

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. november 29-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Volt postahivatalok helyiségeinek értékesítése

Iktatószám: 4979-3, 4980-5, 3720-4 /2023.

Melléklet: 1 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

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint Önök előtt is ismert, a Magyar Posta Zrt. a múlt év végén több postahivatalt is bezárt városunkban.

A bezárt postahivatalok az alábbi – önkormányzattól bérelt – ingatlanokban működtek:

- Kökönyös:	Petőfi tér 5.	2349/1/A28 hrsz.	52,88 m ²
- Szilvás:	Alkotmány u. 46/B.	3773/A/3 hrsz.	26,65 m ²
- Kenderföld:	Tompa M. u. 10.	3511/A/15 hrsz.	65,93 m ²
- Körtvélyes:	Nagyszántó u. 6.	1521/15/A/47 hrsz.	80,77 m ²

Vezetői egyeztetések során az a javaslat született, hogy a kökönyösi posta bérbeadásra, míg a másik három posta értékesítésre kerüljön.

A kökönyösi helyiség bérbeadásának tárgyalására külön bizottsági előterjesztés keretében kerül sor.

A körtvélyesi ingatlan – annak adottságai alapján – akár 3 garázs kialakítására is megfelelő. Valamennyi ingatlan több helyiségből áll, melyek az értékbecslésben részletezettek.

Mivel a Magyar Posta Zrt. részéről a bérlemények visszaadására még nem került sor, így a bérleti jogviszony megszüntetése sem történt még meg. A licit lebonyolítható, de azzal a feltétellel, hogy a tényleges értékesítésre csak a Magyar Posta Zrt-vel kötött bérleti szerződések megszűnését követően kerülhet sor.

Az ingatlanok értékesítésének nincs akadálya, de feltétele, hogy azokat a Képviselő-testület értékesítésre kijelölje.

Vagyonrendeletünk értelmében 1 millió forint értékhatár feletti ingatlan értékesítése kizárólag versenytárgyalás útján történhet.

A Körtvélyesi Településrészi Önkormányzat támogatja a körtvélyesi ingatlan értékesítését.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanokat felértékelte, azok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg (1. sz. melléklet):

- Alkotmány u. 46/B., 3773/A/3 hrsz.: 215.277 Ft/m² összegben, azaz kerekítve 5.737.000 Ft-ban,
- Tompa M. u. 10., 3511/A/15 hrsz.: 215.277 Ft/m² összegben, azaz kerekítve 14.193.000 Ft-ban,
- Nagyszántó u. 6., 1521/15/A/47 hrsz.: 143.354 Ft/m² összegben, azaz kerekítve 11.579.000 Ft-ban.

(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 ingatlanok kikiáltási árát.

Vevőknek az ingatlan vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (ingatlanonként **75.000,- 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 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.

A Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság által meghatározott kikiáltási árakat 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 Körtvélyesi Településrészi Önkormányzat véleményének figyelembevételével – a volt postahivatalok helyiségeinek értékesítéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület értékesítésre kijelöli az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, és az értékesítés céljából licit eljárás lefolytatását rendeli el:
 - Komló, Alkotmány u. 46/B. sz. alatti 3773/A/3 hrsz.-ú, 26,65 m² alapterületű „egyéb helyiség”,
 - Komló, Tompa M. u. 10. sz. alatti 3511/A/15 hrsz.-ú, 65,93 m² alapterületű „egyéb helyiség”,
 - Komló, Nagyszántó u. 6. sz. alatti 1521/15/A/47 hrsz.-ú, 80,77 m² alapterületű, „iroda”.

2. Az ingatlanok kikiáltási árát a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság az alábbi összegben határozta meg:

- Alkotmány u. 46/B.,	3773/A/3 hrsz.:	Ft (áfa mentes)
- Tompa M. u. 10., 3	511/A/15 hrsz.:	Ft (áfa mentes)
- Nagyszántó u. 6.,	1521/15/A/47 hrsz.:	Ft (áfa mentes)

3. A licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (ingatlanonként 75.000,- Ft)** is.

4. A Képviselő-testület az alábbiak szerint eltér Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének licitszabályzatától:
 - 4.1. **A licit elektronikus úton, az alábbiak szerint kerül lebonyolításra.**
 - 4.2. 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.

