

# ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

**2019. augusztus 29-én**

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Kalamár József ingatlancsere kérelme

Iktatószám: 8304 – 5 /2019.

Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda  
Kispálné Salamon Éva

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

| <b>Bizottság</b>                            | <b>Hatáskör</b>                         |
|---|---|
| Gazdasági és településfejlesztési bizottság | SZMSZ I. sz. melléklet II/C. 20. pontja |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |
|   |   |

.....

.....

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kalamár József az alábbi cserekérelemmel kereste meg Komló Város Önkormányzatát.

Szeretné megvásárolni az önkormányzat tulajdonában álló 1635 hrsz-ú 1677 m<sup>2</sup> nagyságú, 1636 hrsz-ú 3216 m<sup>2</sup> nagyságú és 1638 hrsz-ú 391 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi beépítetlen területeket. Az összesen 5284 m<sup>2</sup> nagyságú terület a mecsekfalui városrész határában található (*1. sz. melléklet*).

Komló város jelenleg érvényben lévő szabályozási terve a kért területrészt kertes mezőgazdasági terület (Mke) övezetbe sorolja.

A három ingatlan közül az 1636 hrsz-t jelenleg haszonbérbe adással hasznosítja az önkormányzat. A szerződés értelmében értékesítés esetén az önkormányzat azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja a haszonbérletet.

Kalamár József az ingatlanokért cserébe felajánlotta a Mecsekfalui út mellett található 0628 hrsz-ú 7257 m<sup>2</sup> nagyságú külterületi rét művelési ágú ingatlant, melyet 2011-ben vásárolt meg az önkormányzattól (*2. sz. melléklet*).

Tekintettel arra, hogy a területre távhővezetési szolgalmi jog, közcélú villamos légvezeték és földkábel karbantartási vezetékjog, továbbá vízvezetési és csapadékvíz elvezetési és karbantartási szolgalmi jog van bejegyezve, az ingatlan a jelenlegi tulajdonos számára korlátozottan használható.

Az önkormányzat számára azért előnyös az ingatlan megszerzése, mert azon található a sikondai elágazóban lévő buszmegálló, illetve az a későbbiekben a Mecsekfalui út esetleges szélesítésére is hasznosítható.

A szabályozási terv utolsó módosítása során az ingatlan kikerült a rét-legelőterület (Mg) övezetből, és a közlekedési és közműterület (Köu) övezeti besorolást kapta. Az övezeti besorolás változása nem jelenti automatikusan az ingatlan termőföldből való kivonását.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonba venni kívánt ingatlan termőföld, arra a 2013. évi CXXII. törvény (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról; a továbbiakban: Földforg. tv.) szabályait alkalmazni kell. A Földforg. tv. 11. § (2) bek. c) pontja szerint az önkormányzat településfejlesztési célra a föld tulajdonjogát megszerezheti, a 20. § d) pontja szerint pedig erre az esetre az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

Kérelmező az értékbecslés és az értékkülönbözlet megfizetését vállalja.

A mecsekfalui városrészben található ingatlanok értékesítését a Mecsekfalu Településrészi Önkormányzat is tárgyalja, javaslatukat szóban ismertetik.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő az ingatlanokat felértékelte.

Kalamár József tulajdonában lévő 0628 hrsz-ú, 7257 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan vételárát **70 Ft/m<sup>2</sup>**-ben, azaz 507.990,- Ft-ban határozta meg.

Az önkormányzati tulajdonú 1635, 1636 és 1638 hrsz-ú, összesen 5284 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékét **150 Ft/m<sup>2</sup>**-ben, azaz 792.600,- Ft-ban állapította meg (3. sz. melléklet).

(A beépítetlen, építési teleknek nem minősülő földterületek, illetve a 2 évnél régebben beépített ingatlanok értékesítése adómentes.)

Vevőnek az ingatlanok vételárának értékkülönbözeten felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslések díját (**50.000,- Ft**) is.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, 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 akkor kerülhet sor, ha a három önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében az elővásárlásra jogosultat (Magyar Állam) megkerestük és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) nyilatkozatát megtette.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a cserekérelmet és döntsön az adásvétellel vegyes ingatlancseréről.

Az előterjesztést a Gazdasági és településfejlesztési bizottság tárgyalja. Az ingatlancserével kapcsolatos javaslatukat, valamint a bizottság által meghatározott vételárakat a bizottság elnöke szóban terjeszti a képviselő testület elé.

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a Gazdasági és településfejlesztési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta Kalamár József ingatlancsere kérelmével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület településfejlesztés céljára megvásárolja a Komló külterület 0628 helyrajzi számú, „rét” megnevezésű, 7257 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant.

Az ingatlan vételárát a Gazdasági és településfejlesztési bizottság ..... Ft/m<sup>2</sup> (áfa mentes) összegben határozta meg.

