

E L Ő T E R J E S Z T É S

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

Az előterjesztés tárgya: 9/2026. (I.22.) számú határozat módosítása (kerékpár-
úthoz kapcsolódó területvásárlás)

Iktatószám: 806 - 10 / 2026

Melléklet: 2 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 bi- zottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.17. és 2.3.34. pont

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

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komló – Hosszúhetény közötti kerékpárúthoz kapcsolódó területvásárlásokkal összefüggésben a Képviselő-testület a 9/2026. (I.22.) sz. határozatával döntött többek között az Objektum Projekt Kft. tulajdonában lévő 445 hrsz.-ú ingatlan egy részének a megvásárlásáról.

A képviselő-testület által jóváhagyott előszerződés aláírását megelőzően az ingatlantulajdonos több módosítást is kért, melyet a mellékletben szövegkiemelővel jelöltünk.

Tekintettel a módosításokra, különösen a 3.5 pontban leírt szolgalmi jog bejegyzésére, szükséges az eredeti határozat módosítása.

A három ingatlant is érintő szolgalmi jog bejegyzéshez szükséges vázrajz készítésének költsége, az előzetes árajánlat alapján 250.000 Ft + ÁFA.

A kerékpárút pontosított tervei alapján a megvásárlásra kerülő ingatlanrész várhatóan nem 36 m², hanem 41 m² lesz. Ennek megfelelően a vételár 30.600 Ft-ról 34.850 Ft-ra módosul.

A vételár különbözet a TOP_PLUSZ-6.2.1-23 kódszámú „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – I. ütem” című pályázat ingatlan vásárlás sor terhére legfeljebb bruttó 7.095.900 Ft összegig, míg a szolgalmi jog bejegyzés költsége a százalékos átalányalapú finanszírozás sor terhére legfeljebb bruttó 2.058.284 Ft összegig biztosított a fedezet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével döntsön a korábbi határozat módosításáról az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta „9/2026. (I.22.) számú határozat módosítása (Kerékpárúthoz kapcsolódó területvásárlás)” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Képviselő-testület a 9/2026. (I. 22.) sz. határozat 3. pontját – a határozat egyéb pontjainak változatlanul hagyása mellett – az alábbiak szerint módosítja:
„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. 41 m² nagyságú területet 850 Ft/m² vételáron, mindösszesen – a telekalakítás után pontosítandó – bruttó = nettó 34.850 Ft összegért.,
- 2.) A Képviselő-testület a vételár különbözet 4.250 Ft összegű fedezetét a TOP_PLUSZ-6.2.1-23 kódszámú „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – I. ütem” című pályázati forrás, ingatlanvásárlás sor terhére biztosítja.
- 3.) A Képviselő-testület a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajz bruttó 317.500. Ft összegű fedezetét a TOP_PLUSZ-6.2.1-23 kódszámú „Kerékpárút kialakítása Komló várostól Hosszúhetény településig – I. ütem” című pályázati forrás, százalékos átalányalapú finanszírozás sor terhére biztosítja.

- 4.) A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a módosított előszerződés, majd a végleges adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés, illetve a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodás elkészíttetéséről.
- 5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: 2026. július 31. az előszerződésre
2026. december 31. a végleges, adásvétellel vegyes telekalakítási szerződésre
és szolgalmi jog bejegyzésre

