Komlói Közös
Önkormányzati Hivatal
Jegyzőjétől
✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf.87.
☎ 72/*584-000 (4006) Fax: 584-008
E-mail: jegyzo@komlo.hu

Szám: 309 – 2 / 2026.
Üi: Kispálné Salamon Éva

Tárgy: Szilvási garázstelkek értékesítése
Mell: 1 db

Előterjesztés
a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság
2026. február 17-i ülésére

Tisztelt Bizottság!

A szilvási városrészben, a Rieger pékség mögött és a cseresznyáki zártkert mellett lévő garázstömbben található **3881/55 hrsz.-ú, 289 m²** nagyságú garázstelket 2007 óta több alkalommal meghirdettük liciten történő értékesítésre, de a licitlejárások sikertelenek voltak.
A közelmúltban kérelem érkezett az ingatlan megvásárlására. Mivel a megváltozott építésügyi szabályok miatt a telek nem építhető be gazdaságosan, ezért a méreteinek megváltoztatásáról döntött a testület.

Ezzel egyidejűleg két új ingatlan kialakításáról és értékesítésre kijelöléséről is döntés született, melyek szintén a szabályozási terv nagyvárosias lakóterületi gépkocsitároló övezetében (Lngk) találhatók, így garázsok építésére megfelelőek.

A telekalakítás során a következő ingatlanok alakultak ki:

- 3758/8 hrsz. (korábbi 3881/55 hrsz.) 289 m² (10 garázs építhető rá)
- 3758/5 hrsz. 108 m² (4 garázs építhető rá)
- 3758/6 hrsz. 80 m² (3 garázs építhető rá)

Vagyonrendeletünk értelmében garázstelket csak versenytárgyalás útján lehet értékesíteni. Javaslom, hogy az új telkek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően mindhárom ingatlan kerüljön meghirdetésre.

A 3881/55 hrsz.-ú ingatlan kikiáltási ára a legutóbbi (2024. évi) licit során **13.200 Ft/m² + ÁFA** volt. Javaslom, hogy a három ingatlan kikiáltási ára a korábban meghatározott ár alapján, újabb értékbecslés megrendelése nélkül kerüljön megállapításra. (A 2024. évi infláció figyelembevételével ez az összeg 2026-ban **14.290 Ft/m² + ÁFA**-nak felel meg.)

A garázsok megépítését követően szükséges lehet a szomszédos ingatlanon lévő burkolt út nyomvonalának kis mértékű (kb. 20 m^2) módosítása, melynek várható költsége a Városgondnokság tájékoztatása alapján kb. 560.000 Ft + ÁFA. Javaslom, hogy e költség kerüljön beépítésre a kikiáltási árba. A három eladásra kerülő ingatlan összes területe 477 m^2, így ezt figyelembe véve kb. **1174 Ft + ÁFA/m^2 összeggel** javasolt a kikiáltási árat megemelni. (Így az inflációval emelt kikiáltási ár és az út nyomvonal áthelyezésének költsége összesen: 14.290 Ft +ÁFA/m^2 + 1174 Ft +ÁFA/m^2, azaz **15.464 Ft + ÁFA/m^2** lenne.)

2022-ben a 3881/55 hrsz.-ú ingatlan ármeghatározása értékbecslés alapján történt. Az értékbecslés díja 50.000 Ft volt, melynek tovább számlázása ezideig – vevő hiányában – nem történt meg. Javaslom, hogy az értékbecslés költsége a meghirdetésre kerülő 3 ingatlan között (a férőhelyek arányában) kerüljön szétosztásra. Ennek megfelelően:

- a 10 férőhelyes 3758/8 hrsz. esetén (korábbi 3881/55 hrsz.): 29.400 Ft
- a 4 férőhelyes 3758/5 hrsz. esetén 11.800 Ft
- a 3 férőhelyes 3758/6 hrsz. esetén 8.800 Ft

értékbecslési díjat kell megfizetni a vevőknek.

A két új ingatlan kialakításával, illetve a meglévő ingatlan méretének átalakításával kapcsolatos telekalakítás költsége (földmérő díja, földhivatali eljárási díjak) bruttó 644.250 Ft volt, melyet vevőknek meg kell téríteni. Javaslom az összeget a ráépíthető garázsok számának arányában megosztani, így:

- a 10 férőhelyes 3758/8 hrsz. esetén (korábbi 3881/55 hrsz.): 378.970 Ft
- a 4 férőhelyes 3758/5 hrsz. esetén 151.590 Ft
- a 3 férőhelyes 3758/6 hrsz. esetén 113.690 Ft

a megfizetendő díj.

