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: 6159 – 7 / 2026.
Üi: Kispálné Salamon Éva

Tárgy: Kazinczy Ferenc utcai lakások értékesítése
Mell: 5 db

Előterjesztés
a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság 2026. szeptember 29-i ülésére

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások közül az alább felsoroltak 2024-2025 évben üresedtek meg. Azóta 2 alkalommal meghirdettük őket bérbeadásra, de egyetlen jelentkező sem volt rájuk.

	Cím	hrsz	Szoba szám	m^2	Komfort-fokozat	vízdíj tartozás
1.	Kazinczy F. u. 9. 3/19.	2976/A/19	1	32,56	Komfortos	122.926 Ft
2.	Kazinczy F. u. 11. 1/8.	2976/A/27	1	33,13	Félkomfortos	--
3.	Kazinczy F. u. 11. 3/19.	2976/A/38	1	32,68	Félkomfortos	94.545 Ft
4.	Kazinczy F. u. 14. 2/16.	3099/A/64	1	32,64	Félkomfortos	479.046 Ft
5.	Kazinczy F. u. 12. as./1.	3099/A/33	1	33,10	Félkomfortos	154.325 Ft

A lakások leromlott állapotban vannak, a Városgondnokság által készített kimutatás szerint a felújításuk 370.000 – 1.170.000 Ft-ba kerülne.
A lakások közül egyikben (3099/A/64 hrsz.) nincs felszerelt villanyóra, illetve egyikben (2976/A/19 hrsz.) nincs felszerelt vízóra.

A képviselő-testület a 66/2026. (VI.25.) sz. határozatával módosított 46/2026. (V.28.) sz. határozatával a felsorolt lakásokat liciten történő értékesítésre kijelölte.

Az ingatlan-forgalmi értékbecslő az ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg. (A 2 évnél régebben épült ingatlanok értékesítése adómentes.) A lakásokról készült értékbecslések kivonatát jelen előterjesztés 1-5. sz. mellékleteiben csatoljuk, a teljes értékbecslési dokumentáció hivatali időben megtekinthető a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Irodáján. (228. sz. iroda).

	Cím	hrsz	Forgalmi érték
1.	Kazinczy F. u. 9. 3/19.	2976/A/19	4.200.000 Ft
2.	Kazinczy F. u. 11. 1/8.	2976/A/27	5.600.000 Ft
3.	Kazinczy F. u. 11. 3/19.	2976/A/38	4.800.000 Ft
4.	Kazinczy F. u. 14. 2/16.	3099/A/64	4.200.000 Ft
5.	Kazinczy F. u. 12. as./1.	3099/A/33	3.000.000 Ft

Vevőknek az ingatlanok vételárán felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját (lakásonként 56.000,- Ft)** is.

Tájékoztatom a 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.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint lakások értékesítése esetén az épület energetikai jellemzőit tanúsítani kell. Az előterjesztésben szereplő lakások nem rendelkeznek energetikai tanúsítvánnyal. Javaslom, hogy csak sikeres licitet követően készüljön a lakásokról energetikai tanúsítvány, melynek költsége a vevőket terheli.

Tájékoztatom a tisztelt bizottságot, hogy a Lakástörvény és helyi rendeletünk alapján önkormányzati lakás értékesítése esetén az abból származó bevételt elkülönített számlán kell elhelyezni. Ennek következményeként a befolyó vételár nem használható fel szabadon, így nem csökkenti a költségvetési hiányt. A lakásértékesítésből származó bevétel kötelezően lakáscélokra (meglévő lakásállomány felújítására, karbantartására, illetve új bérlakások létesítésére) fordítható.

Kérem a tisztelt bizottságot, hogy szíveskedjen a lakások kikiáltási árát és a licitfeltételeket meghatározni.

Javaslom, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatában leírtaktól a határozati javaslat 3. pontjában részletezettek szerint térjünk el a licit során.

