



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/233-16/2023.

Előterjesztés száma: **87/2023.**

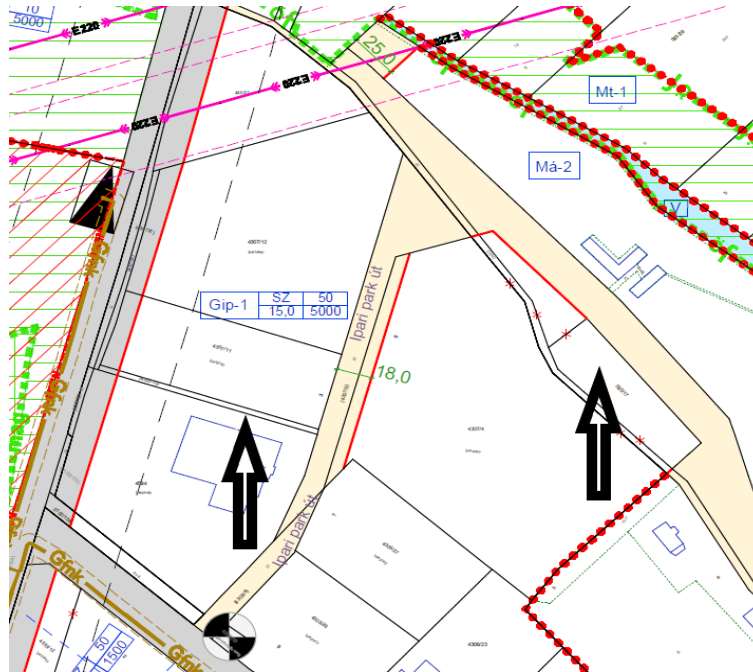
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. július 13-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 093/17 és 4307/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Juhász Krisztián vagyongazdálkodási ügyintéző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Simoncsik Mária települési főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség (SZMSZ 43.§ (2) bekezdés d) alpontja értelmében – az Önkormányzat vagyonával történő rendelkezés okán)	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények:

A BioTech USA Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2023.VI.15.-én kezdeményezte Hivatalunknál az önkormányzati tulajdonban lévő Szada belterület 4307/10 hrsz.-ú, 349 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan, és a Szada 093/17 hrsz-ú, 2292 m² nagyságú „kivett udvar” megnevezésű ingatlan megvásárlását.



II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

Jelenleg a fenti ingatlanok közül a Szada 093/17 hrsz „*korlátozottan forgalomképes, helyi döntés alapján*”, a 4307/10 hrsz pedig „*forgalomképtelen törvény alapján*” besorolású az Önkormányzat vagyontárgyai között (ld. a fenti SZT-kivonaton nyilakkal jelölve!)

A Kérelmező ajánlatát a 4307/10 teljes területére, továbbá a 093/17 hrsz. teljes területére, s mindezen felül az a körüli (HÉSZ szerint külön még le nem, szabályozott, így ki nem alakult – a fenti SZT-kivonaton csillagozással jelölt x) területekre is tette.

A csillagozással jelölt területrészen belül a Szada Nagyközség Helyi építési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI.16.) rendeletben leszabályozott 093/86 hrsz-ú „kivett út” megnevezésű ingatlan – amely „*forgalomképtelen törvény alapján*” - és a 099 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű ingatlan – amely „*forgalomképtelen törvény alapján*” - egy részével (telekalakítást követően) a 093/17 hrsz-ú ingatlan nagysága 4255 m² lehet.

A szóban forgó ingatlanokat az alábbi térkép szemlélteti, az érintett területeket zöld színnel jelöltük:



A Szada 4307/10 hrsz-ú ingatlan értékesítését a következő folyamatoknak kell megelőznie:

- *kivett közterület* jelleg megváltoztatását kell kezdeményezni *beépítetlen területté* az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál,
- majd *ennek alapján* kerülhet ki az ingatlan a forgalomképtelen vagyoni körből – oly módon, hogy a Képviselő-testület módosítja az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelete vonatkozó mellékleteinek tartalmát.
- A Vagyonrendelet módosítását követően lehet elkészíteni a szükséges értékbecslést, majd az érték ismeretében lehet döntést hozni az elidegenítési célról – a Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdésének figyelembevételével (kivételes esetben a (4) bekezdés szerinti zárt versenytárgyalás is lehetséges).

A Szada 093/17 hrsz-ú ingatlan és a HÉSZ által leszabályozott területek esetleges elidegenítését az alábbi jogi eljárásoknak kell megelőznie, s csupán az eljárások során derülhet ki az is, hogy az út (beépítetlen területté történő?) átminősítését, illetve ennek folyamányaként a jövőbeni értékesítést meg lehet-e tenni:

- Telekalakítási eljárást kell kezdeményezni a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál, amely eljárásban a Szada 099 hrsz-t 3 részre a Szada 093/86 hrsz-t 2 részre kell osztani
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi Osztályánál hatósági eljárást kell kérelmezni az út-minősítés megváltoztatása (törlése) érdekében a 099 és 093/86 hrsz esetében
- Amíg ez a hatósági eljárás nem fejeződik be és az érintett ingatlan közút (kivett út) jellege nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, addig az ingatlan elidegenítéséről nem lehet dönteni.
- A *kivett út* jelleg megváltoztatásával párhuzamosan lehetősége van az Önkormányzatnak arra, hogy a településrendezési eszközök (konkrétan a HÉSZ és annak mellékleteként a Szabályozási Terv) módosításával megváltoztassa az ingatlan jellegét,
- majd *ennek alapján* kerülhet ki az ingatlan a forgalomképtelen vagyoni körből – oly módon, hogy a Képviselő-testület módosítja az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelete vonatkozó mellékleteinek tartalmát.
- A 093/17 hrsz-t és a 099 és 093/86 hrszt belterületbe kell csatolni
- A Vagyonrendelet módosítását és a belterületbe vonást követően lehet elkészíteni a szükséges értékbecslést, majd az érték ismeretében lehet döntést hozni az elidegenítési célról – a Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdésének figyelembevételével (kivételes esetben a (4) bekezdés szerinti zárt versenytárgyalás is lehetséges).

