

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. január 22-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Kerékpárúthoz kapcsolódó területvásárlások

Iktatószám: 806 / 2026

Melléklet: 4 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.17. és 2.3.34. pont

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

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 26/2025. (III.6.) sz. határozatával döntött a TOP_PLUSZ-6.2.1-23 kód-számú „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – I. ütem” című pályázat benyújtásáról, bruttó 400.000.000 Ft összköltséggel.

Továbbá a 152/2025. (XII.11.) sz. határozatával a kerékpárút nyomvonalát a Templom tér és Ady Endre utca között a Kaszárnya-patak felszíni szakasza mentén határozta meg és felhatalmazta a polgármestert a szükséges ingatlanvásárlási eljárások megindításáról.

A tervek készítése során problémaként merült fel, hogy több, nem önkormányzati tulajdonú ingatlant is érintene a nyomvonal, melyek vonatkozásában legkésőbb az első mérföldkő lezárásáig, 2027. február 28-ig rendezni kell a tulajdonviszonyokat.

Az Ady Endre u. 4/D. és a Kossuth Lajos u. 18. közötti szakaszon az alábbi ingatlanok vagy ingatlanrészek esetében szükséges a tulajdonviszony rendezése (1. sz. melléklet):

A 464 hrsz.-ú 373 m² nagyságú „2 lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból kb. 5 m² nagyságú terület megvásárlása szükséges. Az ingatlan tulajdonosa, C [redacted] József ([redacted]) a 2500 Ft/m², azaz 12.500 Ft összegű vételi ajánlatot elfogadta. C [redacted] Józseffel folytatott megbeszélések során az a szóbeli megállapodás született, hogy az önkormányzat a megvett területtrésszel közel azonos nagyságú ingatlanrészt ajánl fel a 466 hrsz.-ú ingatlanából. A csereként felajánlott területek értékét felek azonos értékűnek ismerik el.

A 466 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban közparkként szerepel, ezért az a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bek. b) pontjának megfelelően az önkormányzati vagyonkataszterbe forgalomképtelen vagyonként került nyilvántartásba.

Erre tekintettel az eladni kívánt területrészt ki kell vonni a forgalomképtelen törzsvagyonból, és forgalomképesé kell minősíteni.

A 445 hrsz.-ú 1315 m² nagyságú „udvar” megnevezésű ingatlanból kb. 36 m² nagyságú terület vételére van szükség. Az ingatlantulajdonos Objektum Projekt Kft. (Komló) ügyvezetője, Kovács Botond többszöri egyeztetést követően 850 Ft/m² vételi ajánlatot fogadott el.

Fenti két ingatlan tulajdonosával célszerű előszerződést kötni, melyek tervezetét jelen előterjesztés 2. és 3. sz. mellékletében csatoltuk. A végleges adásvételi szerződések megkötésére a HÉSZ módosítás elfogadása és a telekalakítási eljárások lefolytatása után lesz lehetőség. Ennek megfelelően került a 2026. december 31-i szerződéskötési véghatáridő a mellékletekbe.

A HÉSZ módosítása, illetve az azt követő telekalakítás során a kerékpárút nyomvonalához szükséges terület tekintetében kisebb mértékű változás lehetséges.

A 441/2 hrsz.-ú 1009 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 7 magánszemély tulajdonában van, egységesen 1/7 – 1/7 részben. A tulajdonosoknak vételi ajánlatot tettünk 850 Ft/m² egységáron, ami ingatlantulajdonosonként 122.521 Ft (kerekítve: 123.000 Ft) összegnek felel meg.

A vételi ajánlatot 6 tulajdonos elfogadta: B [redacted] Aranka ([redacted]), G [redacted] János ([redacted]), G [redacted] Zoltán ([redacted]), G [redacted] P [redacted] Mária ([redacted]), N [redacted] Mária ([redacted]) és O [redacted] Ivett ([redacted]).

