2 hrsz.-ú ingatlant felértékelte, a forgalmi értékét **400 Ft/m² + ÁFA** összegben állapította meg (2. sz. melléklet).

A 2931/1 hrsz.-ú ingatlanra nem készült értékbecslés. Javaslom, hogy ebből az ingatlanból leválasztásra kerülő és 2914/2 hrsz.-hoz csatolandó terület rész fajlagos értéke a nagyobb ingatlannal azonos összegben kerüljön megállapításra.

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (**50.000,- Ft**) is.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdés alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – az államot elővásárlási jog illeti meg. Így a 2665/4 hrsz

megosztása után keletkezett ingatlan esetében a licitet követően az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével – az Építők útjai telek értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonú 2914/2 hrsz.-ú, 5725 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.
2. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonú 2931/1 hrsz.-ú, 3432 m² nagyságú ingatlanok a 2917 hrsz.-ú úttal közvetlenül határos kb. 475 m² nagyságú területrészét.
3. A Képviselő-testület az 1. és 2. pontban felsorolt ingatlanok értékesítésére licit eljárás lefolytatását rendeli el.
4. Az 1. és 2. pontban felsorolt ingatlanok kikiáltási árát a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság Ft/m² + ÁFA összegben határozta meg.
5. A licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (50.000,- Ft)** is.
6. A Képviselő-testület elrendeli, hogy Borbás Sándor (Komló, Bajcsy-Zsilinszky u. 3.), a 2914/2 hrsz.-ú ingatlan 360 m² nagyságú területrészének bérlője az engedély nélkül létesített épületet bontsa le és szállítsa el. Az önkormányzat az épület, illetve annak bontása tekintetében sem a régi bérlő, sem az új tulajdonos felé semminemű kötelezettséget nem vállal.
7. Az Önkormányzat elrendeli a szolgalmi jog bejegyzését a 2914/2 hrsz.-ú ingatlanon található vízvezetékre.
8. A licit nyertesének az adásvételi szerződés aláírása előtt – a licitet követő 3 hónapon belül – gondoskodnia kell a 2931/1 hrsz.-ú ingatlan megosztásáról, a 4 m széles út kialakításáról és 2917 hrsz.-hoz való csatolásáról, valamint a visszamaradó kb. 475 m² nagyságú terület 2914/2 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásáról (vázrajz elkészíttetése, telekalakítási eljárás lefolytatása).
9. A Képviselő-testület rögzíti, hogy Komló Város Önkormányzat a kialakított útszakasz vonatkozásában semmiféle további útépitést nem vállal.
10. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra be kell építenie az ingatlant és ott a gazdasági tevékenységét használatbavételi engedély

birtokában meg kell kezdenie. Amennyiben vevő ezt nem teljesíti, úgy az önkormányzat – függetlenül a beépítettség fokától és értékétől – nettó eladási áron jogosult a telket visszavásárolni. Ezen jog biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre azzal, hogy a terhelési tilalom nem vonatkozik az erre az ingatlanra felvett beruházási hitel, illetve a beruházással összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére.

