

# **ELŐTERJESZTÉS**

## **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 11-én tartandó rendkívüli ülésére**

**Az előterjesztés tárgya:** Komló, Kossuth Lajos utca 95/1. szám alatti társasház (OTP és Lottózó) telkéből területvásárlás

Iktatószám: 313 – 4 / 2026.

Melléklet: 2 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>
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: Bank Center No 1. Kft. [info.bc@otpbank.hu](mailto:info.bc@otpbank.hu)  
Szerencsejáték Zrt. [Polgar.Eszter@szerencsejatek.hu](mailto:Polgar.Eszter@szerencsejatek.hu)

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Képviselő-testület a 24/2025. (III.6.) sz. határozatával jóváhagyta a TOP\_PLUSZ-1.3.2-23 kódszámú pályázati konstrukció keretében „A Komlói Közös Önkormányzati Hivatal és környezetének, az Eszperantó térnek komplex rehabilitációja” című pályázat benyújtását, bruttó 600 millió forint összköltséggel.

A pályázat keretében korszerűsítésre kerül a teljes gyalogos sétány a Kossuth Lajos utca északi oldalán a Táncsics Mihály utca és a Berek utca közötti szakaszon, mely kapcsolódik a másik pályázatból megvalósuló, jelenleg megújulás alatt álló Piramis-Zengő előtti járdaszakaszhoz.

A tervezett fejlesztés a 3609 hrsz.-ú ingatlant is érinti, mely az OTP fióknak és lottózónak helyet adó társasház. A társasház közös tulajdonú telke olyan közterületként használt részeket is magába foglal, mint az épület előtt és mögött lévő járda, illetve az épület melletti lépcső, melyek össz. területe megközelítőleg 242 m<sup>2</sup> (1. sz. melléklet).

A pályázat kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan felújítását támogatja, ezért az érintett terület rész önkormányzati tulajdonba adását kezdeményeztük a társasház két tulajdonosa részére.

Az OTP fiók tulajdonosa, a Bank Center No 1. Kft. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) a tulajdoni hányada alapján a kb. **211 m<sup>2</sup>** nagyságú terület részt **100 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA** áron értékesíti részünkre.

A lottózó tulajdonosa, Szerencsejáték Zrt. (1015 Budapest, Csalogány u. 30-32.) a tulajdoni hányada alapján a kb. **31 m<sup>2</sup>** nagyságú terület részt **2000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA** áron értékesíti részünkre azzal, hogy a telekalakítással, ügyletkötéssel és az ügylet miatt szükséges társasházi alapító okirat módosítással kapcsolatos valamennyi költséget az Önkormányzat viseli.

A helyi Építési Szabályzat jelenleg nem támogatja a telekalakítást, de a folyamatban lévő módosítás elfogadása után már nem lesz akadálya a fent körülírt ingatlan rész és a 3611 hrsz.-ú közterület határrendezésének és az adásvételi szerződés megkötésének.

Az érintett területre készített értékbecslés kivonatát jelen előterjesztés *2. sz. mellékletében* csatoljuk, a teljes értékbecslés hivatali időben megtekinthető a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Irodáján. (228. sz. iroda).

A vétellel érintett ingatlan rész vételára kb. bruttó 105.000 Ft, A telekalakítás várható költsége (földmérő díja, földhivatali eljárási díjak,) 371.300 Ft.

Fenti költségekre (mindösszesen kb. bruttó 476.300 Ft, kerekítve 500.000 Ft) a támogatásból e célra felhasználható keret terhére (ingatlanvásárlás és kapcsolódó költségek) legfeljebb bruttó 11.430.000 Ft összegig biztosított a fedezet.

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

## **Határozati javaslat:**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta „Komló, Kossuth Lajos utca 95/1. szám alatti társasház (OTP és Lottózó) telkéből területvásárlás” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

