

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. augusztus 27-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Nagyrét utca 1520/24 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződés módosítása

Iktatószám: 5184 - 41 /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:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

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

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja: Zala Metál Kft. Sáfrány Szabolcs ügyvezető
safrazy.szabolcs@gmail.com

Tisztelt Képviselő-testület!

A 33/2021. (II.11.) sz. határozatunkkal értékesítésre kijelöltük a Nagyrét utcában található 11 darab, egyenként 4000 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant. A licit eljárásokat követően 2021-ben kerültek megkötésre a bérleti szerződések, azzal, hogy a Nagyrét utcai iparterület fejlesztési projekt fenntartási időszakának megkezdése után, külön testületi döntést követően kerülhet sor az adásvételekre.

A licitnyertesek vállalták, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül beépítik az ingatlant.

Ezt követően az 50/2024. (V.2.) sz. határozatával a képviselő-testület úgy döntött, hogy csak azzal a bérlővel köt az önkormányzat adásvételi szerződést, aki már teljesítette a beépítési kötelezettségét, egyidejűleg a beépítési határidőket 2 évvel meghosszabbította.

2026 elején a Zala Metál Kft. – pályázati okokra hivatkozva – kérte az Önkormányzatot, hogy a beépítési kötelezettség teljesítése nélkül értékesítse a részükre az addig bérelt 1520/24 hrsz.-ú ingatlant.

A Képviselő-testület a mellékelt 26/2026. (III.19.) sz. határozatával értékesítette a Nagyrét utcában található 1520/24 hrsz.-ú ingatlant a Zala Metál Kft. részére.

A 2026. április 21-én aláírt adásvételi szerződésben a Zala Metál Kft. vállalta, hogy 2027. június 4-ig beépíti az ingatlant. A szerződés alapján az 1520/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára 2027. december 4-ig visszavásárlási jog, valamint a visszavásárlási jog és a beépítési kötelezettség biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

2026. augusztus 25-én kelt levelében a Kft. képviselője jelezte, hogy az ingatlanon a beruházást pályázatból kívánják megvalósítani. A pályázati kiírás szerint nem támogatható olyan projekt, amit nem per-és igénymentes ingatlanon kívánnak megvalósítani.

Ezért kéri a visszavásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlését.

Az ügyvezető – arra az esetre, ha nem teljesítik a beépítési kötelezettséget a korábban vállalt határidőben – felajánlott bármilyen más biztosítékot, pl. önkormányzati letétet, akár a telek árának dupla vagy tripla értékében.

Az adásvételi szerződés módosítás tervezetét jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében csatoltuk. A végleges szerződésben a tervezethez képest kisebb mértékű változás lehetséges.

Ebben az eredeti eladási árral megegyező összegű óvadék megfizetése szerepel azzal, hogy meghíúsulás esetén az kötbérként az Önkormányzatot illeti meg, míg határidőre történő beépítés esetén kamatmentesen vevő/óvadékot letevő részére visszautalásra kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevétele mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön az adásvételi szerződés módosításáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Nagyrét utca 1520/24 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződés módosítása” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az 1520/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára Komló Város Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jogot, valamint a visszavásárlási jog és a beépítési kötelezettség biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájárul.

2. A törlési engedélyt tartalmazó mellékelt szerződésmódosítás aláírásának feltételeként a Zala Metál Kft.-nek bruttó 5.836.920 Ft-ot óvadéki letétbe kell helyeznie arra az esetre, ha az eredetileg vállalt határidőben, azaz 2027. június 4-ig nem teljesíti a beépítési kötelezettségét.
3. Az adásvételi szerződés módosításával és a tulajdoni lapon lévő bejegyzések törlésével kapcsolatos mindennemű költség a vevőt terheli.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés módosításának aláírására.

Határidő: 2026. augusztus 31.
Felelős: Polics József polgármester

Komló, 2026. augusztus 26.

Polics József
polgármester

**Adásvételi szerződés
módosítása**

amely létrejött egyrészről **KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** (7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 724100, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, adószám: 15724100-2-02, stat. számjel: 15724100-8411-321-02, képviseli: Polics József polgármester) mint **Eladó**,
másrészről a **ZALA METÁL KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (rövidített elnevezése: **ZALA METÁL KFT.**, cégjegyzékszám: 20-09-075184, adószám: 25598489-2-20, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Virágzó mező utca hrsz. 831/302., nyilvántartó szerv: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága, KSH stat. számjel: 25598489-2433-113-20, képv.: Sáfrány Szabolcs ügyvezető) mint **Vevő**, együttesen: **Felek** között az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