- 4.3. A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a licit megkezdéséig.
 - 4.4. 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, melyről valamennyi licitálót értesíteni kell.
 - 4.5. A licitbizottság 2 főből áll.
5. A licitre készülő pályázati kiírásban, illetve a pályázók által tett nyilatkozatban az alábbiakat is rögzíteni kell:
 - 5.1. Az adásvételi szerződés aláírására a korábbi bérlő, a Magyar Posta Zrt. bérleti szerződéseinek megszűnését követően kerülhet sor.
 - 5.2. A licit nyertese vállalja, hogy vételi szándékát mindaddig fenntartja, míg a szerződés aláírására sor kerülhet. Ellenkező esetben a befizetett előleget elveszíti.
 - 5.3. Amennyiben a licitet követő 1 éven belül az adásvételi szerződés aláírására azért nem kerül sor, mert a Magyar Posta Zrt. nem mondta fel a bérleti szerződését, úgy az Önkormányzat érvénytelennek nyilvánítja a liciteljárást és a tényleges felmondást követően új liciteljárás kerül lefolytatásra. Ebben az esetben a licitnyertes részére a liciten befizetett előleg visszafizetésre kerül.
 6. 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.
 7. Az adásvételi szerződés készítésével járó valamennyi költség a vevőket terheli.
 8. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról, az elővásárlásra jogosult megkereséséről, majd az adásvételi szerződések elkészíttetéséről és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetéséről.
 9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: 2024. április 15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2023. november 20.

Polics József
polgármester

ÉrtékNet Bt
7300 Komló, Kossuth u. 36.

INGATLÁNFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

akomlói 1521/15/A/47 hrsz.ú,
2349/1/A/28 hrsz.-ú
3773/A/3 hrsz.-ú
3511/A/15 hrsz.-ú

ingatlanról
(posta)

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata tulajdonában levő, a komlói

-1521/15/A/47 helyrajzi számon nyilvántartott, 80,77 m² területű, „Iroda” megnevezésű ingatlan (Nagyszántó u. 6. sz alatti)

-2349/1//28 helyrajzi számon nyilvántartott , 52,88 m² területű „ üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan(Petőfi S. tér 5. sz. alatti)

- 3773/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 26,65 m² területű „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan (Alkotmány u. 46. sz . alatti)

- 3511/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott 66,58 m² területű „egyéb helyiség” „ megnevezésű ingatlan (Tompa Mihály u.10. sz, alatti)

ingatlanok egyszerűsített ingatlanforgalmi értékbecslését, valamint bérleti díjának meghatározását készítsük el.

Valamennyi ingatlan társasház földszintjén található, korábban postahivatalként működött.

I. Komló , Nagyszántó u.6.

Ingatlan nyilvántartási adatok :

Helyrajzi szám: komlói 1521/15/A/47

Természetben: Belterület

Megjelölés: Iroda

Területe: 80,77 m²

Terhei: Tehermentes



Az ingatlan helyiségei :

- Közös tere	17m ²
- Felvételi iroda	17 m ²
- Iroda	17 m ²
- Raktár	22,70 m ²
- közlekedő	5,74 m ²
- WC	1.00 m ²
-Öltöző	6,07 m ²



A helyiségek aljzata metlachi járólappal, a falburkolat egyes helyiségekben csempe más helyiségekben festett fal. A helyiségek központi fűtésűek. Az ingatlan belső elrendezése postahivatal céljára kialakított. A bejárati ajtó és a szomszédos helyiség nagy üvegportállal rendelkezik. . A Közös tere és a Felvételi iroda helyiségek között a mennyezettől a pultig fából készült térelhatároló van kialakítva, az ügyfélfogadás lebonyolítása céljából. Az ingatlan jó műszaki állapotú, kisebb átalakítással bármilyen célra hasznosítható. Az ingatlan a főúttól viszonylag távol helyezkedik el, amely körülmény értékcsökkentő hatású.

II. Komló, Petőfi S. tér . 5.**Ingtalan nyilvántartási adatok :****Helyrajzi szám:** komlói 2349/1/A/28**Természetben:** Belterület**Megjelölés:** Üzlethelyiség**Területe:** 52.88 m²**Terhei:** Tehermentes**Az ingatlan helyiségei:**

- Közönség tere	16,09 m ²
- Felvételi iroda	14,91 m ²
- Csomagfelvétel iroda	7,59 m ²
- Telefonközpont	5,34 m ²
- Közlekedő	4,31 m ²
- WC előtér	2,00 m ²
- WC	1,32 m ²





Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a Petőfi Sándor tér szélén a MOL benzinkút fölött helyezkedik el. Az elmúlt években a rendezett teret uralja az épület. (Az épület előtt álló fából készült dohánybolt zavarónak tűnik az összképet illetően.)

A volt posta épület utcáfronti részét két oldalt nagy üveg portál ablakok határolják. A helyiségei a posta funkciójának megfelelően lettek kialakítva. A közönség tere 30 x30 cm -es kerámia lapokból álló aljzat burkolat, a többi helyiség 20x20 cm-es világos színű padlóburkolat. A mosdó és WC előtér falai csempézett, a többi helyiség festett falú. A Közönség tere és a Felvételi iroda helyiségek között a mennyezettől a pultig fából készült térelhatároló van kialakítva, az ügyfélfogadás lebonyolítása céljából. A helyiségek egyedi központi fűtésűek.