Az ingatlan hetedik tulajdonosával, B [REDACTED] Péterrel ([REDACTED]) jelenleg még folynak az egyeztetések. Mivel az ő tulajdoni hányada több jelzáloggal is terhelt, így a zálogjogosultakkal is tárgyalásokat kell folytatni az adásvételt megelőzően. Egyezség hiányában kisajátítási eljárás lefolytatására kerülhet sor az 1/7 tulajdoni hányad vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy bizonytalan az, hogy a hetedik tulajdonossal mikor tudunk adásvételi szerződést kötni, javaslom, hogy a többi 6 tulajdonossal kössük meg a szerződést.

A 471 hrsz.-ú 8456 m² területű üzemi terület (tulajdonos: Aquadoro Hungary Kft. Pécs) esetében még nem sikerült megegyezni a szükséges kb. 327 m² nagyságú terület vásárlásáról, melyre 5000 Ft/m², azaz bruttó=nettó 1.635.000 Ft vételi ajánlatot adott az önkormányzat. Egyezség hiányában kisajátítási eljárás lefolytatására is sor kerülhet. Fentiek miatt ennek az ingatlanoknak az esetében végleges döntés még nem hozható.

Az érintett területekre készített értékbecslés kivonatát jelen előterjesztés 4. sz. mellékletében csatoljuk, a teljes értékbecslés hivatali időben megtekinthető a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Irodáján. (228. sz. iroda).

A vétellel érintett két ingatlant, illetve ingatlanrészt érintő finanszírozási igény a fenti területek és egységarak figyelembevételével mindösszesen kb. 768.600 Ft bruttó = nettó összeg.

Az ingatlanrészek vásárlásához a pályázati keret terhére legfeljebb bruttó 8.000.000 Ft összegig biztosított a fedezet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével döntsön az ingatlanok megvásárlásáról a határozati javaslat elfogadásával.

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta „A kerékpárúthoz kapcsolódó területvásárlások” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú, komlói 466 hrsz.-ú, 320 m² nagyságú, „közpark” megnevezésű ingatlanok a 464 hrsz.-ú ingatlannal határos terület részét a 2026-ban elfogadásra kerülő szabályozási tervben a 464 hrsz.-ú ingatlan övezetével azonos övezetbe sorolt terület részét forgalomképpé minősíti.
- 2.) Komló Város Önkormányzat a 2. sz. melléklet szerinti előszerződéssel elcseréli C [REDACTED] József [REDACTED] alatti lakos komlói 464 hrsz.-ú ingatlanából kb. 5 m² nagyságú területet az előző pontban körülírt területtel. A Képviselő-testület az elcserélt terület részének értékét egyaránt 12.500 Ft-ban állapítja meg.
- 3.) Komló Város Önkormányzat a 3. sz. melléklet szerinti előszerződéssel megvásárol az Objektum Projekt Kft. (7300 Komló, Határ út 3) komlói 445 hrsz.-ú ingatlanából kb. 36 m² nagyságú területet 850 Ft/m² vételáron, mindösszesen – a telekalakítás után pontosítandó – bruttó = nettó 30.600 Ft összegért.

4.) Komló Város Önkormányzat megvásárolja B [redacted] Aranka [redacted],
G [redacted] János [redacted], G [redacted] Zoltán [redacted],
[redacted], G [redacted] Mária [redacted], N [redacted] Mária [redacted]
[redacted] és O [redacted] Ivett [redacted] sz. alatti lakosok
komlói 441/2 hrsz.-ú ingatlanának 1/7 – 1/7 tulajdoni hányadait, ingatlantulajdonosonként
bruttó = nettó 123.000 Ft vételárért.

5.) A vételár mindösszesen 768.600 Ft fedezete a 152/2025. (XII.11.) sz. KT határozat alapján
biztosított a pályázati forrás terhére.

6.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon az előszerződések, majd a vég-
leges adásvétellel vegyes telekalakítási szerződések, illetve az adásvételi szerződés elké-
szíttetéséről.

