

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI, ELLENŐRZÉSI ÉS GAZDASÁGI BIZOTTSÁG
ELNÖKÉTŐL**

MEGHÍVÓ

A pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság **2025. május 6-án (kedd) 15.30** órakor a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal **I. emeleti Kistanácskozóban** rendkívüli ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

N a p i r e n d:

- 1) Nagyrét utca 1520/17 hrsz-ú ingatlan hasznosítása
Előadó: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Kispálné Salamon Éva ügyintéző
- 2) Irinyi utcai 3105/26 és 3105/27 hrsz-ú ingatlan értékesítése
Előadó: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Kispálné Salamon Éva ügyintéző
- 3) Gizella u. 5. sz. alatti 1976/121 hrsz-ú lakótelek értékesítése
Előadó: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Komló, 2025. április 29.

Czéder Attila s.k.
elnök

Kiadmány hitelesül:
Szőke Attiláné

Köbe



JELENLÉTI ÍV

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Gazdasági Bizottság
2025. május 6-i rendkívüli üléséről

Czéder Attila



Dezső Károly



Dénes István



Schalpha Anett



Bareithné Benke Nikolett



Román Dániel



Murkucz Vivien

Polics József



Róna Ágnes



dr. Vaskó Ernő



dr. Müller József



Aladics Zoltán



Fülöpné Farkas Alexandra



Kispálné Salamon Éva



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült a pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság 2025. május 6-án a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti Kistanácskozójában megtartott üléséről.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Czéder Attila, a bizottság elnöke köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság 6 fő jelenlétével határozatképes, igazoltan távol Bareithné Benke Nikolett.

Javasolja a meghívóban szereplő 3 napirendi pont tárgyalását.

A bizottság egyhangúlag (6 igen) egyetértett a napirendi pontok tárgyalásával.

1) Nagyrét utca 1520/17 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Czéder Attila elnök: A Nagyrét utcában lévő ingatlanokat a képviselő-testület 2021-ben határozattal licit útján értékesítésre kijelölte azzal, hogy az adásvételi szerződések megkötéséig az önkormányzat a licit nyerteseinek bérbe adja az ingatlant. Egy ingatlan van még, melyet már két licitjáráson is meghirdettünk, de pályázó nem volt. Az ingatlan kikiáltási árát 4.560.000,- Ft + ÁFA összegben, a havi bérleti díj összegét pedig 48.000,-Ft+ÁFA áron javasolom elfogadni.

Kérdezem a bizottságot, hogy van-e más javaslat, kérdés, hozzászólás, vélemény?
Kérdés, hozzászólás nem volt.

A bizottság a javaslattal egyhangúlag 6 igen szavazattal egyetértett és az alábbi határozatot hozza:

3/2025. (V.6.) PEGB sz. h a t á r o z a t:

Nagyrét utca 1520/17 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzatának 1. §-ban biztosított jogkörével élve a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság megtárgyalta a Nagyrét utcai 1520/17 hrsz.-ú ingatlan hasznosítása című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság a Nagyrét utcában lévő **1520/17 hrsz.-ú, 4000 m²** nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére új licit eljárás lefolytatását rendeli el.
2. A bizottság az 1. pontban megjelölt ingatlan kikiáltási árát **4.560.000,-Ft + ÁFA** összegben határozza meg.
3. A havi bérleti díj összege a licit során kialakult vételár 1/120 része, de minimum **48.000,-Ft + ÁFA**, ennél nagyobb töredékösszeg esetén a nettó összeget ezer Ft-ra felfelé kell kerekíteni.
4. Komló Város Önkormányzata az alábbiak szerint eltér a licitszabályzattól:

- 4.1. A versenytárgyalási előleg a nettó kikiáltási ár 10 %-a.
 - 4.2. A licitre történő jelentkezés és a részletes pályázati kiírás megküldése e-mail útján történik.
 - 4.3. A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.
 - 4.4. A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a kiírásban megadott határidőig.
 - 4.5. Amennyiben a licitre csak 1 pályázó regisztrál, akkor ő licit lebonyolítása nélkül, alapján jogosult az ingatlan megvásárlására, illetve bérbevételére. Erről a licit napját megelőző munkanapon e-mailben értesíteni kell a pályázót.
5. Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2021. (II.11.) sz. és 50/2024. (V.2.) sz. határozatával összhangban az ingatlan értékesítésének feltételei:
- Az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlan tartós bérleti szerződés keretében kerül hasznosításra.
 - A bérleti időszak 10 év.
 - A havi bérleti díj összege évente az infláció mértékével, de ezer Ft-ra kerekítéssel emelkedik.
 - A bérleti díj a vételárba nem számít bele.
 - Bérlőnek a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra be kell építenie az ingatlant, legalább 5 % beépítettséggel és ott a gazdasági tevékenységét használatbavételi engedély birtokában meg kell kezdenie.
 - Bérbeadó részéről kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye.
 - Bérbeadó Önkormányzat hozzájárul, hogy építési engedély birtokában bérlő az ingatlan beépítse.
 - Az adásvételi szerződés csak abban az esetben köthető meg, ha a bérlő már teljesítette a beépítési kötelezettségét és az üzemére használatbavételi engedélyt kapott. Az adásvételi szerződések megkötéséről a Képviselő-testület külön előterjesztések alapján dönt.
 - A versenytárgyalási előlegben felüli vételár – mely évente az infláció mértékével, de ezer Ft-ra kerekítve emelkedik – az adásvételi szerződés megkötésekor kell kiegyenlíteni.
 - Amennyiben bérlő nem él a vételi lehetőséggel, úgy a bérleti díj a 10-szeresére emelkedik.
 - Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére 10 éven belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés automatikusan határozatlan időtartamúvá válik.
6. A bizottság felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon az ingatlan liciten történő értékesítéséről.
7. A bizottság felhatalmazza a Városgondnokság intézményvezetőjét a bérleti szerződések aláírására, illetve a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: 2035. július 31.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bareith Péter intézményvezető

2) Irinyi utcai 3105/26 és 3105/27 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Czéder Attila elnök: 2024-ben az ingatlanokat 2 alkalommal hirdettük meg liciteljáráson, mindkét licit eredménytelen volt. Most új feltételekkel, új liciteljárást írunk ki. Az ingatlanok kikiáltási árát 620.000,-Ft + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

Kérdezem a bizottságot, hogy van-e más javaslat, kérdés, hozzászólás, vélemény?
Kérdés, hozzászólás nem volt.

A bizottság a javaslattal egyhangúlag 6 igen szavazattal egyetértett és az alábbi határozatot hozza:

4/2025. (V.6.) PEGB sz. h a t á r o z a t:

Irinyi utcai 3105/26 és 3105/27 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Az önkormányzat versenyeztetési szabályzatának 1. §-ban biztosított jogkörével élve a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság megtárgyalta az Irinyi utcai 3105/26 és 3105/27 hrsz.-ú ingatlan értékesítése (2. licit) című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság az önkormányzati tulajdonú **3105/26 hrsz.-ú 32 m² nagyságú „beépítetlen terület”** megnevezésű és **3105/27 hrsz.-ú 31 m² nagyságú „beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlanok értékesítésre új liciteljárás lefolytatását rendeli el.
2. A bizottság a 3105/26 hrsz.-ú és a 3105/27 hrsz.-ú ingatlan kikiáltási árát ingatlanonként **620.000,-Ft + ÁFA** összegben határozza meg.
3. Komló Város Önkormányzata az alábbiak szerint eltér a licitszabályzattól:
 - 3.1. A licitre történő jelentkezés és a részletes pályázati kiírás megküldése e-mail útján történik.
 - 3.2. A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.
 - 3.3. A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a kiírásban megadott határidőig.
 - 3.4. Amennyiben a licitre csak 1 pályázó regisztrál, akkor ő licit lebonyolítása nélkül, alapáron jogosult az ingatlan megvásárlására. Erről a licit napját megelőző munkanapon e-mailben értesíteni kell a pályázót.
4. Vevőknek a terület vételárán felül meg kell térítenie a **forgalmi értékbecslés díját (ingatlanonként 28.000,- Ft)** is.

5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
6. Az ingatlan értékesítésének feltételei:
 - 6.1. Vevőknek az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül a szabályozási tervben jelölt célra az ingatlant be kell építeni.
 - 6.2. Amennyiben vevő ezt nem teljesíti, úgy az önkormányzat – függetlenül a beépítettség fokától és értékétől – nettó eladási áron (kamat nélkül) jogosult a telkeket visszavásárolni.
 - 6.3. A 3 év beépítési kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat.
 - 6.4. Amennyiben vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, úgy a határidő lejártakor, illetve a testület halasztást engedélyező döntése esetén azt követően a beépítés megtörténtéig évente a nettó vételár 20 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles, mely töredék év esetén időarányosan fizetendő.
 - 6.5. Amennyiben vevő – az önkormányzat hozzájárulásával – értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség határideje lejárt-e vagy sem – a nettó vételár 50 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles.
A meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér.
7. Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a vevő viseli.
8. A bizottság utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződések elkészíttetése és a vételár, valamint az értébecslési díj befizettetése iránt.
9. A bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: 2025. szeptember 15.
Felelős: Polics József polgármester
 dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

3) Gizella u. 5. sz. alatti 1976/121 hrsz-ú lakótelek értékesítése

Czéder Attila elnök: A Gizella u. 5. sz. alatti lakóteleket a korábbi tulajdonostól visszavásároltuk, mivel az ingatlantulajdonos a vállalatot nem teljesítette az építkezés megkezdésére vonatkozó határidőt elmulasztotta. Az önkormányzatnak az az érdeke, hogy a telek mielőbb beépítésre

kerüljön, ezért új feltételekkel, új liciteljárást írunk ki. Az ingatlan kikiáltási árát 1.815.000,-Ft + ÁFA összegben javasolom meghatározni.

