

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. szeptember 28-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Sikondai 5921/7 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Iktatószám: 4036 – 7 /2023

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi, Költségvetési és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyonyilvántartó

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!

A Mintinvest-2005 Kft. (1191 Budapest, Vak Bottyán u. 75. A-C. III. emelet 19.) képviselője az 5921/7 hrsz.-ú, 7419 m² nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet) értékesítését kérte az Önkormányzattól. Ez az utolsó nagyméretű, a sikondai üdülőterület központjában lévő ingatlan, ami önkormányzati tulajdonban van.

A sikondai 5913/2 és 5921/2 hrsz.-ú ingatlanokon lévő kemping a kérelmező cég tulajdonában áll. A megvásárolt ingatlanon az idegenforgalmi szálláshely fejlesztését tervezik, ennek keretében glamping szálláshely komplexumot kívánnak létrehozni. Tervük, hogy a szálláshely szolgáltatáson kívül rekreációs, wellness, gasztronómiai és szabadidős szolgáltatásokat is nyújtsanak.

Komló város hatályos szabályozási terve a megvásárolni kívánt ingatlant Kb-K (különleges, beépítésre nem szánt kemping) övezetbe sorolja, ahol szállás, vendéglátás, a szabadidő eltöltését szolgáló, rekreációs és sport rendeltetésű épületek helyezhetők el, 2 % beépítettséggel.

Az ingatlan közművesítve nincs, de a Sikondai úton valamennyi közmű rendelkezésre áll.

Az ingatlan értékesítésének nincs akadálya, de feltétele, hogy azt a Képviselő-testület értékesítésre kijelölje. Vagyonrendeletünk értelmében 1 millió forint értékhatár feletti ingatlan értékesítése kizárólag versenytárgyalás útján történhet. (A Sikondai Településrészi Önkormányzat támogatja az ingatlan értékesítését.)

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az 5921/7 hrsz.-ú ingatlant felértékelte, a forgalmi értékét **5500 Ft/m²** összegben, azaz kerekítve 40.000.000 Ft-ban állapította meg (2. sz. melléklet). (A beépítetlen, építési teleknek nem minősülő földterületek, illetve a 2 évnél régebben beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzata értelmében a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság állapítja meg az értékesíteni kívánt ingatlan kikiáltási árát.

Vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (**60.000,- 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, ezért 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 ingatlan értékesítéséről.

A Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság által meghatározott kikiáltási árat a bizottság elnöke szóban terjeszti a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Javaslom, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatában leírtaktól - a határozati javaslat 4. pontjában részletezettek szerint - térjünk el a licit során és a kialakult gyakorlat szerint elektronikus licitet bonyolítsunk le.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság javaslatának és a Sikondai Településrészi Önkormányzat véleményének figyelembevételével – a sikondai 5921/7 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli az önkormányzati tulajdonú, 5921/7 hrsz.-ú, 7419 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant és az értékesítés céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el.
2. Az ingatlan kikiáltási árát a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság Ft (áfa mentes) összegben határozta meg.
3. A licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (60.000,- Ft)** is.
4. A Képviselő-testület az alábbiak szerint eltér Komló Város Önkormányzat licitszabályzatától:

A licit elektronikus úton, az alábbiak szerint kerül lebonyolításra:

 - A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.
 - A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a licit megkezdéséig.
 - Az ajánlatokat a vagyon@komlo.hu e-mail címre, a hirdetményben megjelölt időpontban lehet megtenni, a licitáló nevének feltüntetésével.
A licitbizottság válaszüzenetben tájékoztatja az ajánlattevőt, amennyiben érkezett magasabb összegű ajánlat, ez esetben a licitálót tájékoztatni kell a további licit lehetőségéről. A licitálónak legfeljebb 10 perc áll rendelkezésére az új ajánlat megtételére. Amennyiben a 10 perc eredménytelenül telik el, úgy az addig legmagasabb ajánlatot tevő nyeri a licitet, amelyről valamennyi licitálót értesíteni kell.
 - A licitbizottság 2 főből áll.
5. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül a szabályozási tervben jelölt célra be kell építenie az ingatlant és ott a 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 Komló Város Önkormányzat visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be 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.
6. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. §-a 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.