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 Kazinczy Ferenc utcai lakások értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság a Kazinczy Ferenc utcában értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások kikiáltási árát az alábbi összegben határozza meg.

	Cím	hrsz	Szoba szám	m^2	Komfort-fokozat	Kikiáltási ár
1.	Kazinczy F. u. 9. 3/19.	2976/A/19	1	32,56	Komfortos	
2.	Kazinczy F. u. 11. 1/8.	2976/A/27	1	33,13	Félkomfortos	
3.	Kazinczy F. u. 11. 3/19.	2976/A/38	1	32,68	Félkomfortos	
4.	Kazinczy F. u. 14. 2/16.	3099/A/64	1	32,64	Félkomfortos	
5.	Kazinczy F. u. 12. as./1.	3099/A/33	1	33,10	Félkomfortos	

2. Az ingatlanok értékesítésének feltételei:

   2.1. Komló Város Önkormányzat az ingatlanokat jelenlegi állapotában értékesíti.

   2.2. A birtokbaadást követő 15 napon belül vevőnek – eladóval közreműködve – át kell jelenteni a felszerelt közüzemi mérőórákat. Leszerelt fogyasztásmérő esetén annak pótlása vevőt terheli.

   2.3. A lakásokat terhelő vízdíj tartozást és annak járulékait vevő köteles átvállalni. Vevő köteles nyilatkozni, hogy tudomással bír arról, hogy a tartozás kiegyenlítéséig nem tud szolgáltatási szerződést kötni.

   2.4. Sikeres licitet követően a lakásokról energetikai tanúsítványt kell készíttetni, melynek költsége a vevőket terheli. A licit során a pályázóknak nyilatkozni kell, hogy energetikai állapottól függetlenül teszik meg ajánlatukat.

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 egy-egy lakás licitjére 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 az ingatlanok vételárán felül meg kell téríteniük a **forgalmi értékbecslés díját (lakásonként 56.000 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 adásvételi szerződés készítésével járó költséget a vevők viselik.

7. A bizottság felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlanok liciten történő értékesítéséről, az elővásárlásra jogosult megkereséséről, majd az adásvételi szerződések elkészíttetéséről és a vételár, valamint az értékbecslési díj befizettetéséről.

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

Határidő: 2027. január 15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Müller József megbízott jegyző

Komló, 2026. szeptember 11.

dr. Müller József
megbízott jegyző

grande

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás
INGATLAN AZONOSÍTÁS	
Cím:	7300 Komló, Kazinczy utca 9. 3. em. 19.
Helyrajzi szám:	2976/A/19 (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komló)
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Komló Város Önkormányzata 1/1,
Terhelés:	Jelzálogjog: tehermentes
Forgalomképesség:	Önállóan forgalom képes
Értékelt jog:	Tulajdon jog (1/1)
Értékelési cél:	Ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása
INGATLAN JELLEMZŐK	
Telek területe:	0 m²
Összes redukált felépítmény terület:	33 m²
ÉRTÉKELÉS	
Értékmeghatározás módszere:	piaci összehasonlító (súlyozás: 100%) jövedelem vagy hozadéki megközelítés (ellenőrzőmódszer)
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja:	2026. június 18.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Forgalmi érték	**4.200.000 Ft**
azaz:	Négymillió-kettőszázszázezer Forint

M á g o c s, 2026. június 23.

Készítette:

Petteny Imre
ingatlan vagyonértékelő,
termőföld értékbecslő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010

Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

2. sz. melléklet

grande

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás

INGATLAN AZONOSÍTÁS	
Cím:	7300 Komló, Kazinczy utca 11. 1. em. 8.
Helyrajzi szám:	2976/A/27 (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komló)

TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Komló Város Önkormányzata 1/1,
Terhelés:	Jelzálogjog: tehermentes
Forgalomképesség:	Önállóan forgalom képes
Értékelt jog:	Tulajdon jog (1/1)
Értékelési cél:	Ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása

INGATLAN JELLEMZŐK	
Telek területe:	0 m²
Összes redukált felépítmény terület:	33 m²

ÉRTÉKELÉS	
Értékmeghatározás módszere:	piaci összehasonlító (súlyozás: 100%) jövedelem vagy hozadéki megközelítés (ellenőrzőmódszer)
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja:	2026. június 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Forgalmi érték	**5.600.000 Ft**
azaz:	**Ötmillió-hatszázezer Forint**

M á g o c s, 2026. június 23.

