

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. május 28-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Bajcsy-Zsilinszky utcai 980/7, 980/8, 980/11 és 980/12 hrsz.-ú ingatlanok beépítési kötelezettsége

Iktatószám: 20.622 – 3 / 2025.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

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

egyszerű - minősített

Meghívott:

Határozatot kapják:

- Mándity Ákos és Horvai Erika horvai1963@gmail.com
- Győrfi József és Csértán Marianna csermar@gmail.com

Tisztelt Képviselő-testület!

2022-ben liciteljáráásokat követően Komló Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 13.200 Ft/m² + ÁFA vételáron értékesítette a Bajcsy-Zsilinszky utcában lévő négy garázstelket (1. sz. melléklet):

- 980/7 hrsz.-ú, 101 m² nagyságú ingatlant Csertán Marianna és Győrfi József részére,
- 980/8 hrsz.-ú, 61 m² nagyságú ingatlant Győrfi József részére,
- 980/11 hrsz.-ú, 30 m² nagyságú ingatlant Mándity Ákos részére,
- 980/12 hrsz.-ú, 41 m² nagyságú ingatlant Horvai Erika részére.

Az adásvételi szerződésekben vevők vállalták, hogy 3 éven belül garázs épülettel beépítik az ingatlanokat. Ezek a határidők 2025. április 19. és 2025. június 27. között járnak le.

Az Önkormányzat a beépítési kötelezettség biztosítására 3 évre elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be az ingatlanra.

Az építkezést valamennyi tulajdonos megkezdte.

Mándity Ákos és Horvai Erika a 2025. március 19-én küldött e-mailben kérték, hogy az eredeti határidőket 1 évvel hosszabbítsuk meg. Győrfi József és Csertán Marianna a 2025. március 23-án és május 10-én küldött e-mailekben kérték, hogy a beépítésre vonatkozó határidőt 2026. december 31-ig hosszabbítsuk meg. Indokként azt hozták fel, hogy a megvett terület egy része feltöltést igényelt, aminek megszilárdulása időbe tellett és az építőipari alapanyagok árának növekedése miatt az építkezés lassabb ütemben halad.

Javaslom, hogy a négy ingatlan esetében egységesen módosítsuk a beépítési kötelezettség határidejét 2026. december 31-re, a visszavásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom határidejét 2027. június 30-ra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevétele mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön a beépítési kötelezettséggel kapcsolatos határidők meghosszabbításáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Bajcsy-Zsilinszky utcai 980/7, 980/8, 980/11 és 980/12 hrsz.-ú ingatlanok beépítési kötelezettsége” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a 980/7 hrsz.-ú ingatlan (tulajdonos: Csertán Marianna és Győrfi József), a 980/8 hrsz.-ú ingatlan (tulajdonos: Győrfi József), a 980/11 hrsz.-ú ingatlan (tulajdonos: Mándity Ákos) és a 980/12 hrsz.-ú ingatlan (tulajdonos: Horvai Erika) vonatkozásában **a beépítési kötelezettség határidejét 2026. december 31-re, a visszavásárlási jog határidejét, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmak határidejét 2027. június 30-ra meghosszabbítja.**
2. A Képviselő-testület a határidők meghosszabbítását az alábbi feltétellel engedi:

- 2.1.A tulajdonosok vállalják, hogy ha a beépítési kötelezettség meghosszabbított határidejére sem építik be az ingatlanokat, úgy a határidő lejártakor, illetve a képviselő-testület további halasztást engedélyező döntése esetén azt követően a beépítés megtörténtéig évente a nettó vételár 20 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek (980/7 hrsz. esetén 267.000 Ft, 980/8 hrsz. esetén 162.000 Ft, 980/11 hrsz. esetén 80.000 Ft, 980/12 hrsz. esetén 109.000 Ft).
- 2.2.A tulajdonosok vállalják, hogy amennyiben a beépítési kötelezettség teljesítését megelőzően – az önkormányzat hozzájárulásával – értékesítik az ingatlanokat – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség meghosszabbított határideje lejárt-e vagy sem – a nettó vételár 50 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére kötelesek (980/7 hrsz. esetén 667.000 Ft, 980/8 hrsz. esetén 403.000 Ft, 980/11 hrsz. esetén 198.000 Ft, 980/12 hrsz. esetén 271.000 Ft). A meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér.
3. A beépítési kötelezettség meghosszabbított határidejének vállalásával egyidejűleg az ingatlantulajdonosoknak a tulajdoni lapról a korábbi határidők törlését, illetve az új határidők bejegyzését kell kérelmezniük az illetékes Földhivatali Osztálynál.
4. Az adásvételi szerződések módosításának és a földhivatali eljárásnak a költségei a kérelmező ingatlantulajdonosokat terhelik.
5. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa az ingatlantulajdonosokat a döntésről, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a határidők módosításáról szóló megállapodások aláírására.

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2025. május 12.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