Kérdezem a bizottságot, hogy van-e más javaslat, kérdés, hozzászólás, vélemény?
Kérdés, hozzászólás nem volt.

A bizottság a javaslattal egyhangúlag 6 igen szavazattal egyetértett és az alábbi határozatot hozza:

5/2025. (V.6.) PEGB sz. h a t á r o z a t:

Gizella u. 5. sz. alatti 1976/121 hrsz-ú lakótelek értékesítése

A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság – az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok hasznosításának versenytárgyalás útján történő lebonyolításáról szóló versenyeztetési szabályzat 1. §-ában kapott felhatalmazásával élve – megtárgyalta a Gizella u. 5. sz. alatti 1976/121 hrsz.-ú lakótelek értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság az 1976/121 hrsz.-ú, 892 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére liciteljárás lefolytatását rendeli el.
2. A bizottság az 1. pontban megjelölt ingatlan kikiáltási árát 1.815.000,- Ft + ÁFA összegben határozza meg.
3. Az ingatlan értékesítésének feltételei:
 - 3.1. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül az építési szándékát előzetesen be kell jelentenie az építésügyi hatóságnak (egyszerű bejelentés), illetve 300 m² hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetén építési engedély iránti kérelmet kell benyújtania.
 - 3.2. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 12 hónapon belül meg kell kezdeni az építkezést.
 - 3.3. Amennyiben a vevő nem kezdi meg az építkezést 12 hónapon belül, úgy az önkormányzat az ingatlant a nettó (ÁFA nélküli) eladási áron (kamat nélkül) jogosult visszavásárolni. Ezen jog biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 24 hónapra visszavásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre.
 - 3.4. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül a szabályozási tervben jelölt célra be kell építenie az ingatlant. A 4 év beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat az épület használatbavételének engedélyezéséig elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki.
 - 3.5. A beépítési kötelezettség, illetve visszavásárlási jog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésénél azt is kérjük a földhivataltól bejegyeztetni, hogy „a terhelési tilalom nem vonatkozik az építési kölcsön, illetve az építkezéssel összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére.”

- 3.6. Amennyiben vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, úgy a határidő lejártakor, majd azt követően a beépítés megtörténteig évente a nettó vételár 20 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles, mely töredék év esetén időarányosan fizetendő.
- 3.7. Amennyiben vevő – az önkormányzat hozzájárulásával – értékesíti az ingatlant – függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség határideje lejárt-e vagy sem – a nettó vételár 50 %-ának megfelelő (ezer forintra felfelé kerekített) összegű meghíusulási kötbér megfizetésére köteles.
A meghíusulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér.
- 3.8. Vevő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat az eladott ingatlan vonatkozásában semmiféle út- és közműépítést nem vállal. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan esetleges tovább értékesítése esetén erről az új tulajdonost tájékoztatja.
- 3.9. Vevő a szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismerte, a rácsatlakozás lehetséges módzataival tisztában van, az ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotában vásárolja meg.
4. Komló Város Önkormányzata az alábbiak szerint eltér a licitszabályzattól:
 - 4.1. A licitre történő jelentkezés és a részletes pályázati kiírás megküldése e-mail útján történik.
 - 4.2. A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.
 - 4.3. A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a kiírásban megadott határidőig.
 - 4.4. Amennyiben a licitre csak 1 pályázó regisztrál, akkor ő licit lebonyolítása nélkül, alapáron jogosult az ingatlan megvásárlására. Erről a licit napját megelőző munkanapon e-mailben értesíteni kell a pályázót.
 - 4.5. A liciteljáráson a korábbi tulajdonos (vagy jogutódja) nem vehet részt.
5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult
(Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
6. A bizottság felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen a versenytárgyalás kiírásáról és lebonyolításáról, gondoskodjon az elővásárlásra jogosult megkereséséről, majd az adásvételi szerződés elkészítéséről és a vételár befizettetéséről.

7. A bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2025. szeptember 15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Czéder Attila elnök: megköszönte a bizottság munkáját, az ülést bezárta.

k.m.f.

Czéder Attila s.k.
elnök


Jegyzőkönyvet készítette
Szóke Attiláné
jegyzőkönyvvezető