2. A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú 1635 hrsz-ú 1677 m<sup>2</sup> nagyságú, 1636 hrsz-ú 3216 m<sup>2</sup> nagyságú és 1638 hrsz-ú 391 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi beépítetlen területeket értékesíti Kalamár József (Komló, Cecília u.7.) részére.

Az összesen 5284 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékét a Gazdasági és településfejlesztési bizottság ..... Ft/m<sup>2</sup> (áfa mentes) összegben határozta meg.

3. Kalamár Józsefnek az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanok értékkülönbözétét kell megtérítenie az Önkormányzat részére.
4. Kérelmezőnek az ingatlanok vételárának értékkülönbözétén felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslések díját **(50.000,- Ft)** is.
5. Az adásvétellel vegyes csereszerződés elkészítésével járó valamennyi költség a kérelmezőt terheli.
6. A 1635, 1636 és 1638 hrsz-ú ingatlanok összevonásának okán a területek közötti 1637 hrsz közút (illetve annak egy része) nem szüntethető meg.
7. A képviselő-testület tudomásul veszi, 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 adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
8. A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon az adásvétellel vegyes csereszerződés elkészítettése, továbbá a vételár különbözet, valamint az értékbecslési díj befizettetésére iránt.  
Felhatalmazza a polgármestert az adásvétellel vegyes csereszerződés aláírására.