7.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: 2026. március 15. az előszerződésekre és az adásvételi szerződésre
2026. december 31. a végleges, adásvétellel vegyes telekalakítási szerződésekre

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

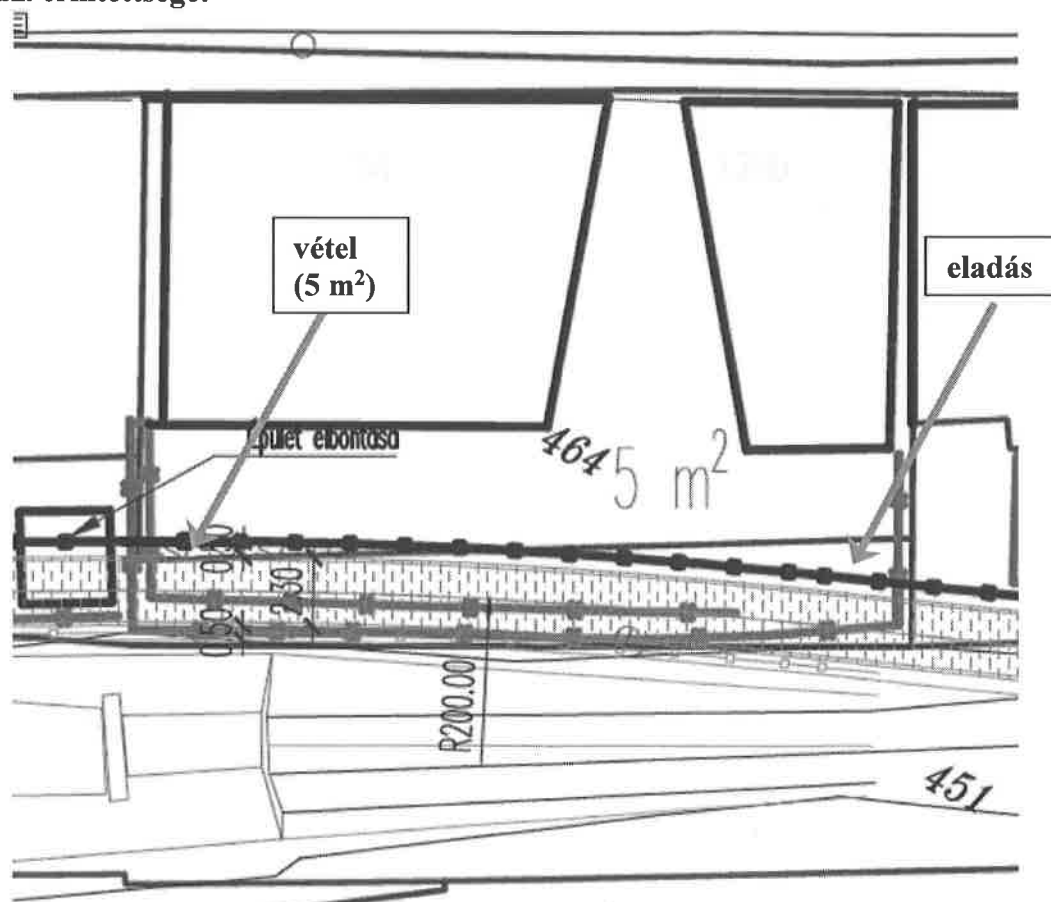
Komló, 2026. január 20.