A fenti folyamatok megindítása előtt szükséges megállapodni a Kérelmezővel a költségviselésről – különös tekintettel az átminősítéshez szükséges hatósági eljárások díjainak és az ahhoz szükséges dokumentumok elkészíttetésének költségeire, továbbá a 120/2021.(XI.25.) KT-határozat szerinti, a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmekkel szemben - a **településrendezési szerződés** megkötésének előfeltételeként - **általános érvénnyel** előírt fejlesztői kötelezettségekre.

Az előbbiekre figyelemmel az alábbi KÉT ÖNÁLLÓ határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III./ Határozati javaslat

I./.../2023.(VII.13.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada 4307/10 hrsz-ú „kivett közterület” művelési ágát módosítani kívánja „kivett beépítetlen terület” művelési ágúra. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy intézkedjen az átminősítési- és egyéb vonatkozó eljárásról a következők szerint:

1./ Az Önkormányzat nevében bízva meg dr. Babiczky Andrea ügyvédet, hogy az ingatlan átminősítése előfeltételeként készítsen *Településrendezési szerződést* a költségviselésről – figyelemmel a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban e Szerződés megkötésének előfeltételeként előírt fejlesztési kötelezettségekre is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a fejlesztési kötelezettségek teljesülése esetén a *Településrendezési szerződést* az Önkormányzat nevében aláírja.

2./ A *Településrendezési szerződés* aláírását követően kérelmezze a közterület átminősítéséhez szükséges hatósági eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál és tegye meg az ehhez szükséges intézkedéseket.

3./ Ezt követően terjesszen elő javaslatot az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelet vonatkozó mellékleteinek olyan tartalmú módosítására, hogy az átminősített ingatlan kikerüljön a forgalomképtelen vagyoni körből, és értékesíthetővé váljon.

4./ Az ingatlan független értékbecslővel megállapított értéke ismeretében terjesszen elő javaslatot az ingatlan értékesíthetőségére a Képviselő-testület soros ülésére.

Határidő: 1./ pont: 2023. július 31, 2./ pont: 1./ pont teljesülését követően azonnal, 3./ pont: a Földhivatali határozat kézhezvételét követő KT-ülésre, 4./ pont: a Vagyonrendelet (3./ pont szerinti) módosítását követően: azonnal

Felelős: polgármester

II./.../2023.(VII.13.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada 093/17 hrsz-ú „kivett udvar” művelési ágát módosítani kívánja „kivett beépítetlen terület” művelési ágúra, egyidejűleg a HÉSZ szerint szabályozási vonallal érintett Szada 099 és 093/86 hrsz-ú utakat érintő telekalakítási eljárást is megindítva. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy intézkedjen az átminősítési-, telekalakítási- egyéb vonatkozó eljárásról a következők szerint:

1./ Az Önkormányzat nevében bízva meg dr. Babiczky Andrea ügyvédet, hogy az ingatlan átminősítése előfeltételeként készítsen *Településrendezési szerződést* a költségviselésről – figyelemmel a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatban e Szerződés megkötésének előfeltételeként előírt fejlesztési kötelezettségekre is.

2./ Rendelje meg az Önkormányzat településrendezési eszközei (HÉSZ és SZT) módosításához szükséges tervezői munkát – és az Önkormányzat jóváhagyó döntésére váró dokumentumokat terjessze a Képviselő-testület soros ülése elé.

3./ Kezdeményezzen telekalakítási eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál, amely eljárásban a Szada 099 hrsz-t 3 részre a Szada 093/86 hrsz-t 2 részre kell osztani.

4./ Az utak átminősítéséhez szükséges hatósági eljárást indítsa meg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Útügyi Osztályánál, és az esetlegesen érintett további szakhatóságoknál, majd az ehhez szükséges Hatósági Igazolás birtokában kezdeményezze az átminősítés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését, tegye meg az ehhez szükséges intézkedéseket.

5./ Ezt követően terjesszen elő javaslatot az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelet vonatkozó mellékleteinek olyan tartalmú módosítására, hogy az átminősített ingatlanok kikerüljenek a forgalomképtelen vagyoni körből, és értékesíthetővé váljanak.

6./ Az ingatlan független értékbecslővel megállapított értéke ismeretében terjesszen elő javaslatot az ingatlan értékesíthetőségére a Képviselő-testület soros ülésére.

Határidő: 1./ pont: 2023. július 31, 2./ pont: 1./ pont teljesülését követően azonnal., 3./ pont: a HÉSZ- és SZT-módosítás hatályba lépését követően: azonnal, 4./ pont: a 3./ pont teljesülését követően: azonnal, 5./ pont: a Hatósági Igazolás kézhezvételét követően: azonnal 6./ pont: a Vagyonrendelet (5./ pont szerinti) módosítását követően: azonnal

Felelős: polgármester