Az ingatlan fekvése és elhelyezkedése és megközelíthetősége miatt értékes.

III . Komló , Alkormány u.46.

Ingatlan nyilvántartási adatok :

Helyrajzi szám: komlói 3773/A/3

Természetben: Belterület

Megjelölés: Egyéb helyiség

Területe: 27 m²

Terhei: Tehermentes



Helyiségei:

- Szélfogó : 2,53 m²
- Ügyfél forgalmi iroda : 9,02 m²
- Felvételi iroda: 10,18m²
- Raktár: 3,14 m²
- WC előtér: 0,90 m²
- WC: 0,88 m²

A helyiségek tipikusan postaforgalmi funkció ellátásra kialakítottak. Aljzata az ügyfél forgalmi iroda és felvételi iroda PVC aljzatú, a többi helyiség mozaik lap aljzatú. Falai festettek. Raktár ,WC előtér és WC fala csempézett . A Közönség tere és a Felvételi iroda helyiségek között a mennyezettől a pultig fából készült térelhatároló van kialakítva, az ügyfélfogadás lebonyolítása céljából.

Az ingatlan Szilvási városrészen a SPAR és a Gyógyszertár, valamint a Pékség által határolt területen lévő kisüzletek része. Minden járművel jól megközelíthető.

IV . Komló , Tompa Mihály u. 10**Ingatlan nyilvántartási adatok :**

Helyrajzi szám: komlói 3511/A/15

Természetben: Belterület

Megjelölés: Egyéb helyiség

Területe: 66 m²

Terhei: Tehermentes



Helyiségei :

6

• Szélfogó :	4,5 m2
• Ügyfélforgalmi helyiség:	32,5 m2
• Nyomtatványraktár:	4,5 m2
• Csomagraktár :	11m2
• Öltöző:	3,2m2
• WC:	1m2
• Inter -Helyi helyiségek	14,30m2

A Közönség tere és a Felvételi iroda helyiségek között a mennyezettől a pultig, fából készült térelhatároló van kialakítva, az ügyfélfogadás lebonyolítása céljából. E két helyiség padozata PVC padló, a többi helyiség mozaik lap. Az ingatlan egyedi központi fűtésű. A helyiségek festett faluak .

Az ingatlan az utcafronti részén ráccsal ellátott, nagy üvegportál térelhatárolók találhatók.

Összehasonlító adatok:

1./ komlói 1263/A/55 hrsz-ú (Petőfi tér)

Művelési ága: Kereskedelmi egység
 Területe: 72 m2
 Vételár 15.300.000 Ft (215.277 Ft/m2)
 Eladás éve: 2022

2./ komlói 3074/A/77 hrsz-ú (Zrínyi tér)

Művelési ága: Üzlethelyiség
 Területe: 55 m2
 Vételár: 8.500.000. Ft (154.545 Ft/m2)
 Eladás éve: 2022

3./ komlói 1521/11/A/48 hrsz-ú (Nagyszántó u.)

Művelési ága: Üzlethelyiség
 Területe: 83m2
 Vételár: 5.000.000. Ft (60.240. Ft/m2)
 Eladás éve: 2021

Átlagos m2 ár: 143.354 Ft/m2

Forgalmi érték, bérleti díj meghatározása :

I. Komló , Nagyszántó u.6.

80,77 m² x 143.354 Ft/m² = 11.578.702 Ft

kerekítve: 11.580.000 Ft

Bérleti díja: 96.500. Ft/hó

II. Petőfi tér 5.

52,88 m² x 215.277 Ft/m² = 11.383.000. Ft
x 0,2 = 2.276.600 Ft
(Jó fekvés kedvező megközelítési lehetőség)
13.659.600 Ft

Kerekítve: 13.660.000 Ft

Bérleti díja: 113.833 ft/hó

III. Alkotmány u. 48/B

26,65 m² x 215.277 Ft/m² = 5.737.000 Ft

Kerekítve: 5.740.000 Ft

Bérleti díja: 47.833. Ft /hó

IV. Tompa Mihály u.1066,58m² x 215.277 Ft/m²**14.333.000 Ft****Kerekítve:****14.300.000. Ft**

Bérleti díja :

119.166 Ft/hó

összegre becsüljük.

Komló. 2023. 07.16

**ÉrtékNet Bt.**
7300 Komló, Kossuth L. u. 36.
Adószám 21938-43-1-02