1. Felek 2026. április 21-én adásvételi szerződést kötöttek egymással a **Komló Belterület 1520/24 hrsz.-ú**, 4000 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) átruházására (eredeti adásvételi szerződés). A szerződésben Komló Város Önkormányzat az ingatlan eladója, a ZALA METÁL Kft. vevője volt. A szerződés 8. és 9. pontjában a szerződő felek visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési tilalmat alapítottak Komló Város Önkormányzat javára a ZALA METÁL KFT. beépítési kötelezettségének biztosítására. A tulajdonjog-változás, valamint a visszavásárlási jog és elidegenítési tilalom az ingatlanra a Baranya Vármegyei Kormányhivatal INYER/JIVBJ/ 20260421/2684 számú határozatával bejegyzésre került.
2. Felek megállapítják, hogy az adásvételi szerződésnek vagyongazdálkodóként alanya volt KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT VÁROSGONDNOKSÁG (székhely: 7300 Komló Kossuth L. utca 19., adószám: 15555953-2-02, KSH statisztikai számjel: 15555953-8412-322-02, képviseli: Bareith Péter intézményvezető, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 555951) is, azonban az eredeti adásvételi szerződés rendelkezése alapján az 1. pontban már hivatkozott kormányhivatali határozattal a vagyongazdálkodói jog törlésre került, ezért nevezett jogi személy a jelen szerződésmódosításnak már nem alanya.
3. Az eredeti adásvételi szerződésnek és a hivatkozott kormányhivatali határozatnak megfelelően az ingatlan-nyilvántartás mai napon hatályos tartalma szerint a ZALA METÁL KFT. 1/1 részbeni tulajdonát képezi a **Komló Belterület 1520/24 hrsz.-ú**, 4000 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, melyet Komló Város Önkormányzat javára visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terhel 2027. 12. 04-ig.
4. A ZALA METÁL KFT. 2026. augusztus 25-én kérelmet nyújtott be Komló Város Önkormányzathoz a visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt arra tekintettel, hogy a beépítés tárgyát képező beruházást pályázati forrásból kívánja megvalósítani, ugyanakkor a támogató által küldött hiánypótlási felhívás alapján a pályázattal érintett ingatlan tulajdoni lapján teher nem szerepelhet.
5. **Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 80/2026 (VIII.27.) KT határozatával a ZALA METÁL KFT. kérelmének helyt adott, melynek alapján felek megállapodnak abban, hogy az eredeti adásvételi szerződés 8-9. és 12. pontjait hatályon kívül helyezik, és a 8-9. pontok helyébe az alábbi rendelkezése lépnek:**

„8. A beépítési kötelezettség biztosítása érdekében Felek megállapodnak abban, hogy – a korábbi biztosítékok helyett, azok helyébe lépően – a ZALA METÁL KFT. jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb egy banki napon belül az ingatlan teljes vételárát, azaz bruttó 5.836.920 Ft-ot letétbe helyezi Komló Város Önkormányzat 11731063-15331524-06530000 számú elkülönített letéti számlájára óvadék (pénzbeli biztosíték) jogcímen.

8.1. Komló Város Önkormányzat külön nyilatkozatban, a 8. pontban körülírt óvadék megfizetését követően adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a javára bejegyzett visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8.2. Amennyiben a ZALA METÁL KFT. a beépítési kötelezettségét a rögzített határidőig (2027. június 4-ig) neki felróható okból nem teljesíti, Komló Város Önkormányzat jogosult a számláján elhelyezett óvadék teljes összegét meghíusulási kötbér címén véglegesen megtartani, és azt a saját költségvetésébe bevonni. A ZALA METÁL KFT. kifejezetten lemond arról, hogy ezen összeg visszakövetelése iránt igénnyel lépjen fel.

.....
Komló Város Önkormányzat
képv.: Polics József polgármester
Eladó

.....
Zala Metál Kft.
képv.: Sáfrány Szabolcs
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Komlón, 2026. 08. 27-én:
dr. Steiner Melinda ügyvéd (7150 Bonyhád, Dr. Kolta László u. 37/C fszt. 1. KASZ: 36072295)

8.3. Amennyiben a ZALA METÁL KFT. a beépítési kötelezettségét határidőben teljesíti, és azt a jogerős használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolja, Komló Város Önkormányzat köteles az óvadék teljes összegét a teljesítés igazolásától számított 8 munkanapon belül, kamatmentesen visszautalni a vevő 10918001-00000090-90990006 számú bankszámlájára.”

9. Komló Város Önkormányzat a visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges nyilatkozatát a jelen megállapodás megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a 8. pont szerinti óvadék megfizetésének Komló Város Önkormányzat részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a törlési engedélyt a földhivatalba soron kívül benyújtja.”

Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

6. Felek képviselői kijelentik, hogy a magyar jogszabályok szerint létrejött, létező jogi személyek, és minden szükséges meghatalmazással rendelkeznek arra, hogy a jelen szerződésmódosítást aláírják. Felek képviselői magyar állampolgárok, akiknek jogügyletkötési képessége nem korlátozott.

7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges döntéseket a döntéshozó jogosult szerveik meghozták.

8. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárás intézésével dr. Steiner Melinda ügyvédet (7150 Bonyhád, Dr. Kolta László u. 37/C fszt. 1.) bízzák meg, akit egyúttal meghatalmaznak arra, hogy őket a jogügylet intézése során teljes körűen képviselje. Felek meghatalmazzák továbbá nevezett ügyvédet arra, hogy a jelen szerződést érintő esetleges név-, szám- vagy egyéb elírás esetén a szükséges kijavítást elvégezze. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

9. Felek jelen szerződést tényvázlathoz is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd „A pénzmossás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara előírásainak megfelelően köteles a felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabály szerinti esetekben, a törvény által megjelölt hatóságoknak ad. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

10. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Felek hozzájárulnak, hogy a szerződésben jogszabályi előírás alapján feltüntetett vagy a szerződés teljesítéséhez szükséges adataikat a többi szerződő fél megismerje. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

11. Jelen szerződésben nem vagy nem kimerítően szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és más vonatkozó jogszabályok az irányadók.

12. Felek rögzítik, hogy az eredeti szerződés jelen módosítással nem érintett valamennyi egyéb rendelkezését változatlan tartalommal hatályban tartják.

A szerződésmódosítás akaratunkat helyesen tartalmazza, melyet annak elolvasása, együttes értelmezése után helybenhagyóan aláírtunk.

Komló, 2026. augusztus 27.

.....
Komló Város Önkormányzat
képv.: Polics József polgármester
Eladó

.....
Zala Metál Kft.
képv.: Sáfrány Szabolcs
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Komlón, 2026. 08. 27-én:
dr. Steiner Melinda ügyvéd (7150 Bonyhád, Dr. Kolta László u. 37/C fszt. 1. KASZ: 36072295)

