

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. február 20-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Gizella u. 5. sz. alatti 1979/121 hrsz.-ú ingatlan esetében vételi jog gyakorlása

Iktatószám: 447 - 7 / 2025.

Melléklet: ---

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 2.3.34. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Meghívót és a határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

Komló Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) 2022-ben, licitjárást követően eladta a Gizella u. 5. sz. alatti 1976/121 hrsz.-ú ingatlan Szabó-Laki Vivien részére 1.100.000 + ÁFA (bruttó 1.397.000 Ft) vételáron.

A licitkiírásban szerepelt, hogy vevőnek fél éven belül be kell jelenteni az építési szándékát, 1 éven belül meg kell kezdeni az építkezést, és 4 éven belül lakóházat kell építeni az ingatlanra. Szintén szerepelt a kiírásban, hogy ha vevő nem kezdi meg 1 éven belül az építkezést, akkor az önkormányzat visszavásárolhatja az ingatlan.

Szabó-Laki Vivien nem tudta elkezdni az építkezést, ezért az önkormányzat hozzájárulásával tovább értékesítette a telket a Kelmon Invest Kft. (2220 Vecsés, Széchenyi u. 117/D. B. ép. 2., cégjegyzékszám: 13-09-203476, adószám: 24882932-2-13) részére 1.350.000 Ft-ért.

Az önkormányzat azzal a feltétellel járult hozzá az ingatlan tovább értékesítéséhez, hogy az új tulajdonosnak is vállalnia kell, hogy fél éven belül bejelenti az építési szándékát, 1 éven belül megkezdje az építkezést és 4 éven belül lakóházat épít az ingatlanra.

További feltétel volt, hogy az új vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 évre vételi jog alapításáról szóló megállapodást kössön az önkormányzattal.

A Kelmon Invest Kft. 2023. november 29-én kötötte meg Szabó-Laki Viviennel az adásvételi szerződést és 2023. december 13-án az önkormányzattal a vételi jogot alapító szerződést.

A vételi jogot alapító szerződés szerint:

1. Szabó-Laki Vivien ugyanazon feltételek mellett adta el az ingatlan, mint amivel korábban ő is megvásárolta az önkormányzattól. Ennek megfelelően Vevő az Adásvételi szerződés 3.4. pontjában vállalta, hogy az ingatlan tekintetében:
 - fél éven belül bejelenti az építési szándékát,
 - 1 éven belül megkezdje az építkezést,
 - 4 éven belül lakóházat épít az ingatlanra.

Vevő a megállapodás aláírásával megerősítette, hogy az adásvételi szerződésben vállalt fenti kötelezettségvállalásait teljesíti.

2. Vevő a szerződés aláírásával az ingatlanon vételi jogot alapított az önkormányzat javára 2027. december 11. napjáig.
3. A vételi jog gyakorlása:
 - Az önkormányzat a vételi jogot a vevő részére küldött, az ingatlanok a vételi jog alapján történő megvásárlására vonatkozó vételi nyilatkozattal gyakorolja.
 - Az önkormányzat a vételi nyilatkozatot ajánlott tértivevényes postai küldeményben köteles Vevő részére a Vevő mindenkori székhelyére megküldeni.
4. A vételi jog gyakorlása esetén fizetendő vételár összege **866.142 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.100.000 Ft.**

Az önkormányzat a vételárat a vételi nyilatkozat Vevő részére történő elküldését követő 8 napon belül köteles a Vevő részére az általa megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással megfizetni.

A Kelmon Invest Kft. által vállalt határidők közül mind az építés bejelentésére, mind az építkezés megkezdésére vonatkozó határidők lejártak.

A december 17-én cégkapun küldött és január 4-én átvett levelünkre – melyben beszámolót kértünk a kötelezettségek teljesítéséről – a mai napig nem válaszoltak.

A Kft. ügyintézője telefonon jelezte, hogy az építési tervek készítése folyamatban van, de még nincs beadásra kész állapotban.

Időközben a Kelmon Invest Kft. jogutódja a Montage-Sytem-Solution Kft. lett (1027 Budapest, Bem J. u. 9. fsz. 10., cégjegyzékszám: 01-09-427224, adószám: 24882932-2-41).

Tekintve, hogy mind az építés bejelentésére, mind az építkezés megkezdésére adott határidő lejárt, megállapítható, hogy a tulajdonos nem teljesítette a vállalt kötelezettségeit, emiatt az önkormányzat gyakorolhatja a vételi jogát.

Önkormányzatunknak az az érdeke, hogy mielőbb beépítésre kerüljön a telek.

A vételi jog során bruttó 1.100.000 Ft a fizetendő vételár. Amennyiben az ingatlan újra az önkormányzat tulajdona lesz, akkor azt a legutóbbi licithez hasonlóan bruttó 2.222.500 Ft vételáron tudjuk ismét licitre kiírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést az illetékes bizottság véleményének figyelembevételével tárgyalja meg és hozzon döntést arról, hogy élni kíván-e a vételi jogával.

A költségvetési rendelet tervezetében erre a feladatra előirányzatot jelöltünk meg, így annak elfogadását követően a szükséges forrás biztosított lesz.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „*Komló Gizella u. 5. szám alatti 1976/121 hrsz.-ú ingatlan esetében vételi jog gyakorlása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Kelmon Invest Kft, mint az 1976/121 hrsz.-ú ingatlan vevője ugyanazon feltételek mellett vásárolta meg az ingatlant, mint a korábbi tulajdonos, így kötelezettséget vállalt arra, hogy a 2023. november 29-én létrejött adásvételi szerződéshez képest fél éven belül bejelenti az építési szándékát és 1 éven belül megkezdí az építkezést.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Montage-System-Solution Kft. (1027 Budapest, Bem J. u. 9. fsz. 10., cégjegyzékszám: 01-09-427224, adószám: 24882932-2-41), mint a Kelmon Invest Kft. jogutódja a vállalt kötelezettségeit határidőn belül nem teljesítette.
3. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy Komló Város Önkormányzat a Komló belterület 1976/121 hrsz.-ú, a természetben Komló, Gizella u. 5. sz. alatti ingatlan vonatkozásában gyakorolja vételi jogát a 2023. december 13-án kelt vételi jogot alapító szerződésben foglalt 866.142 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.100.000 Ft értékben.

4. A Képviselő-testület utasítja a címzetes főjegyzőt, hogy a 2025. évi költségvetési rendelet összeállítása során a vételár fedezetét szerepeltesse.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos minden nyilatkozatot aláírására, valamint jogi képviselő megbízására.
6. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a vételi nyilatkozatot küldje meg az ingatlan-tulajdonos és az illetékes Földhivatal részére, illetve, hogy a vételár átutalásáról intézkedjen.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2025. február 3.

**Polics József
polgármester**