Készítette:

Petteny Imre
ingatlan vagyonértékelő,
termőföld értékbecslő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010

Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

3. sz. melléklet

grande

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás
INGATLAN AZONOSÍTÁS	
Cím:	7300 Komló, Kazinczy utca 11. 3. em. 19.
Helyrajzi szám:	2976/A/38 (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komló)
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Komló Város Önkormányzata 1/1,
Terhelés:	Jelzálogjog: tehermentes
Forgalomképesség:	Önállóan forgalom képes
Értékelt jog:	Tulajdon jog (1/1)
Értékelési cél:	Ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása
INGATLAN JELLEMZŐK	
Telek területe:	0 m²
Összes redukált felépítmény terület:	33 m²
ÉRTÉKELÉS	
Értékmeghatározás módszere:	piaci összehasonlító (súlyozás: 100%) jövedelem vagy hozadéki megközelítés (ellenőrzőmódszer)
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja:	2026. június 18.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Forgalmi érték	**4.800.000 Ft**
azaz:	**Négymillió-nyolcszázszázezer** Forint

M á g o c s, 2026. június 23.

Készítette:

Petteny Imre
ingatlan vagyonértékelő,
termőföld értékbecslő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010

Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás

INGATLAN AZONOSÍTÁS	
Cím:	7300 Komló, Kazinczy utca 14. 2. em. 16.
Helyrajzi szám:	3099/A/64 (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komló)

TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Komló Város Önkormányzata 1/1,
Terhelés:	Jelzálogjog: tehermentes
Forgalomképesség:	Önállóan forgalom képes
Értékelt jog:	Tulajdon jog (1/1)
Értékelési cél:	Ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása

INGATLAN JELLEMZŐK	
Telek területe:	0 m²
Összes redukált felépítmény terület:	33 m²

ÉRTÉKELÉS	
Értékmeghatározás módszere:	piaci összehasonlító (súlyozás: 100%) jövedelem vagy hozadéki megközelítés (ellenőrzőmódszer)
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja:	2026. június 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Forgalmi érték	**4.200.000 Ft**
azaz:	Négymillió-kettőszázezer Forint

M á g o c s, 2026. június 23.

Készítette:

Petteny Imre
ingatlan vagyonértékelő,
termőföld értékbecslő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010

Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

grande

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Társasházi lakás

INGATLAN AZONOSÍTÁS	
Cím:	7300 Komló, Kazinczy utca 12. as. 1.
Helyrajzi szám:	3099/A/33 (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komló)

TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Komló Város Önkormányzata 1/1,
Terhelés:	Jelzálogjog: tehermentes
Forgalomképesség:	Önállóan forgalom képes
Értékelt jog:	Tulajdon jog (1/1)
Értékelési cél:	Ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása

INGATLAN JELLEMZŐK	
Telek területe:	0 m²
Összes redukált felépítmény terület:	33 m²

ÉRTÉKELÉS	
Értékmeghatározás módszere:	piaci összehasonlító (súlyozás: 100%) jövedelem vagy hozadéki megközelítés (ellenőrzőmódszer)
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja:	2026. június 18.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Forgalmi érték	**3.000.000 Ft**
azaz:	Hárommillió Forint

M á g o c s, 2026. június 23.

Készítette:

Petteny Imre
ingatlan vagyonértékelő,
termőföld értékbecslő,
műszaki ellenőr,
névj: 11-11/1336-4/2010

Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék: 950/2017/1