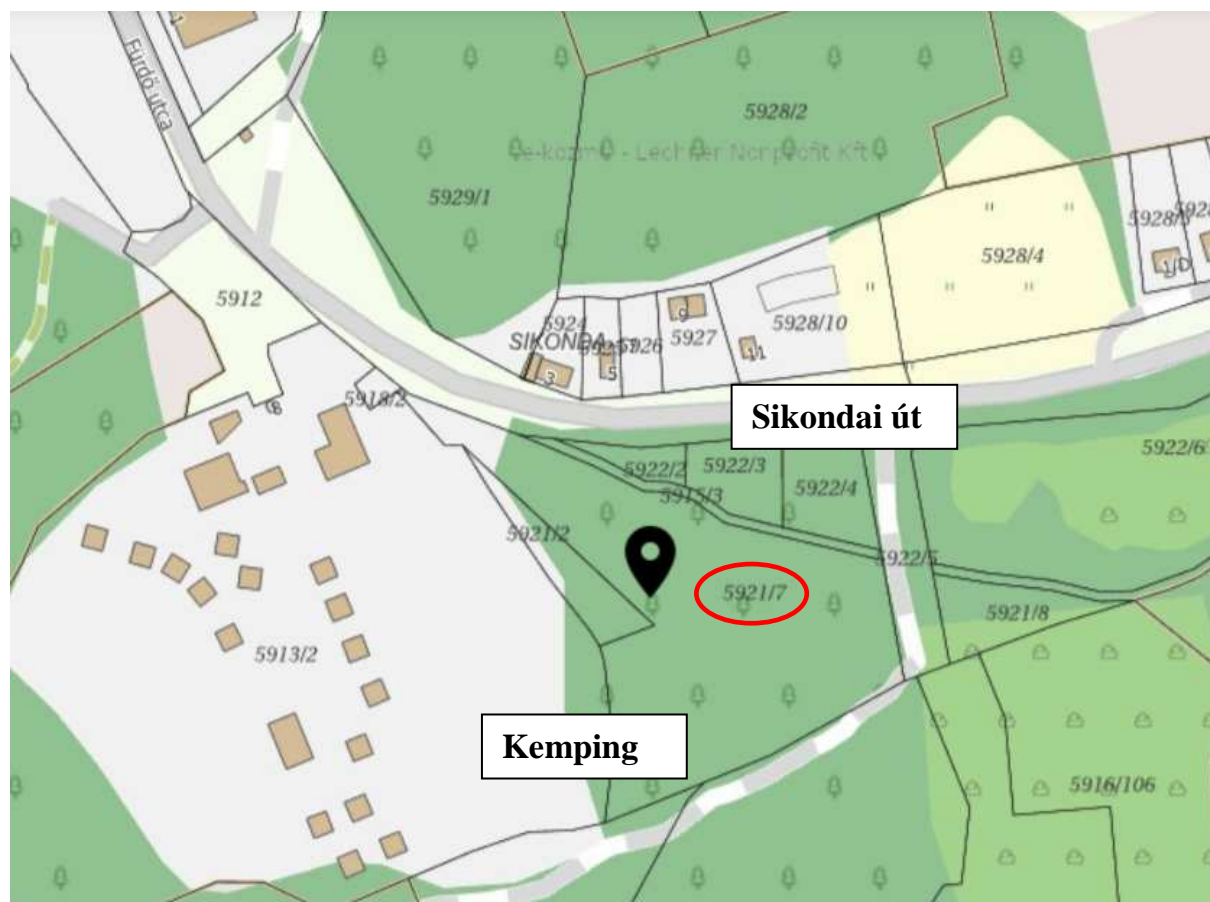
7. Az adásvételi szerződés készítésével járó valamennyi költség a vevőt terheli.
8. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, az elővásárlásra jogosult megkereséséről, majd az adásvételi szerződés elkészítéséről és a vételár, valamint az értébecslési díj befizetéséről.
9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2023. december 31.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2023. szeptember 13.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói 5921/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 7419 m² „kivett beépítetlen terület”, megnevezésű ingatlan egyszerűsített ingatlanforgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.
Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

Ingatlan nyilvántartási adatok :

Helyrajzi szám: komlói 5921/7
Természetben: belterület
Megjelölés: beépítetlen terület
Területe: 7419 m²
Tulajdonos: Komló Város Önkormányzat
Ingatlan terhei: Tehermentes

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Komló városnak a Sikondai üdülőterületén a Camping mögötti területen, annak szomszédságában helyezkedik el.

Az ingatlan enyhén lejtős teljes egészében fákkal és bokrokkal benőtt terület.

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Az ingatlant a szomszédos 5913/2 hrsz telektulajdonosa kívánja megvásárolni tevékenysége bővítése céljából.

Az ingatlant az érvényben lévő szabályozási terv a különleges, beépítésre nem szánt, Kemping terület(Kb-K) övezetbe sorolja. Az ingatlanon legfeljebb 2%-os beépítettséggel létesíthető szállás, vendéglátás, szabadidő eltöltését szolgáló rekreációs és sport rendeltetésű épület.

Az ingatlan legegyszerűbben a kempingen keresztül közelíthető meg .



Összehasonlító adatok:

- 1./ komlói **5937 hrsz-ú** (Sikonda)
) Megnevezés: Üdülőépület és udvar
 Vételár: 20.000.000. Ft (5660 Ft/m²)
 Eladás éve: 2021
- 2./ komlói **6052 hrsz-ú** (Sikonda)
 Megnevezés: Beépítetlen terület
 Vételár: 6000 Ft/m²
 Eladás éve: 2022
- 3./ komlói **6039 hrsz-ú** (Sikonda)
 Megnevezés: Beépítetlen terület
 Vételár: 5573 Ft/m²
 Eladás éve: 2022

Értékbefolyásoló tényezők:

A Komló Sikondai üdülőterületen a beépített és a beépítetlen ingatlanok csekély száma miatt, az elmúlt években jelentős áremelkedés figyelhető meg.
Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a kemping szomszédságában, azzal együtt hasznosítva, jelentős értéket képvisel.

Forgalmi érték meghatározása:

Valamennyi értékbefolyásoló tényező figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét

$$7419 \text{ m}^2 \times 5500 \text{ Ft/m}^2 = 40.804.500 \text{ Ft}$$

kerekítve : 40.000.000. Ft

(azaz negyven millió forint)

összegre becsüljük meg.

Komló. 2023.06---


ÉrtékNet Bt.
ÉrtékNet Bt.
7300 Komló, Kossuth L. u. 36.
Adószám: 21939401-02