

# ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. július 19-én  
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Krisztina utcában lakótelek kialakítása**

Iktatószám: 2178 - 5 / 2018.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda  
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 25. pont
Pénzügyi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet IV/C. 19. pont

Egyéb megjegyzés:

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Csermák Zsolt (Komló, Hóvirág u. 5.) azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a Krisztina u. 1. sz. alatti ingatlan melletti területen alakítson ki lakótelket és értékesítse azt részére.

A többször módosított 20/2007. (X. 18.) számú önkormányzati vagyonrendelet szerint lakótelek kizárólag versenytárgyalás útján értékesíthető, ezért a kérelemben megjelölt ingatlanrész nem adható el közvetlenül a kérelmező részére, csak licit eljárás útján, annak kialakítását követően.

Az érintett területet a jelenleg hatályos szabályozási terv (1. sz. melléklet) kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe sorolja, így a lakótelek kialakításának műszaki akadályja nincs.

A kb. 1500 m<sup>2</sup> nagyságú terület a 3918/7 hrsz-ú 5 ha 6842 m<sup>2</sup> nagyságú erdő művelési ágú ingatlanból választható le, a kialakuló telek méretének megfelelő nagyságú erdőterület termelésből való kivonásával. Ez történhet erdővédelmi járulék fizetésével vagy csereerdősítés végzésével.

A csereerdősítés vállalásával végzett kivonás költsége kb. 425 - 520 eFt (igénybevételi és csereerdősítési terv, talajvizsgálat, kivonás után fizetendő eljárási díj, erdőtelepítés engedélyezése és munkadíjai), azonban a terület kis mérete miatt a munkadíjakat nem lehet előre pontosan meghatározni.

Ilyen kis területen csereerdősítés végzése nem célszerű, ezért javaslom az erdővédelmi járulék fizetésével végzett kivonást, melynek előrelátható költsége kb. 650 eFt (igénybevételi terv, kivonás után fizetendő eljárási díj, erdővédelmi járulék).

Az erdő kivonásáért fizetendő költségeken kívül kb. 120 eFt földhivatali költség várható még (vázrajz és eljárási díjak).

A fent részletezett kiadások a költségvetési rendelet 6.1. sz. melléklete szerinti egyéb dologi kiadások előirányzata terhére finanszírozhatók, azzal, hogy a telekalakítást követően a megosztással járó költségeket a vevőnek meg kell téríteni.

Két sikertelen licitet követően (ha az ingatlant sem a telekalakítást kérelmező, sem más nem vásárolja meg) az önkormányzat által megfizetett telekalakítási költségeket (megosztáshoz és termelésből való kivonáshoz kapcsolódó kiadások) a telekalakítást kérelmező Csermák Zsolt köteles megtéríteni. Ezzel kapcsolatban a kérelmező előzetesen nyilatkozott arról, hogy a telek megvásárlása esetén a vételáron felül megtéríti az ingatlan kialakításához kapcsolódó költségeket is, illetve ezek megfizetését abban az esetben is vállalja, ha a liciten nem vesz részt és annak vételére más sem nyer jogosultságot.

Az önkormányzat Versenyeztetési szabályzatának 1. § (1) bekezdése értelmében az értékesíteni kívánt ingatlan kikiáltási árát a képviselő-testület illetékes bizottsága határozza meg.

Tekintettel arra, hogy jelen előterjesztésben szereplő kialakítandó lakótelek hasonló paraméterekkel rendelkezik, mint a Krisztina utca felső végén a közelmúltban kialakított 5 db ingatlan, így javaslom a Gazdasági és településfejlesztési bizottságnak, hogy új értékbecslés megrendelése nélkül határozzák meg a kikiáltási árát, a korábbival megegyező összegben. A 8/2018. (V.29.) GTB határozatban a Krisztina u. 14-18. szám alatti telkek kikiáltási árát 1.200,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összegben határozta meg a bizottság.