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

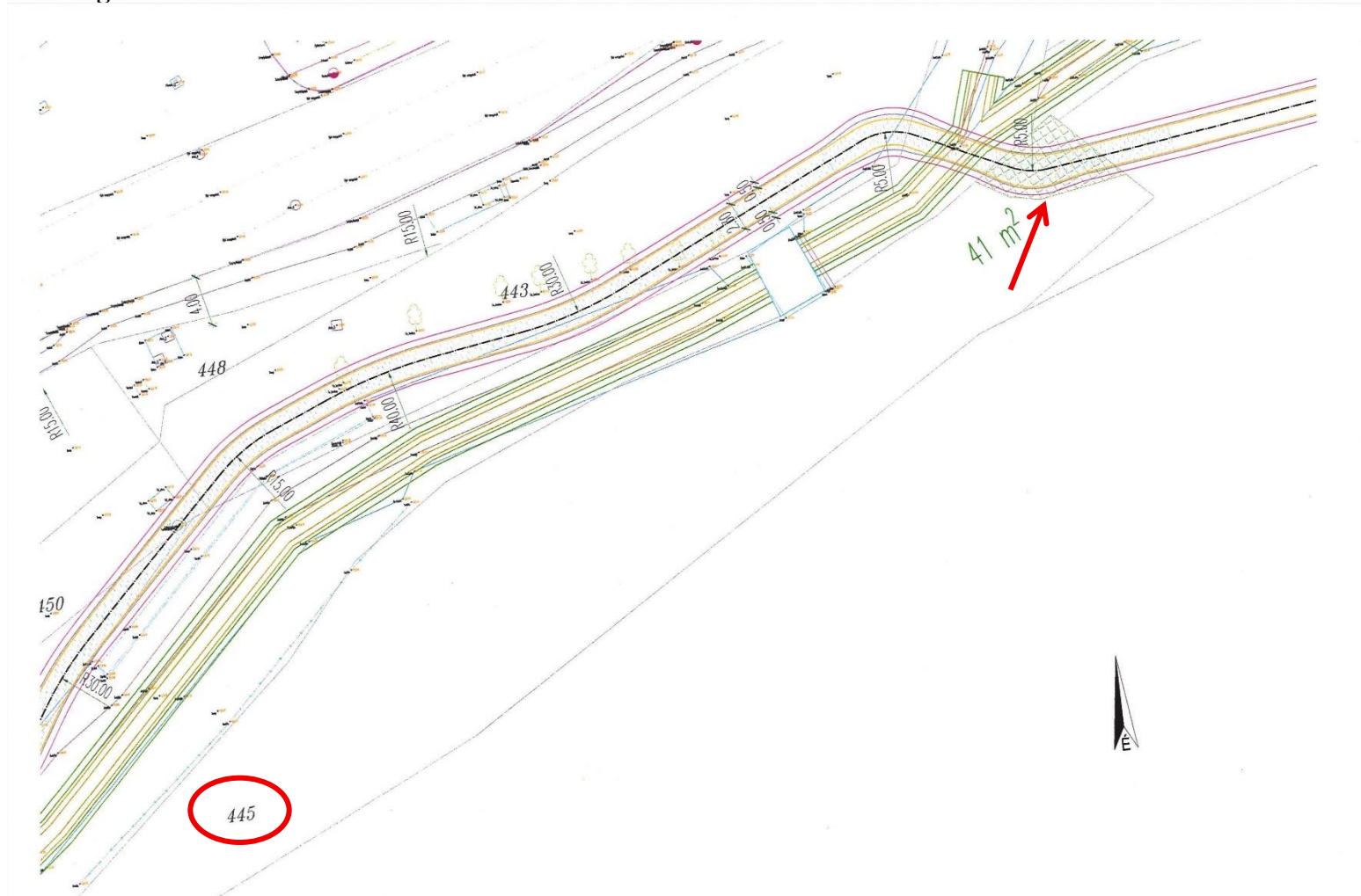
Komló, 2026. június 16.

Polics József
polgármester

445 hrsz.-ú ingatlan:



445 hrsz. érintettsége:



3. sz. melléklet

Előszerződés

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**,
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 (együtt: felek)** között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Komló Belterület 445 hrsz.-ú „Kivett 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 közútfejlesztés 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 ajánlatot tett, melyet eladó elfogadott.

Az elfogadott vételi ajánlat és Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2026. (I.22.) 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 adásvétellel egyes telekalakítási megállapodást kötnek egymással az alábbi lényeges feltételek mellett:

3.1. Eladó elad, vevő megvásárol az 1. pont szerinti ingatlanból **kb. 41 m2 területet 850,-Ft/m2 áron, azaz 34.850,-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 vételár magában foglalja a visszamaradó ingatlanrész esetleges értékcsökkenését is, ennek megfelelően az e pont szerinti összeg a teljes megfizetendő vételár. Ezért eladó az e pontban megjelölt összegben felül annak megfizetését követően a jelen előszerződéssel érintett ingatlanrész tekintetében további követeléssel semmilyen jogcímen nem élhet vevővel szemben. **E rendelkezés nem érinti az eladó kivitelezési károkból vagy vevői szerződésszegésből eredő igényeit, melynek érvényesítésére vonatkozóan már jelen előszerződés aláírásával jogfenntartással él.**

3.3. A 3.1. pont szerinti összeg kifizetésére a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül sor.

3.4. A jelen előszerződés szerinti ingatlannal kapcsolatos bármilyen hatósági, szerződéskötési vagy más, a közútfejlesztéssel összefüggő költség, továbbá a szükséges dokumentumok elkészítése vevőt terheli. E pont kapcsán a felek kifejezetten rögzítik, hogy eladót a jogügylet érintően semmilyen jogcímen semmilyen költség nem terheli.

3.5. Vevő vállalja, hogy az eladó tulajdonában álló és maradó Komló Belterület 445 hrsz.-ú ingatlan megközelítését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, nyomvonal meghatározásával rögzített szolgalmi jog alapításával továbbra is biztosítja eladó részére az önkormányzati tulajdonú 3872/3, 443 és 451 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül.

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

5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen jogügylet előfeltételeként a kerékpárút építéséhez szükséges telekalakítási engedély 2026. 12. 16. napjáig nem válik véglegessé, úgy eladó jelen jogügylettől elállni jogosult, melyre tekintettel eladó elállási jogát kikötik. Felek már most megállapodnak abban, hogy indokolt esetben (pl. ha a rendezési terv megfelelő módosításának késedelmé miatt nem hatályosult még a telekalakítási engedély) e határidő legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható.

6. Jelen előszerződés megkötése az ingatlan egészének elidegenítési jogát nem érinti azzal, hogy az előszerződésben foglalt értékesítési kötelezettség a 41 nm-t érintően a leendő új tulajdonost is köti, akit erről eladó tájékoztatni köteles.

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