Tájékoztatom a tisztelt bizottságot, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – amennyiben annak értéke a 200.000,- Ft-ot meghaladja – 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.

Kérem a tisztelt bizottságot, hogy döntsön az ingatlanok licitjéről, szíveskedjen a kikiáltási árat és a licitfeltételeket meghatározni.

Határozati javaslat:

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 Szilvási garázstelkek értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság az önkormányzati tulajdonú **3758/8 hrsz.-ú 289 m^2 nagyságú „beépítetlen terület”** megnevezésű, **3758/5 hrsz.-ú 108**

m^2 nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű, és **3758/6 hrsz.-ú 80 m^2 nagyságú „beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlanok értékesítésére liciteljárás lefolytatását rendeli el.

2. A bizottság az 1. pontban körülírt ingatlanok kikiáltási árát ..... **Ft/m^2 + ÁFA** összegben határozza meg.

3. Az ingatlanok értékesítésének feltételei:

   3.1. Komló Város Önkormányzat az ingatlanokat teljes egészében értékesíti, részingatlant (tulajdoni hányadot) nem értékesít. Ez utóbbi alól kivételt jelent, ha többen egyidejűleg úgy vásárolnak meg tulajdoni hányadokat, hogy ezzel összességében a teljes ingatlan értékesítésre kerül.

   3.2. A 3758/5 és 3758/6 hrsz.-ú ingatlan beépítése során az alábbiakat be kell tartani:

   - az új épületet a meglévő, szomszédos garázsépülettel össze kell építeni,
   - az ingatlant nem lehet bekeríteni, az épületen kívüli területrésznek a továbbiakban is közterületként kell funkcionálnia,
   - a szomszédos garázsépületek északi falán lévő villanyóra szekrények áthelyezéséről – azok tulajdonosaival egyeztetve – gondoskodni kell.

   3.3. Vevőknek az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül a szabályozási tervben jelöl célra be kell építeniük az ingatlant.

   3.4. Amennyiben vevők ezt nem teljesítik, úgy az önkormányzat – függetlenül a beépítettség fokától és értékétől – a nettó eladási áron (kamat nélkül) jogosult visszavásárolni az ingatlanokat.

   3.5. A 3 év beépítési kötelezettség biztosítására az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint a beépítés megtörténtéig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre.

   3.6. Amennyiben vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, úgy a határidő lejártakor, majd 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.

   3.7. Amennyiben vevő – az önkormányzat hozzájárulásával – a beépítési kötelezettség teljesítése nélkül értékesíti az ingatlant (függetlenül attól, hogy a beépítési kötelezettség határideje lejárt-e vagy sem), meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles (a meghiúsulási kötbérbe beszámítandó a korábban már megfizetett késedelmi kötbér). A meghiúsulási kötbér összege az új vevő által megfizetendő vételár 50 %-a, de legalább az eredeti vevő és az önkormányzat között létrejött szerződésben kikötött nettó vételár 50 %-a (ezer forintra felfelé kerekítve). A

meghiúsulási kötbért eladó (eredeti vevő) oly módon fizeti meg, hogy az új vevőtől befolyó bevételnek ezt a hányadát az önkormányzatra engedményezi.

3.8. Vevő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat az eladott ingatlan vonatkozásában – a telekalakítás miatti legfeljebb 20 m^2-es útkorrekció kivételével – 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 módozataival 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.

5. Vevőknek a terület vételárán felül meg kell téríteniük a **telekalakítással járó mindennemű költséget (összesen 644.250 Ft)**, az alábbi megosztás szerint:
   - 3758/8 hrsz.: 29.400,- Ft,
   - 3758/5 hrsz.: 11.800,- Ft,
   - 3758/6 hrsz.: 8.800,- Ft.

6. Vevőknek a terület vételárán felül meg kell téríteniük a 3881/55 hrsz.-ú ingatlanra (3758/8 hrsz. telekalakítás előtti helyrajzi száma) készült **forgalmi értékbecslés díját (összesen 650.000 Ft)**, az alábbi megosztás szerint:
   - 3758/8 hrsz.: 378.970,- Ft,
   - 3758/5 hrsz.: 151.590,- Ft,
   - 3758/6 hrsz.: 113.690,- Ft.

