

# **ELŐTERJESZTÉS**

**Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2025. szeptember 25-én**

tartandó ülésére

**Az előterjesztés tárgya:** Flóra u. 5. sz. alatti 1976/109 hrsz.-ú lakótelek elidegenítéséhez hozzájárulás

Iktatószám: 24.980 – 2 / 2025.

Melléklet: 1 db

**A napirend előterjesztője:** Polics József polgármester

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

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

| <b>Bizottság</b>                          | <b>Hatáskör</b>                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság | SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont |
|                                           |                                 |

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

**egyszerű - minősített**

**Meghívót és a határozatot kapja:**

Kiss Zoltán Ferdinándné

## Tisztelt Képviselő-testület!

Kiss Zoltán Ferdinándné 2022-ben 1.100.00 Ft + ÁFA vételáron megvásárolta Komló Város Önkormányzattól a Flóra utca 5. sz. alatti, 1976/109 hrsz.-ú, 900 m<sup>2</sup> nagyságú lakótelket (1. sz. melléklet).

A 2022. május 6-án kelt adásvételi szerződésben a vevő vállalta, hogy:

- fél éven belül az építési szándékát bejelenti,
- 1 éven belül megkezdni az építkezést,
- 4 éven belül (azaz 2026. május 6-ig) beépíti az ingatlant.

A beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára.

Kiss Zoltán Ferdinándné 2022-ben az építési hatóságnál új lakóépületre az építési szándékát bejelentette és az ingatlanon földmunkát végzett.

Kiss Zoltán Ferdinándné 2025. szeptember 4-én kelt kérelmében jelezte az önkormányzatnak, hogy nem tudja a beépítést vállalni és kérte az Önkormányzat hozzájárulását a lakótelek értékesítéséhez.

Ingatlan értékesítéseink esetében az utóbbi időben vezettük be a kötbér kikötését arra az esetre, ha a vevő a vállalt kötelezettségeit nem teljesíti. A tárgyi ingatlan értékesítésekor kötbért még nem kötöttünk ki, így hozzájárulásunkban nem is követelhetjük azt.

Ingatlan tovább értékesítése esetére eddig az eredeti nettó vételár 50 %-ában határoztuk meg a kötbér összegét. Tekintettel az ingatlanárak folyamatos emelkedésére, javasolom, hogy ebben az esetben az újabb értékesítésre vonatkozóan, illetve a jövőben már az ingatlan meghirdetésekor szerepeljen feltételként, hogy abban az esetben, ha a tulajdonos tovább értékesíti az ingatlant, akkor az új vevő által megfizetendő többlet vételár 50 %-a, de legalább az eredeti vevő és az eladó önkormányzat között létrejött szerződésben kikötött nettó vételár 50 %-a kötbérként megfizetendő.

Javasolom, hogy a vevő kérésének megfelelően az önkormányzat járuljon hozzá a lakótelek értékesítéséhez, az alábbiakkal:

- az új vevőnek vállalnia kell, hogy az értékesítéstől számított **fél éven belül bejelenti** az építési szándékát, **1 éven belül megkezdni az építkezést** és **4 éven belül lakóházat épít** az ingatlanra,
- az új tulajdonos az adásvételi szerződés aláírásától számított **4 évre vételi jog** alapításáról szóló megállapodást köt Komló Város Önkormányzattal, ami alapján az önkormányzat a Kiss Zoltán Ferdinándné és az új vevő között létrejött vételárért, de legfeljebb 1.100.000 Ft vételáron jogosult élni a vételi jogával,
- a tulajdoni lapra Kiss Zoltán Ferdinándné részére előírt beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerül az értékesítést követően,
- az új vevő részére előírt **beépítési kötelezettség biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését** rendeli el az önkormányzat, ahol azt is kérjük a földhivatallal bejegyeztetni, hogy „a terhelési tilalom nem vonatkozik az építési kölcsön, illetve az építkezéssel összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételeire”