Az ingatlan közművesítése:

- ivóvíz-, szennyvíz- és gázvezeték az ingatlanok előtti közterületen kiépített, melyekre a rákötés lehetősége biztosított,
- az alapellátáshoz szükséges villamos energia az ingatlanok előtti közterületen lévő közcélú kiefeszültségű hálózatról biztosítható,
- a terület szilárd burkolatú útról megközelíthető.

A szennyvízvezetékkel kapcsolatban az érdeklődők figyelmét fel kell hívni, hogy a csatornahálózat maximális mélysége a jelenlegi terepszinttől számított 1 méter, amit az épület elhelyezése során figyelembe kell vennie.

Felhívom a figyelmet, hogy az értékesítendő telkeken 20-25 éves lábbon álló faállomány van.

Hasonló adottságú ingatlan értékbecslése alapján megállapítható, hogy a kitermelhető faanyag értéke közel azonos a kitermelés költségeivel. Javaslom, hogy az ingatlan faállománnyal együtt kerüljön értékesítésre, így a terület szükséges mértékig történő megtisztítása a vevő kötelezettsége lesz.

A megosztás során létrejövő lakótelek értékesítése akkor lesz lehetséges, ha azt a képviselő-testület forgalomképesse minősíti és értékesítésre kijelöli.

A kialakításra kerülő ingatlanon ivóvíz vezeték halad át, ezért az értékesítés csak azzal a feltétellel történhet, hogy az értékesítést követően a vezeték nyomvonalára szolgalmi jog kerül bejegyzésre az önkormányzat javára.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. A licit nyertesével 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 Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és az illetékes bizottságok állásfoglalásai figyelembevételével a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a gazdasági és településfejlesztési bizottság, valamint a pénzügyi és ellenőrzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Krisztina utcában lakótelek kialakításával kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület elrendeli az önkormányzati tulajdonú komlói 3918/7 hrsz-ú 5 ha 6842 m<sup>2</sup> nagyságú erdő művelési ágú ingatlan megosztását és a szabályozási tervben kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe sorolt területen 1 db lakótelek kialakítását.
2. A képviselő-testület a megosztás során keletkezett kb. 1500 m<sup>2</sup> nagyságú – a földmérés során pontosítandó – területet forgalomképesé minősíti és liciteljárás útján történő értékesítésre kijelöli.
3. A terület vételárát a gazdasági és településfejlesztési bizottság .....Ft/m<sup>2</sup>+ ÁFA összegben határozta meg.
4. A licit nyertesének a terület vételárán felül meg kell téríteni a megosztással és termelésből való kivonással járó valamennyi költséget is.

E költségeket az önkormányzat az egyéb dologi kiadások előirányzata terhére megelőlegezi.

Két sikertelen licitet követően az önkormányzat által megfizetett telekalakítási költségeket (megosztáshoz és termelésből való kivonáshoz kapcsolódó kiadások) a telekalakítást kérelmező Csermák Zsolt (Komlói, Hóvirág u. 5.) köteles megtéríteni.

5. Az ingatlant az önkormányzat a rajta álló faállománnyal együtt kívánja értékesíteni, annak – szükséges mértékig történő – kitermelése a vevő feladata.
6. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásával vállalnia kell az ivóvíz vezeték szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodás aláírását, és annak költségeinek megfizetését.
7. A vevő figyelmét a licitkiírásban fel kell hívni, hogy a szennyvíz hálózat maximális mélysége a jelenlegi terepszinttől számított 1 méter, amit az épület elhelyezése során figyelembe kell vennie.
8. 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.

9. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Krisztina utcai lakótelek kialakításával kapcsolatos eljárás megindításához és az erdőterület termelésből való kivonásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlan liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződés elkészítése és a vételár befizettetése iránt.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** 2018. december 31.

**Felelős:** Polics József polgármester  
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2018. július 10.

Polics József  
polgármester

1. sz melléklet