Polics József
polgármester

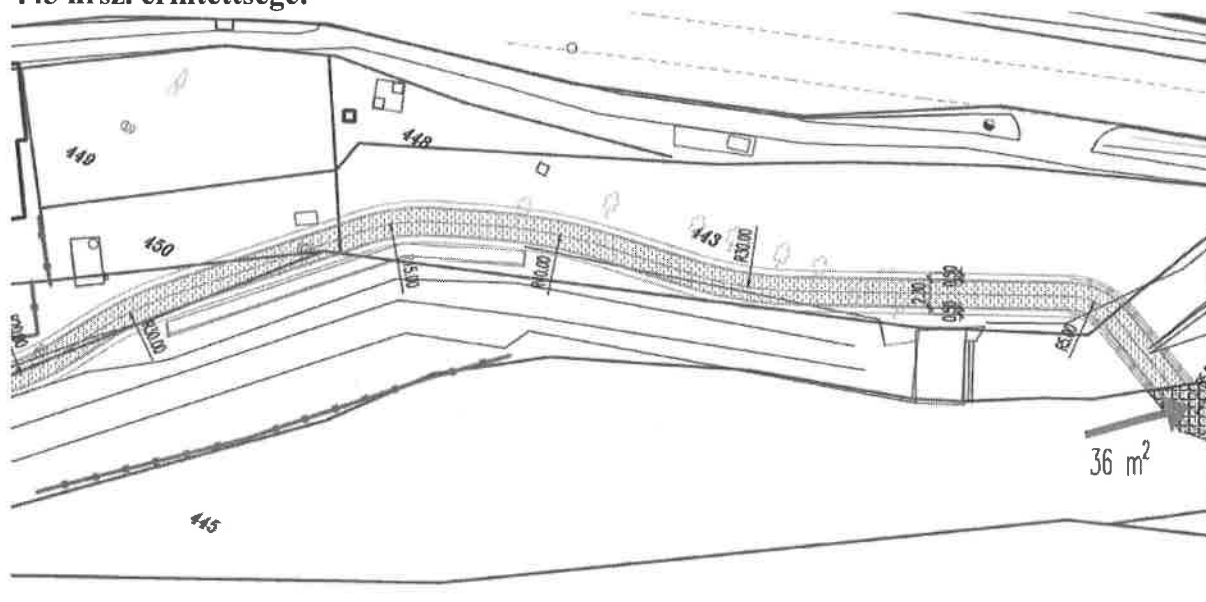
464, 445 és 441/2 hrsz.-ú ingatlanok:



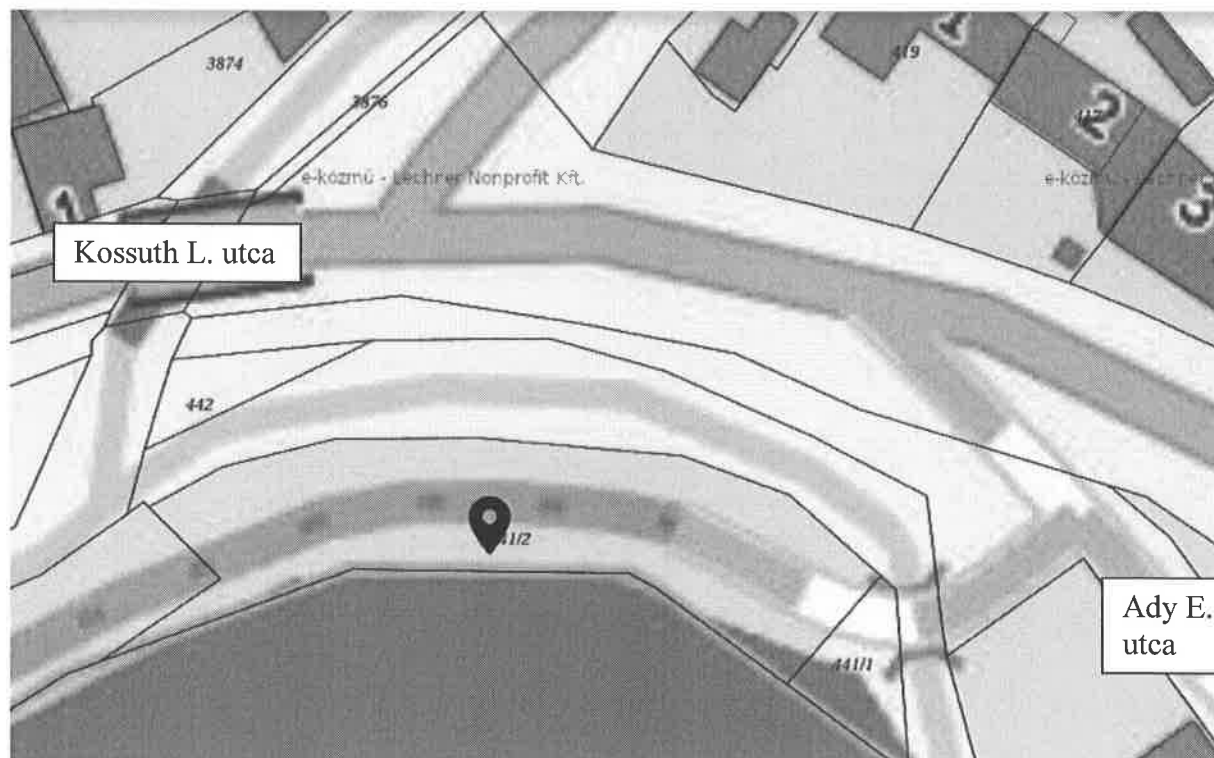
464 hrsz. érintettsége:



445 hrsz. érintettsége:



441/2 hrsz.:



Előszereződés

mely létrejött egyrészről **C. József szül. C. József (szül.) an:)** alatti lakos mint tulajdonos (tulajdonos1),
 másrészről **Komló Város Önkormányzat** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, stat. számjel: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester) mint lakos tulajdonos (tulajdonos2, együtt: felek) között ahúlirott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Tulajdonos1 kizárólagos tulajdonát képezi a Komló Belterület 464 hrsz.-ú, „Kivett 2 lakóház, udvar megnevezésű, 373 m2 nagyságú ingatlan (ingatlan1).
2. Tulajdonos2 kizárólagos tulajdonát képezi a Komló Belterület 466 hrsz.-ú, közpark megnevezésű, 320 m2 nagyságú ingatlan (ingatlan2).
3. Tulajdonos1-nek tudomása van arról, hogy az önkormányzat által benyújtott TOP_Plus-6.2.1-23 „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – 1. ütem” című pályázat alapján megvalósítandó beruházás az 1. pontban megjelölt ingatlant is érinti.
4. A közútfejlesztés megvalósíthatósága érdekében Komló Város Önkormányzat az 1. pont szerinti ingatlanból a szükséges területnagyságot meg kívánja szerezni. Felek megállapodtak, hogy az önkormányzat területigényét csere útján rendezik egymással. Felek tárgyaltak egymással, és az önkormányzat ajánlatát, mely szerint mindösszesen 12.500,-Ft értékben kártalanítja tulajdonos1-et az elvonni kívánt területrészt, tulajdonos1 elfogadta.

Felek Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének KT határozata alapján előszereződést kötnek egymással, melynek alapján a kerékpárút építéséhez szükséges telekalakítási engedély véglegessé válását követően 15 napon belül, de legkésőbb 2026. december 31. napjáig kisaajátítást helyettesítő csereszerződést (illetve cserével vegyes telekalakítási vagy más, tartalmilag ezeknek megfelelő) szerződést kötnek egymással az alábbi lényeges feltételek mellett:

- 4.1. Tulajdonos1 az 1. pont szerinti ingatlannak a beruházáshoz szükséges részét elcseréli a 2. pont szerinti ingatlan azonos értékű területére. Felek a csereterületek értékét egyezően 12.500,-Ft-ban ismerik el, így fizetési kötelezettségük egymással szemben nem keletkezik. A cserével érintett területeket az 1. sz. melléklet szerinti átnézeti helyszínrajz jelzi.
 - 4.2. Tulajdonos1 a fentiek szerinti cserét teljes kártalanításként elfogadja, azaz tudomásul veszi, hogy a csereterülettel történt kártalanítás a visszamaradó ingatlanrész esetleges értékcsökkenését, valamint bármilyen jogcímen felmerülő egyéb kártételt is magában foglalja. Ezért a 4.1. pont szerinti csere ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően tulajdonos1 – az útépitéshez kapcsolódó, az ingatlanait érintő változásokkal összefüggésben – további követeléssel semmilyen jogcímen nem élhet az önkormányzattal szemben.
 - 4.3. A jelen előszereződés szerinti cserével kapcsolatos bármilyen hatósági, szerződéskötési vagy más, a közútfejlesztéssel összefüggő költség, továbbá a szükséges dokumentumok elkészítése az önkormányzatot terheli.
5. Tulajdonos1 jelen előszereződés aláírásával hozzájárul ahhoz is, hogy az önkormányzat az állami útügyi, illetve más szükséges hatósági engedélyezési hatósági eljárást lefolytassa, az ingatlanát érintő tulajdonosi hozzájárulását már most megadja. Hozzájárul továbbá, hogy a jogerős (végleges) hatósági engedély alapján a kivitelezést az önkormányzat lefolytassa.

