

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 25-én
tartandó ülésére**

Az előterjesztés tárgya: Széchenyi utca 2066 hrsz.-ú ingatlan beépítési
kötelezettség határidejének módosítása

Iktatószám: 1216 – 4 / 2026.

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:

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

Meghívót és a határozatot kapja:

K [] B [] és K [] A [] []

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzata 2010-ben értékesítette a Széchenyi utcában lévő 2066 hrsz.-ú 760 m² nagyságú lakótelket. Az önkormányzat hozzájárulásával azóta az ingatlan kétszer is tulajdonost cserélt.

A jelenlegi tulajdonosok, K■■■■ B■■■■ és K■■■■ A■■■■ 2025. október 21-én kötöttek adásvételi szerződést az ingatlanra, egyidejűleg Komló Város Önkormányzattal vételi jogot alapító szerződést kötöttek. E szerződésekben vevők vállalták, hogy **6 hónapon belül**, azaz 2026. április 21-ig bejelentik az építési szándékukat, **1 éven belül**, azaz 2026. október 21-ig megkezdik az építkezést és **4 éven belül**, azaz 2029. október 21-ig lakóházat építenek az ingatlanra.

Komló Város Önkormányzat javára **2029. október 21. napjáig** tartó vételi jog került bejegyzésre, melynek gyakorlása során a fizetendő vételár összege 912.000 Ft (az önkormányzat általi értékesítés nettó vételára). Továbbá a vételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre került.

Az ingatlantulajdonos kérte a szerződésben meghatározott határidők 2-2 évvel történő meghosszabbítását.

Kérelmében előadta, hogy szándékában áll építeni az ingatlanra, melyhez már tanulmányt is készíttetett. Azonban a jelenlegi építésügyi és hatósági eljárások időigénye, valamint az adminisztratív folyamatok jelentős mértékben megnehezítik a beruházások tervezett ütemezésének tartását.

Javaslom, hogy a beépítésre vonatkozó valamennyi határidőt 2-2 évvel hosszabbítsuk meg. Továbbá javaslom, hogy arra az esetre, ha kérelmező az új határidőn belül sem tesz eleget a beépítési kötelezettségének, úgy kötbér megfizetésére legyen köteles.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „*Széchenyi utca 2066 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettség határidejének módosítása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a K■■■■ B■■■■ és K■■■■ A■■■■ 7635 Pécs, ■■■■■ sz. alatti lakosokkal 2025. 10.21-én kötött vételi jogot alapító szerződésben – a komlói 2066 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – előírt határidőket az alábbiak szerint módosítja:
 - A tulajdonosoknak **2 év 6 hónapon belül** kell bejelenteni az építési szándékot.
 - A tulajdonosoknak **3 éven belül** kell megkezdniük az építkezést.
 - A tulajdonosoknak **6 éven belül** lakóépülettel be kell építeniük az ingatlant.
 - Komló Város Önkormányzat javára bejegyzett vételi jog határideje **2031. október 21-re** módosul.

2. A Képviselő-testület a határidők meghosszabbítását az alábbi feltétellel engedi:
- 2.1. A tulajdonos vállalja, hogy ha a beépítési kötelezettségének a meghosszabbított határidőn belül sem tesz eleget, beleértve azt az esetet is, hogy nem jelenti be az építési szándékát és nem kezdi meg az építkezést, úgy a határidő lejártakor – illetve a képviselő-testület további halasztást engedélyező döntése esetén az újabb határidőt követően – a beépítés megtörténteig évente 182.400 Ft (nettó vételár 20 %-a) összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
- 2.2. A tulajdonos vállalja, hogy amennyiben a beépítési kötelezettség teljesítését megelőzően (az önkormányzat hozzájárulásával) értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség meghosszabbított határideje lejárt-e vagy sem – 456.000 Ft (nettó vételár 50 %-a) összegű meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles. A meghíúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér.
3. Az ingatlantulajdonosnak kérelmeznie kell az illetékes Földhivatali Osztálynál a tulajdoni lapra bejegyzett 2029.10.21-i lejáratú vételi jog törlését, egyidejűleg 2031.10.21-ig tartó vételi jog bejegyzését, a vételi jog biztosítására szóló elidegenítési és terhelési tilalom változatlanul hagyása mellett.
4. Az adásvételi szerződés 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 megállapodás aláírására.

Határidő: 2026. augusztus 15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2026. június 8.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