- amennyiben az új vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, beleértve azt az esetet is, hogy 1 éven belül nem kezdi meg az építkezést, úgy a határidő lejártakor, majd azt követően az építkezés megkezdéséig, illetve a beépítés megtörténtéig **évente 220.000 Ft összegű késedelmi kötbér** megfizetésére köteles, mely töredék év esetén időarányosan fizetendő,
- amennyiben az új vevő – az önkormányzat hozzájárulásával – a beépítési kötelezettség teljesítése nélkül értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség határideje lejárt-e vagy sem – **meghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles (a meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér). A meghiúsulási kötbér összege az új vevő által megfizetendő többlet vételár 50 %-a, de legfeljebb **550.000 Ft**, melyet eladó oly módon fizet meg, hogy az új vevőtől befolyó bevételnek ezt a hányadát az önkormányzatra engedményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság véleményének figyelembevételével az előterjesztést tárgyalja meg, és járuljon hozzá a Flóra u. 5. sz. alatti 1976/109 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséhez.

#### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Flóra u. 5. sz. alatti 1976/109 hrsz.-ú lakótelek elidegenítéséhez hozzájárulás című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy Kiss Zoltán Ferdinándné ( ) a tulajdonában álló Flóra u. 5. sz. alatti 1976/109 hrsz.-ú, 900 m<sup>2</sup> nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant értékesítse.
2. Az új vevőnek a Kiss Zoltán Ferdinándnéval kötött adásvételi szerződés aláírásával vállalnia kell azt, hogy:
  - fél éven belül bejelenti az építési szándékát,
  - 1 éven belül megkezdje az építkezést, és
  - 4 éven belül lakóházat épít az ingatlanra.
3. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy az 1976/109 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjáról a Komló Város Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására bejegyzés – Kiss Zoltán Ferdinándné tulajdonjogának megszűnésével egyidejűleg – törlésre kerüljön.
4. Az adásvételi szerződés aláírását követően azt be kell nyújtani Komló Város Önkormányzatához, annak jóváhagyása érdekében. A jóváhagyás feltétele, hogy az új vevő a beépítési kötelezettség biztosítására az 5. pontban foglaltakon túl az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 évre vételi jog alapításáról szóló megállapodást kössön Komló Város Önkormányzattal. Az Önkormányzat a Kiss Zoltán Ferdinándné és az új vevő között létrejött vételárért, de legfeljebb bruttó 1.100.000 Ft vételáron jogosult élni a vételi jogával.
5. A Képviselő-testület a beépítési kötelezettség biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését rendeli el, ahol azt is kéri a Földhivatali Osztály által bejegyeztetni, hogy „a terhelési tilalom nem vonatkozik az építési kölcsön, illetve az építkezéssel összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére”.

6. A Képviselő-testület az új vevő részére az alábbi feltételeke köti ki:

- Amennyiben az új vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, beleértve azt az esetet is, hogy 1 éven belül nem kezdi meg az építkezést, úgy a határidő lejártakor, majd azt követően az építkezés megkezdéséig, illetve a beépítés megtörténteig **évente 220.000 Ft összegű késedelmi kötbér** megfizetésére köteles, mely töredék év esetén időarányosan fizetendő.
- Amennyiben az új vevő – az önkormányzat hozzájárulásával – a beépítési kötelezettség teljesítése nélkül értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség határideje lejárt-e vagy sem – **meghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles (a meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér). A meghiúsulási kötbér összege az új vevő által megfizetendő többlet vételár 50 %-a, de legalább **550.000 Ft**, melyet eladó oly módon fizet meg, hogy az új vevőtől befolyó bevételnek ezt a hányadát az önkormányzatra engedményezi.

7. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy tájékoztassa az ingatlantulajdonost a döntésről, egyúttal felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés jóváhagyására és a vételi jog alapításáról szóló megállapodás aláírására.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Polics József polgármester  
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

**Komló, 2025. szeptember 8**

**Polics József**  
**polgármester**

## 1. sz. melléklet