Jelen előszereződés akaratunkat helyesen tartalmazza, melyet elolvasás és értelmezés után aláírtunk.

Komló, 2026.

.....
 tulajdonos1

.....
 Polics József polgármester
 Komló Város Önkormányzat
 tulajdonos2

Tulajdonos2 részéről pénzügyileg ellenjegyzem
 Komlón, 2026. -án:

.....
 Aladics Zoltán irodavezető
 Pénzügyi Iroda

Előttünk mint tanúk előtt:

1. olvasható név: cím: aláírás:
2. olvasható név: cím: aláírás:

Elősz er z ő d é s

mely létrejött egyrészről az **Objektum Projekt Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Objektum Projekt Kft., cégjegyzékszám: 02-09-082743, nyilvántartást vezető szerv: Pécsi Törvényszék Cégbírósága, adószám: 25838101-2-02, székhely: 7300 Komló, Határ út 3., képviseli: Kovács Botond ügyvezető) eladó (eladó), másrészről **Komló Város Önkormányzat** (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, adószám: 15724100-2-02, stat. számjel: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester) mint vevő között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Komló Belterület 445 hrsz.-ú, „Kivet udvar” megnevezésű, 1315 m² nagyságú ingatlan.
2. Eladónak tudomása van arról, hogy a vevő által benyújtott TOP_Plusz-6.2.1-23 „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – I. ütem” című pályázat alapján megvalósítandó beruházás az 1. pontban megjelölt ingatlant is érinti.
3. A közűtfejlesztés megvalósíthatósága érdekében vevő az 1. pont szerinti ingatlanból a szükséges területnagyságot meg kívánja vásárolni eladótól. Előzetesen meghatározásra került az igénybe venni kívánt terület nagysága, melyet vevő eladóval ismertetett. Vevő eladó számára vételi és kártalanítási ajánlatot tett, melyet eladó elfogadott.

Az elfogadott kártalanítási ajánlat és Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének sz. határozata alapján a felek előszerződést kötnek egymással, mely szerint a kerékpárút építéséhez szükséges telekalakítási engedély véglegessé válását követően 15 napon belül, de legkésőbb 2026. december 31. napjáig kisajátítást helyettesítő adásvételi (illetve adásvétellel vegyes telekalakítási vagy más, tartalmilag ezeknek megfelelő) szerződést kötnek egymással az alábbi lényeges feltételek mellett:

3.1. Eladó elad, vevő megvásárol az 1. pont szerinti ingatlanból **kb. 36 m² területet 850,-Ft/m² áron, azaz 30.600,-Ft,-ért.** Az igénybe venni kívánt területeket az 1. sz. melléklet szerinti átnézeti helyszínrajz jelzi.

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a végleges telekalakítási vázrajz alapján az igénybe venni szükséges területek nagysága összességében 10%-ot meg nem haladó mértékben változna, az jelen előszerződés vételárra és kártalanításra vonatkozó rendelkezéseit nem érinti; az előszerződés rendelkezései a módosult területnagyságra is kiterjednek.

10% feletti eltérés felett a m²-re vetített arányos árnövekmény érvényesíthető.

3.2. A 3.1. szerinti kártalanítás magában foglalja a visszamaradó ingatlanrész esetleges értéksökkenését is, ennek megfelelően az e pont szerinti összeg a teljes megfizetendő vételi és kártalanítási összeg. Ezért eladó az e pontban megjelölt összegben felül annak megfizetését követően – az útépitéshez kapcsolódó, az ingatlanait érintő változásokkal összefüggésben – további követeléssel semmilyen jogcímen nem élhet vevővel szemben.

3.3. A 3.2. pont szerinti összeg kifizetésére a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül sor.

3.4. A jelen előszerződés szerinti ingatlanl kapcsolatos bármilyen hatósági, szerződéskötési vagy más, a közűtfejlesztéssel összefüggő költség, továbbá a szükséges dokumentumok elkészítése vevőt terheli.

