

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2021. október 7-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

244/2021. (X. 7.) sz. határozata

Nagy László utca 2324/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Nagy László utca 2324/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, Nagy László utcában található komlói 2324/2 hrsz.-ú, 1835 m² nagyságú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli és az értékesítés céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el.
2. Az ingatlan kikiáltási árát a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság **35.700.000,- Ft + ÁFA** összegben határozta meg.
3. A Képviselő-testület jóváhagyja a speciális licitfeltételeket tartalmazó mellékelt részletes pályázati kiírást.
4. Vevőnek a licitet követően meg kell térítenie az ingatlan vételárán felül a forgalmi értékbecslés díját **(190.000,- Ft + ÁFA, azaz 241.300,- Ft)** és az ingatlan kialakításával kapcsolatos költségeket **(221.200,- Ft + 44.658,- Ft ÁFA, azaz 265.858,- Ft)** is.
5. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése 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.
6. Az adásvételi szerződés elkészítésével járó költségeket a vevő viseli.

7. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, majd az adásvételi szerződés elkészíttetéséről, továbbá a vételár, az értékebecslési díj és a telekalakítási költségek befizettetéséről.
Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. november 20.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

Komló Város Önkormányzat

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000



Szám: 11.738 – 17 / 2021.

Üi.: Kispálné Salamon Éva

RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Komló Város Önkormányzata értékesítésre meghirdeti a Komló, Nagy László utcában lévő **2324/2 hrsz.-ú**, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű **1835 m²** nagyságú ingatlant a rajta található épülettel és építményekkel.

Az ingatlan kikiáltási ára: 35.700.000,- Ft + ÁFA,
bruttó 45.339.000,- Ft.

A versenytárgyalási előleg: a kikiáltási ár 20 %-a (ÁFA nélkül):
7.140.000,- Ft.

A liciten való részvétel feltétele:

a pályázati kiírás megvásárlása,
a regisztráció

versenytárgyalási előleg befizetése az önkormányzat 11731063 – 15331524 számú számlájára történő átutalással (pályázó köteles a licit eljárás előtt vagy a licit eljárás során az átutalásról szóló igazolását bemutatni)

a pályázó írásos nyilatkozata a licit speciális feltételeinek tudomásul vételéről illetve vállalásáról.

A licit eljárás menete:

- A licit Komló Város Képviselő-testülete által elfogadott versenyeztetési szabályzat (licitszabályzat) szerint történik.
- Egyetlen jelentkező esetén az ingatlan kikiáltási áron kerül értékesítésre.
- Több pályázó esetén a kikiáltási árat **300.000 forintonként**, vagy annak többszörösével lehet emelni.
- A legmagasabb ajánlatot tevő pályázó köthet adásvételi szerződést.

- Nyertes pályázó esetén a befizetett előleg a vételárba beszámításra kerül, a vesztes pályázó a versenytárgyalási előleget visszakapja.
- A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa a liciteljárást. A befizetett előleg ebben az esetben a pályázó részére visszafizetésre kerül.

A licit speciális feltételei:

- **Az adásvételi szerződést – a tulajdonjog átruházása tekintetében függőben tartással – a licitet követő 30 napon belül kell megkötni. Ellenkező esetben a befizetett versenytárgyalási előleget a pályázó elveszti.**
- **A tulajdonjog bejegyzés feltétele az Állam elővásárlási jogról történő lemondása.**
(A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A törvény 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott szerv az ajánlat vagy szerződés megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. A határidő elmulasztása jogvesztő.)
Nyertes pályázót a 35 napos határidő elteltével értesítjük az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, illetve annak elmaradásáról.
- **A tulajdonjog bejegyzésének további feltétele az önkormányzat pályázati kötelezettségének megszűnése, melynek időpontja 2022. március 2. Vevőnek ezt követő 15 napon belül kell a vételár fennálló részét (80 %, valamint a teljes ÁFA) befizetnie.**
- **Az előző pontokban felsorolt feltételek teljesülését követően eladó külön okiratban adja hozzájárulását (bejegyzési engedély), hogy az ingatlan tulajdonjoga vevő javára bejegyzésre kerüljön.**
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napjától jogosult birtokba venni az ingatlant és azon saját kockázatára munkát végezni. Amennyiben vevőnek felróható okból az adásvétel meghiúsulna, úgy a 20 % előlegen felül az addig teljesült műszaki teljesítés ellenértéke sem jár vissza.
- Vevőnek tudomásul kell vennie a félbemaradt műszaki munkákat és a hőközpont berendezéseinek beépítésén kívül a hiányzó munkákat el kell végeznie.
- A lakások fűtését csak távfűtéssel lehet megoldani. Az épületben lévő hőközpont beépítését a Fűtőerőmű Zrt. végzi, mely során vevő köteles együttműködni. A kialakított hőközpont a továbbiakban szolgáltatói hőközpontként fog üzemelni. Más fűtési mód igénybevétele súlyos szerződésszegésnek minősül.