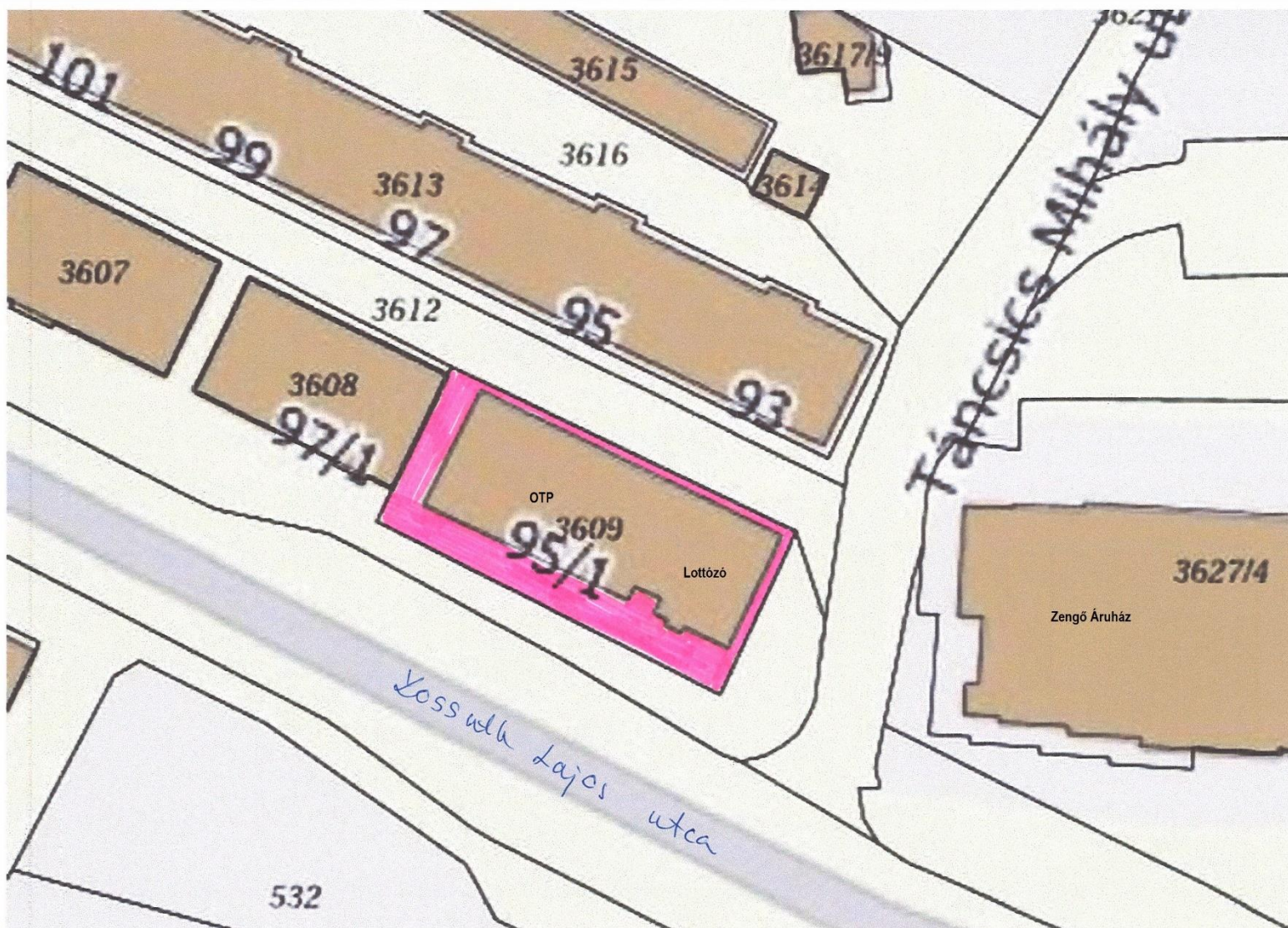
- 1.) Komló Város Önkormányzat a 3611 hrsz.-ú közterület telek-kiegészítéseként megvásárolja a Komló, Kossuth L. u. 95/1. sz. alatti társasház közös tulajdonban álló 3609 hrsz.-ú telkének az épület körül elhelyezkedő – a földmérés során pontosítandó – kb. 242 m<sup>2</sup> nagyságú területének 50730/58117 hányadát (**kb. 211 m<sup>2</sup>**) a Bank Center No 1. Kft.-től (1051 Budapest, Nádor u. 16.) **100 Ft/m<sup>2</sup>** + **ÁFA** vételáron.
- 2.) Komló Város Önkormányzat a 3611 hrsz.-ú közterület telek-kiegészítéseként megvásárolja a Komló, Kossuth L. u. 95/1. sz. alatti társasház közös tulajdonban álló 3609 hrsz.-ú telkének az épület körül elhelyezkedő – a földmérés során pontosítandó – kb. 242 m<sup>2</sup> nagyságú területének 7387/58117 hányadát (**kb. 31 m<sup>2</sup>**) a Szerencsejáték Zrt.-től (1015 Budapest, Csalogány u. 30-32.). **2000 Ft/m<sup>2</sup>** + **ÁFA** vételáron.
- 3.) A Képviselő-testület a vételár és kapcsolódó költségek legfeljebb mindösszesen 500.000 Ft fedezetét a pályázati forrás terhére biztosítja.
- 4.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a telekalakítás lebonyolításáról, majd az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés elkészítéséről és a társasházi alapító okirat módosításáról.
- 5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2027. március 31.

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

**Komló, 2026. május 5.**

**Polics József**  
**polgármester**



# ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY



A

**KOMLÓ - BELTERÜLET – KOSSUTH LAJOS  
UTCA 95/1., ÉS A HRSZ: 3609. ALATT  
TALÁLHATÓ TÁRSASHÁZI INGATLAN,  
TÉRKÉPEN BEJELÖLT TERÜLETRÉSZ  
PIACI ÉRTÉKÉRŐL**



**Értékelő cég neve: Petrónus Kft.**  
**Értékelő cég címe: 7300 Komló,  
Radnóti Miklós utca 15.**  
**Készítés dátuma : 2026. 01. 05.**

### ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

#### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	<b>társasházi tulajdonú területrész</b>
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Komló - belterület</b>
<i>Utca, házsám:</i>	<b>Kossuth Lajos utca 95/1.</b>
<i>Irányítószám:</i>	<b>7300</b>
<i>Hrsz.:</i>	<b>3609.</b>

#### TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonosok neve:</i>	Bank Center NO1. Kft. 50730/58117 -ed tul. Szerencsejáték Zrt. 7387/58117 -ed tul.
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	korlátozottan forgalomképes

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek terület összesen:</i>	677 m <sup>2</sup> .
<i>Ebből értékelt terület:</i>	242 m <sup>2</sup> .
<i>Az ingatlan felépítmény hasznos területe:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	nincs
<i>Komfortfokozat:</i>	-

#### ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i>	a reális piaci érték ismerete
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	piaci összehasonlító
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2025. 12. 29.
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Komló Város Önkormányzata

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve :</i>	<b>100,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz - Egyszáz-forint</b>
--	--

K o m l ó, 2026. január 05.

Készítette:



Pettyeny Imre  
felsőfokú vagyoneértékelő, műszaki ellenőr  
MAISZ és a MMK tagja,  
ügyvezető igazgató