4. Eladó jelen előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz is, hogy az önkormányzat az állami ügyi, illetve más szükséges hatósági engedélyezési hatósági eljárást lefolytassa, az ingatlanát érintő tulajdonosi hozzájárulását már most megadja. Hozzájárul továbbá, hogy a jogerős (végleges) hatósági engedély alapján a kivitelezést az önkormányzat lefolytassa.

Jelen előszerződés akaratunkat helyesen tartalmazza, melyet elolvasás és értelmezés után aláírtunk.

Komló, 2026.

.....
Objektum Projekt Kft.
képv.: Kovács Botond ügyvezető
eladó

.....
Polics József polgármester
Komló Város Önkormányzat

vevő

Vevő részéről pénzügyileg ellenjegyzem:
Komlón, 2026. -án:

.....
Aladics Zoltán irodavezető
Pénzügyi Iroda

Előttünk mint tanúk előtt:

1. olvasható név: cím: aláírás:
2. olvasható név: cím: aláírás:

4. sz. melléklet

Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés
7300, Komló, Március 15. u. 6.
Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 484-174



EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.

7300, Komló, Március 15. u. 6.
Iroda: 1081 Budapest, Népszínház u. 19.
Tel: +3630 9360824 ; Fax: +36 72 484174

E-mail: info@expertuseng.hu

ÉRTÉKBECSLÉS

7300 Komló belterület	beépítetlen terület	441/2
7300 Komló belterület	kivett udvar	445
7300 Komló Kossuth Lajos utca 14.	Kivett 2 lakóház, udvar	464
7300 Komló Kossuth Lajos utca 18.	Kivett üzem	471
7300 Komló külterület	Erdő	0303/13

hrsz-ú és rendeltetésű ingatlanokról



Cégjegyzékszám: 02-09-060899, Kiadta: Baranya Megyei Bíróság mint Cégbíróság

4. 2./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Sorszám	Cím	Ingatlan típus	Hrsz	Teljes telekméret (m ²)	Teljes telekre vonatkozó Piaci ár (Ft)	Kisajátítandó telekrész (m ²)	Kisajátítandó telekrész Piaci ár (Ft)	fennmaradó telekrész	Ft/m ²
1	7300 Komló belterület	beépítetlen terület	441/2	1009	2 320 000	1 009	2 320 700	0	2 300
2	7300 Komló belterület	kivett udvar	445	1315	3 020 000	1 315	3 024 500	0	2 300
3	7300 Komló Kossuth Lajos utca 14.	Kivett 2 lakóház, udvar	464	373	860 000	24	55 200	349	2 300
4	7300 Komló Kossuth Lajos utca 18.	Kivett üzem	471	8456	66 800 000	327	2 583 300	8 129	7 900
5	7300 Komló külterület	Erdő	0303/13	946852	170 430 000	379	68 220	946 473	180
	Összesen:			958 005	243 430 000	3 054	8 051 920		

4. 3./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés

Az értékelt ingatlan a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint az EVS iránymutatásainak megfelelően hasonló típusú ingatlanok összehasonlító adatainak alapján piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

	Teljes telekre vonatkozó Piaci ár (Ft)	Kisajátítandó telekrész Piaci ár (Ft)
Ingatlanok nyílt piaci forgalmi értéke összesen kerekítve	243 430 000	8 051 920

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően

Komló, 2025. április 24.

EXPERTUS KFT
7300 Komló, Március 15. u. 6.
Adószám: 10670862-2-02
Száml.: 12071001-01730567-00100006


Karancsi Tamás
Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
OKJ 53 341 01 társaság azonos: 106763/5/2016
Névj. #21/2016
Értékbecsülő


Karancsi Attila
OKJ. Értékbecsülők 139/1994
Felsőfokú mérési és méréstechnikai műszaki ellenőrzés
Regisz.: ME-EM-1-03-50500; ME-E-1-03-50500
Felsőfokú műszaki értékbecsülő Regisz.: 404-24/96
Fővá. MVJ regisz: 07/Mérésiállomány: 02-1113
Ellenőrizte