- Vevőnek az építési engedély hatályán belül, azaz **2022. december 14-ig be kell fejeznie az építést és használatbavételi engedélyt kell szereznie** a 6 lakásos lakóépületre. Amennyiben ezen időszak alatt a használatbavételi engedélyt nem szerzi meg, úgy az új építési engedély beszerzése a vevő kötelezettsége.
- Az épületben jelenleg egy meglévő (bontandó) villamos csatlakozási pont van, ennek bontása és az új rendszer kiépítése vevő feladata.
- Az ingatlanon keletkező csapadékvizet a meglévő városi rendszerre kell kötni.
- Az önkormányzat semmiféle pótlólagos közmű vagy út kiépítést nem vállal sem most, sem a jövőben.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a 2324/3 hrsz.-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa részére az ingatlan É-i telekhatára mellett 3 méter szélességben átjárási szolgalmat enged. Ennek bejegyzéséhez szükséges vázrajzot el kell készíttetnie és azt be kell jegyeztetnie legkésőbb 2022. március 2-ig.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlanon áthaladó távhő vezetékre a Komlói Fűtőerőmű Zrt. javára szolgalmi jog bejegyzéséhez hozzájárul.

Egyéb információk:

- Az ingatlant értékesítéséről és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 244/2021. (X. 7.) sz. határozatával döntött.
- A meghirdetett ingatlan a Kökönyösi városrészben, a Nagy László utcában, tömbházas és családi házas környezetben, sík kialakítású, részben körbekerített, füves területen fekszik. Az ingatlan minden járművel – aszfalt burkolatú úton – jól megközelíthető.
- Az ingatlanon lévő épületet 2017-ben kezdték építeni, jelenleg is építés alatt van.
- A 394 m² hasznos alapterületű felépítmény földszintes kialakítású, beton sávalapra emelt, téglafalazatú, kontyolt nyeregtetővel kialakított, beton cserépfedéssel ellátott 6 lakásos társasház, mely jelenleg szerkezetkész állapotú. Az alapozás, a függőleges teherhordó és válaszfalak, valamint a tetőszerkezete már elkészült. Homlokzati nyílászárók nagyrészt beépítésre kerültek. Az épületgépészeti berendezések még nem kerültek kialakításra. Az épület készültségi foka 55 %. Az elkészült és még elvégzendő munkálatok részletes leírása a pályázati csomagban megtalálható.

- Közművek: az épület egyelőre részlegesen közművesített, de valamennyi közműre ráköthető (lásd közműtérkép).

Jelenleg egy ideiglenes vízőra bekötés van az ingatlanon, mely az építéshez szükséges vizet biztosítja. A végleges vízbekötés a vevő feladata.

Az épület szennyvizének bekötését a városi szennyvíz hálózatra a vevőnek meg kell oldani.

A Komlói Fűtőerőmű Zrt. vállalja, hogy az épület távhőszolgáltatásba történő bekapcsolásához beszerzi és beépíti az épület hőközpontját a szükséges berendezésekkel. A munkák elvégzését a lakások gépészeti alapszerelésével egyidejűleg, vagy azt követően tudják elvégezni.

A hőközpont új épületben történő elhelyezését követően a melléképületben lévő korábbi hőközpont megszűnik, régi funkcióját elveszíti, az szabadon hasznosítható lesz.

- Komló város szabályozási terve az ingatlant LnG (nagyvárosi lakóterületi gazdasági) övezetbe sorolja, ahol elsősorban lakóépület létesíthető, de elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, igazgatási és sport rendeltetésű épület is, azonban garázsépítmény önállóan nem helyezhető el. A telek 60 %-a beépíthető.

(A teljes helyi építési szabályrendelet megtalálható az önkormányzat honlapján: www.komloenk.hu/rendezesi-terv)

- **Az ingatlan beépítése során be kell tartani a településkép védelméről szóló 3/2021. (I. 28.) sz. önkormányzati rendelet előírásait is.**

(A rendelet és az eljárás leírása megtalálható az önkormányzat honlapján, az alábbi linken: <http://www.komloenk.hu/telepuleskepi-arculati-kezikonyv-tak>)

- Az ingatlan – előzetes időpont-egyeztetés után – megtekinthető.

A szerződéskötés feltételei:

- „A licit speciális feltételei” részben felsoroltak.
- Vevő az adásvételi szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismerte, a rácsatlakozás lehetséges módozataival tisztában van, az ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó e tekintetben semminemű kötelezettséget nem vállal.

- Az adásvételi szerződéssel és szolgalmi jog bejegyzéssel járó költségek (bejegyzési, vagyonátruházási illeték, ügyvédi ellenjegyzés munkadíja) a vevőt terhelik.
- Vevőnek külön megállapodás alapján az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (190.000,- Ft + ÁFA, azaz **241.300,- Ft**) és a telekalakítás költségeit (221.200,- Ft + 44.658,- Ft ÁFA, azaz **265.858,- Ft.**) is.
- Eladó és vevő a birtokba adást követő 15 napon belül vállalják a közüzemi mérőórák (víz és áram) átjelentését.

Egyéb információ kérhető:

- a Komlói Közös Önkormányzati Hivatalban a II. emeleti 228. sz. irodában vagy telefonon: 584-000/4424. sz. melléken és a 06-30/6280-157 telefonszámon, illetve a vagyon@komlo.hu e-mail címen Kispálné Salamon Évától.

Komló, 2021. október ...

Polics József
polgármester