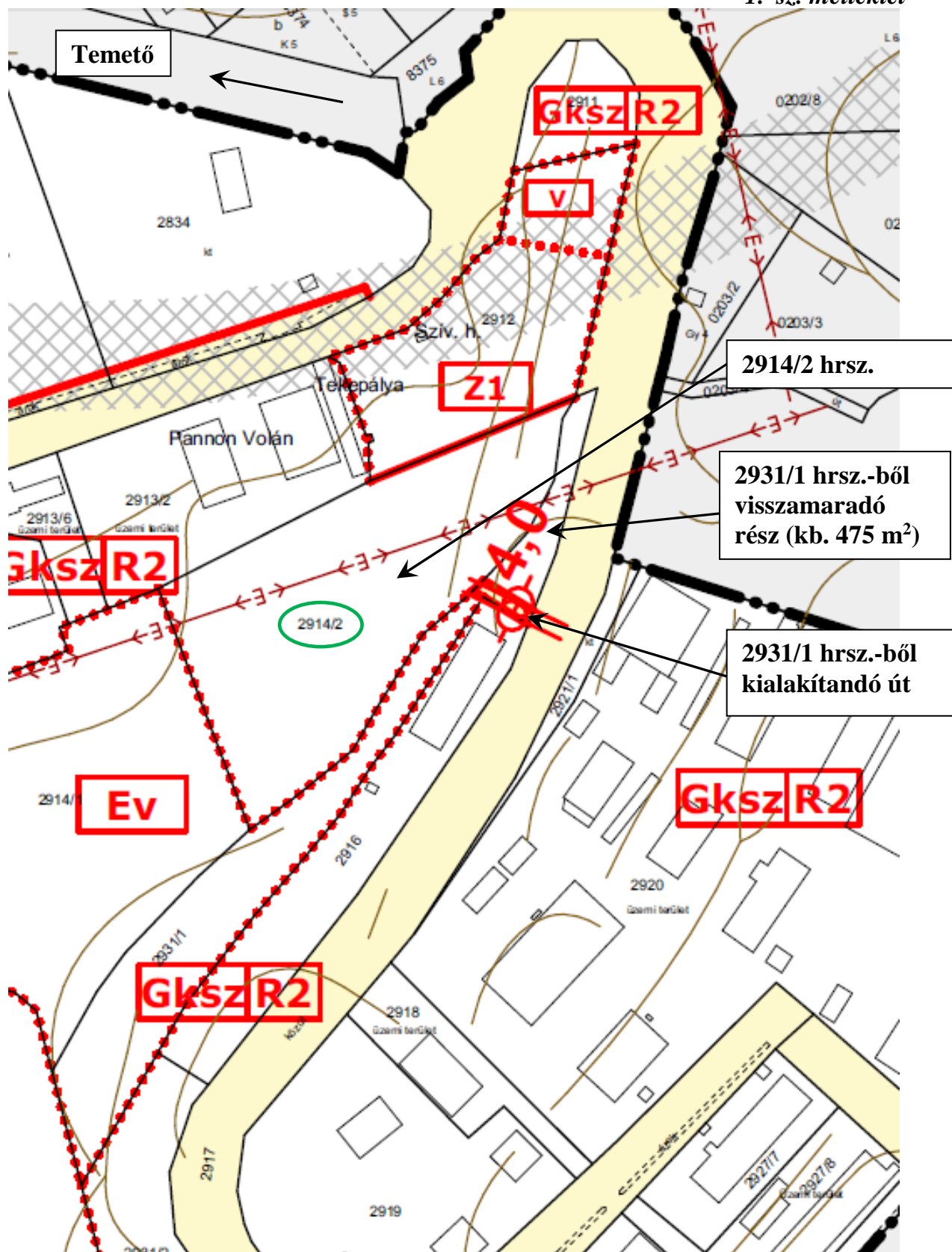
11. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
12. A telekalakítással, szolgalmi jog bejegyzéssel és az adásvételi szerződés készítésével járó valamennyi költséget a vevő viseli.
13. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, a telekalakításhoz és szolgalmi jog bejegyzéshez szükséges vázrajz elkészíttetése, majd az adásvételi szerződés elkészíttetése és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetése iránt.
14. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2023. február 20.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2022. szeptember 19.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



-1-

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói 2914 /2 helyrajzi számon nyilvántartott, **5725 m2** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan egyszerűsített forgalmi értékbecslését, készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Ingatlan leírása:

Helyrajzi szám: **komlói 2914/2**
Természetben: **belterület**
Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**
Területe: **5725 m2**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Ingatlan terhei: **tehermentes**

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló városnak a Mecsekjánosi városrészén, az Építők útja mellett(temető- MOM telephely felé vezető úton) a Pannon Volán fölött elhelyezkedő, nagyjából háromszög alakú, bekerített, enyhén lejtős, fás terület.

A hatályos szabályozási terv, a területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetbe sorolja,

Az ingatlan nincs közművesítve. Villamos energia hálózat az ingatlan mellett húzódik, vízvezeték áthalad az ingatlanon, szennyvízvezeték az alatta lévő Ipari úton található.



Összehasonlít adatok :

- 1./ komlói **2665/7 hrsz.-ú** (Mecsekjánosi városrész) telek kiegészítés
művelési ága : beépítetlen terület
vétélár : 500 Ft/ m²
eladás éve: 2021
- 2./ komlói **1520/12, 1520/14-18 , 1520/20-24 hrsz.-ú** ingatlanok (Körtvélyes)
művelési ága : beépítetlen terület
vétélár : 750Ft/ m²+Áfa
eladás éve: 2021

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényező: Az ingatlan belterületi elhelyezkedése, jó megközelíthetőség

Értékcsökkentő: Közművek hiánya.

Forgalmi érték meghatározása:

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

5725 m² x 400 Ft/m² = 2.290.000. Ft . +Áfa

(Kettőmillió- kettő-százkilencvenezer forint)+Áfa

becsüljük.

Komló, 2022. július 10.

ÉrtékNet Bt.
7300 Komló, Kossuth L. u. 38.
Adószám: 24938443-1-02
Kisbólyó
ÉrtékNet Bt.