**Határidő:** 2019. november 15.

**Felelős:** Polics József polgármester  
dr. Vaskó Ernő jegyző

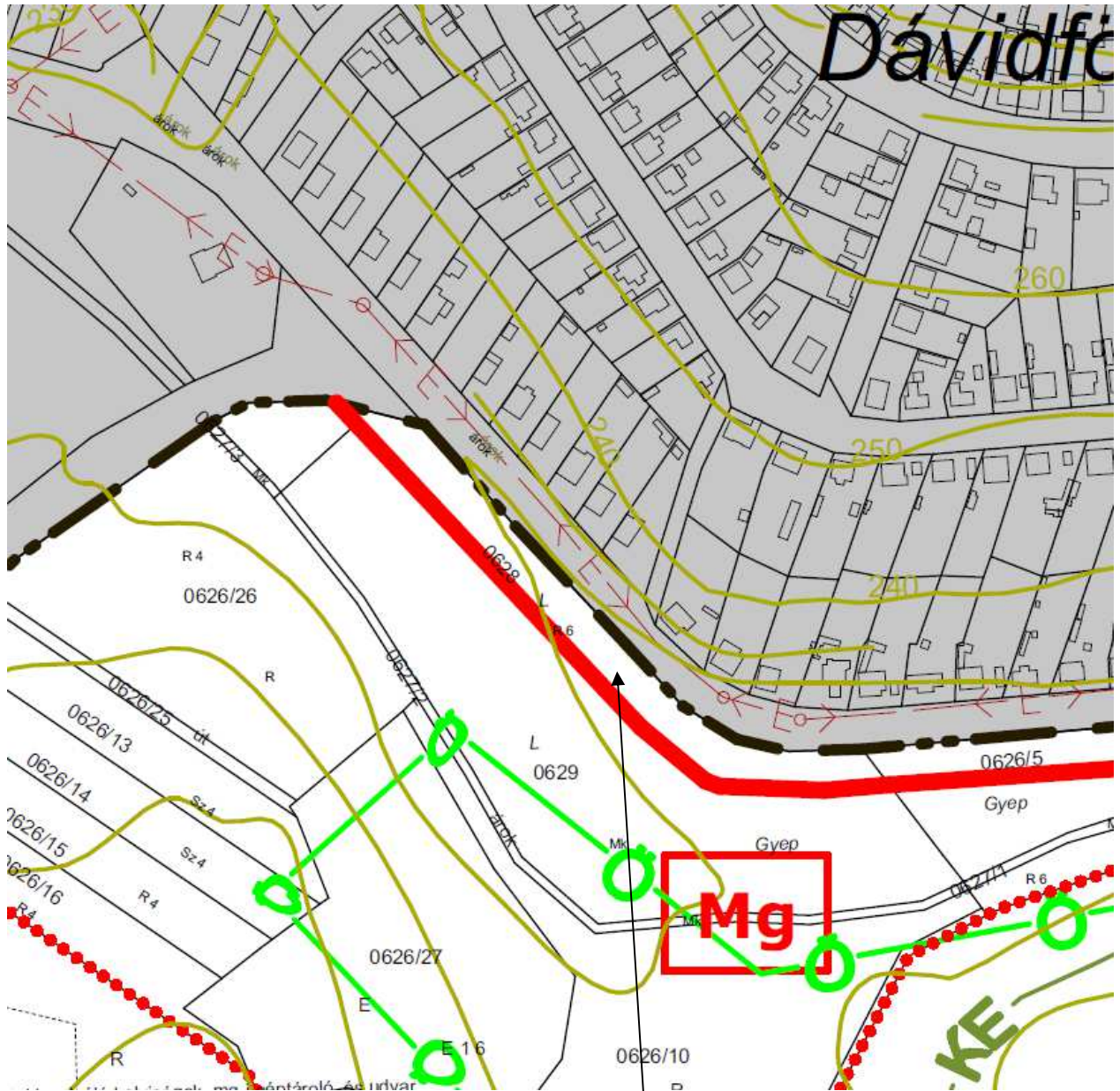
**Komló, 2019. augusztus 15.**

**Polics József**  
**polgármester**

1. sz. melléklet

kérelmező által megszerzeni kívánt 3 ingatlan





Önkormányzatnak felajánlott 0628 hrsz-ú ingatlan

## EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Polgármestere megbízást adott arra, hogy a Komló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, a **komlói 1635 helyrajzi számon** nyilvántartott, 1677 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*”, a **komlói 1636 helyrajzi számon** nyilvántartott, 3216 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” a **komlói 1638 helyrajzi számon** nyilvántartott 391 m<sup>2</sup> területű „*kivett beépítetlen terület*” megjelölésű ingatlanok forgalmi értékbecslését készítsük el.

Értékbecslés célja: Ingatlan elidegenítése.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító adatok alapján.

### I. Ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: **komlói 1635**

Természetben: **belterület**

Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**

Területe: **1677m<sup>2</sup>**

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

### II. Ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: **komlói 1636**

Természetben: **belterület**

Megjelölés: **kivett beépítetlen terület**

Területe: **2163 m<sup>2</sup>**

Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata** (7300 Komló, Városház tér 3.)

Ingatlan terhei: **Tehermentes.**

### III. Ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: **komlói 1638**

Természetben: **belterület**

Megjelölése: **kivett beépítetlen terület**

Területe: **391 m<sup>2</sup>**

Ingatlan terhei: **Tehermentes**

Az ingatlanok rövid leírása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Komló Mecsekfalúi városrészén a lakóterülettől kb 500 m távolságban fekvő, részben sík, részben lejtős területek. A területek füves területek, jelenleg lényegében kaszálók.

A földterületeket a város szabályozási terve kertés, mezőgazdasági terület (Mke) övezetbe sorolja.

A földterületek leendő vevője cserében felajánlja ( vagy beszámítaná) a kizárólagos tulajdonában lévő a komlói 028 helyrajzi számon nyilvántartott „rét” művelésű águ 7257 m2 területű ingatlanát.

Ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi szám: 0628

természetben: külterület

megjelölése: rét

területe: 7257 m2

az ingatlan terhei: vezetékJog a Komlói Fűtőerőmű ZRT, az E.ON Dél-Dúnántúli  
Áramhálózati Zrt. javára.

Az ingatlan rövid leírása:

Az ingatlan Komlói- Mecsekfalui út mentén, közvetlenül az út melletti sávban fekvő terület.

Összehasonlító adatok:

komlói 1520/29 hrsz.-ú ingatlan telekkiegészítés

területe: **749 m<sup>2</sup>**

vételár: **300,-Ft/m<sup>2</sup>**

eladás éve: **2017.**

Komlói 1520 hrsz.-ú parkerdőből, 1491 hrsz.-ú közútból telekkiegészítés

megjelölése: parkerdő, közút

területe: **1491 m<sup>2</sup>**

eladási ár: **400,-Ft/m<sup>2</sup>**

éve: **2019.**

Komlói Mecsekjánosi- Hizlalda utcában mezőgazdasági övezeti területek

vételár: **40-60 Ft/m<sup>2</sup>**

eladás éve:**2017.**

A **0628 hrsz.-ú** ingatlant a tulajdonos 2011-évben vásárolta **43 Ft/m<sup>2</sup>** árért.

Valamennyi értékbecslés tényező figyelembevételével, az értékbecslés tárgyát képező ingatlanokból az 1635-1638 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékét **150,-Ft/m<sup>2</sup>** (azaz: Hegyszázötven forint) összesen: 5284m2x150Ft/m2=

**792.600 Ft(azaz: Hétszázkilencvenkettőezer-hatszáz forint)-ra**



A 0628 hrsz.-ú ingatlant 7257m<sup>2</sup>x70 Ft/m<sup>2</sup> összesen

507.990 Ft (azaz Ötszázhétezer-kilencszáz kilencvenkilenc) -ra  
becsüljük.

Komló, 2019. augusztus 14.

**petrónus**  
Vagyonértékelő és Szolgáltató Kft.  
7300 Komló, Radnóti u. 15.  
Tel.: +36-20/963-4245 Fax: +36-72/485-196  
Adószám: 12687857-1-02



PETRÓNUS Kft.