7. 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.

8. Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a vevők viselik.

9. A bizottság felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződések elkészíttetése és a vételár, valamint az értékbecslési díj és telekalakítási költségek befizettetése iránt.

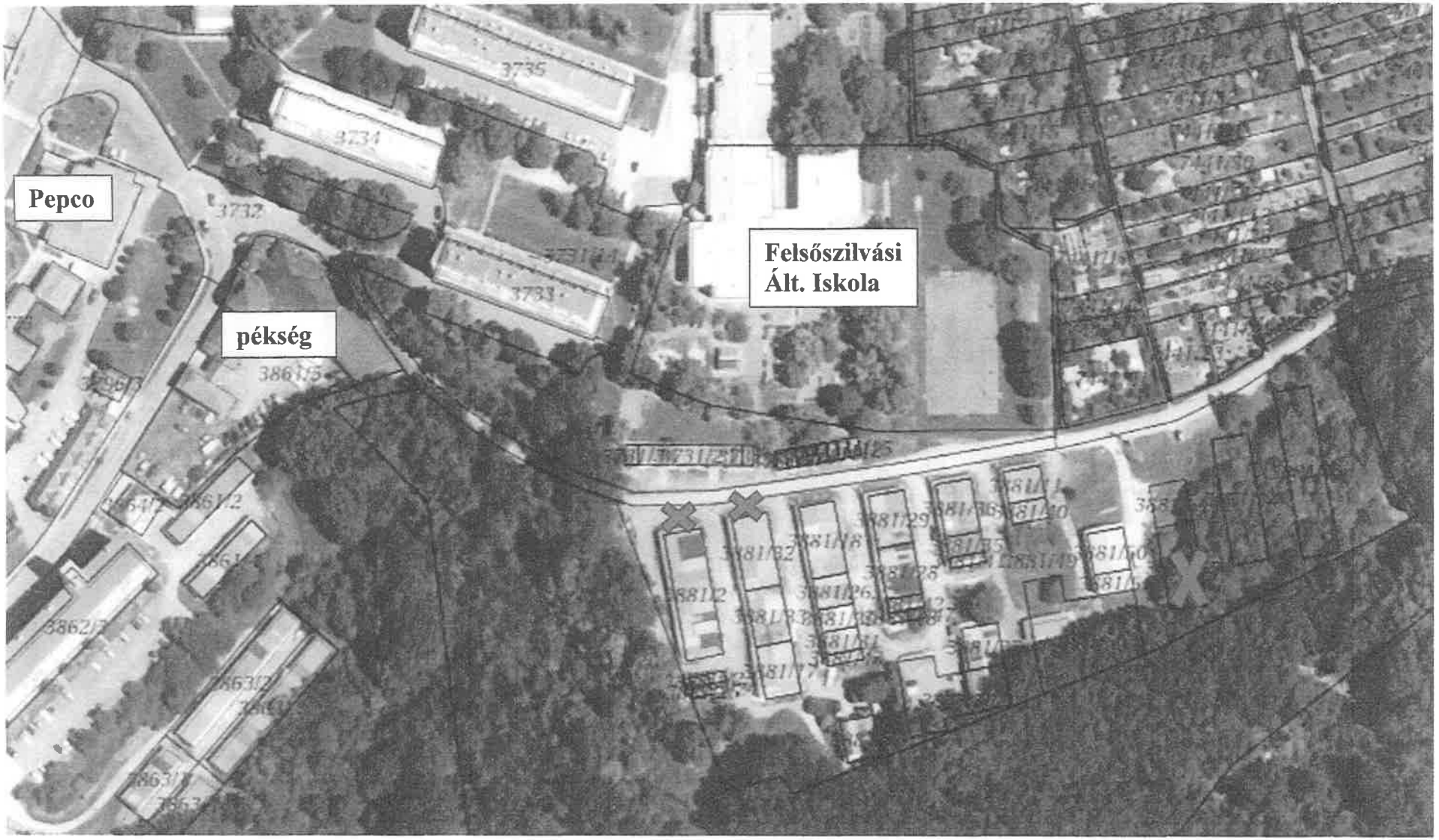
10. A bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

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

Komló, 2026. január 23.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet





A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Kornló, 2025..... 2025 NOV. 29 *.....hó .....nap*

P.H. *Záradékoló:* .....

Ing.rend.min.száma:
230/2007

62-325/2025