



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/23-10/2025

Előterjesztés száma: **121/2025**

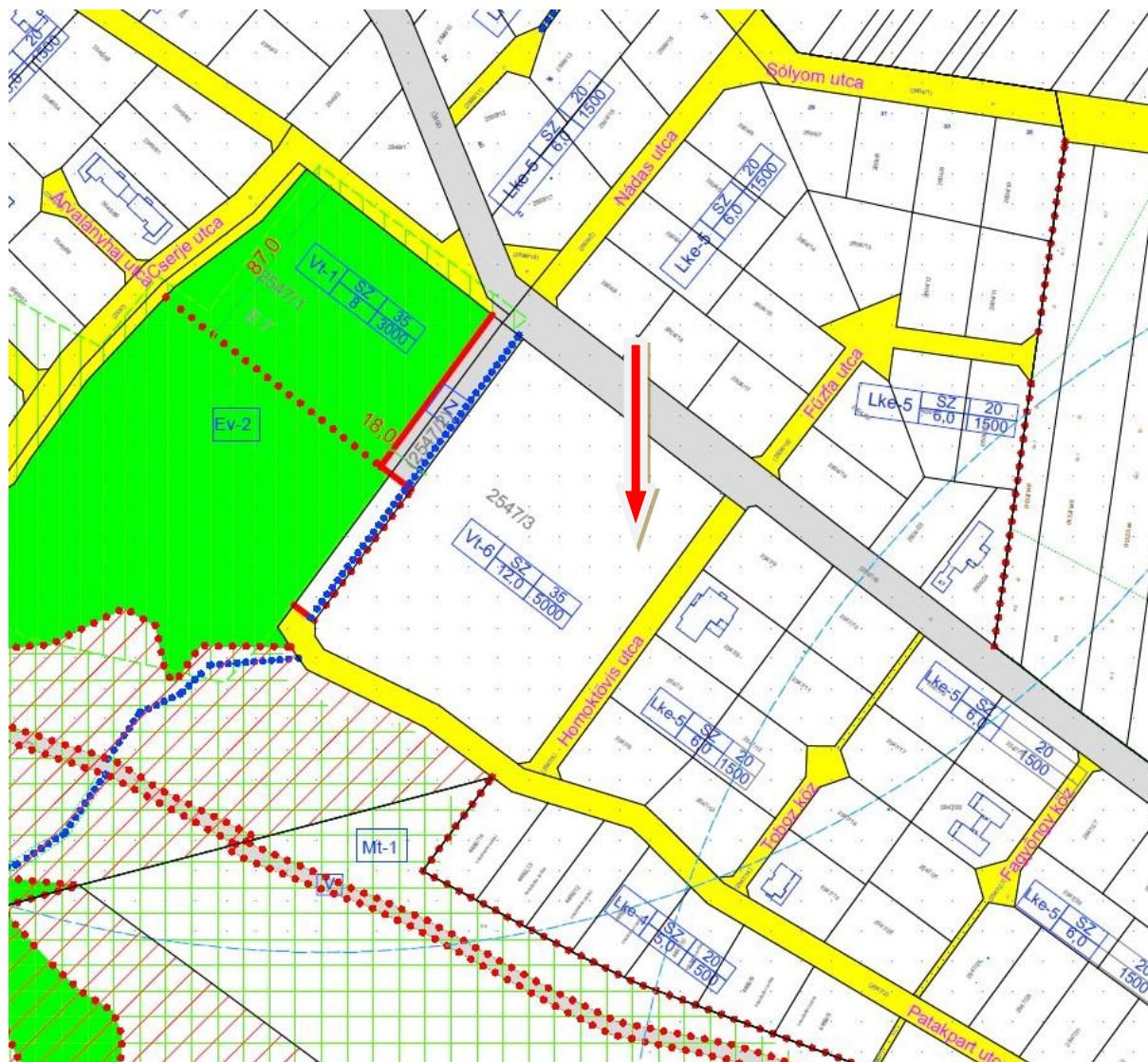
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2025. szeptember 24-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada, 2574/3hrsz-ú ingatlan értékesítésére (megosztására)	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Várkonyi Zsolt műszaki osztályvezető-helyettes	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Nagy Erika jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzat 39/50 arányban és az Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft. (1112 Budapest, Brassó utca 42.) 11/50 arányban osztatlan közös tulajdonát képezi a szadai 2547/3 hrsz-ú kivett beépítetlen ingatlan megnevezésű 19139 m² nagyságú, természetben Szada, Fenyvesligeti és a Homoktövis utca sarkán található ingatlan. A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint Vt-6 övezetben fekszik.



Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 180/2024. (XII.11.) határozatával az alábbiakat fogadta el:

„Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal az Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft. (1112 Budapest, Brassó utca 42.) és az önkormányzat között létrejövendő telekalakítási előszerződést jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.”

A telekalakítási előszerződés megkötésre került 2025. január 10-én, a földhivatal az eljárást lezáró és jóváhagyó végzése 2025. augusztus 04-én érkezett meg Önkormányzatunkhoz.

A telekalakítási előszerződés és a földhivatali végzés alapján Dr. Babiczky Andrea elkészítette a telekalakítási és adásvételi szerződést.

A 2024. októberében elkészített értébecslést - az ingatlan értékének vonatkozásában - az azóta eltelt időben felülvizsgáltattuk, valamint az aktualizálásukra vonatkozó nyilatkozatot megkaptuk az értébecslő szakembertől. Fülöp Anna értébecslő a 2025. szeptember 16-i nyilatkozatában megállapította, hogy a tárgyi ingatlan ára stagnál, így a fajlagos m² ára nem változott (21.500.- Ft/m²).

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 156/2024. (IX.27.) határozatával fogadta el az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét, amelynek középtávú célkitűzései között szerepel, *„az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon egységes elveken alapuló, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása”*

Az osztatlan közös tulajdon felosztása kulcsfontosságú lépés a terület hatékony kihasználása érdekében. E folyamat elősegíti a terület rendeltetésszerű és célszerű használatát, valamint biztosítja, hogy minden tulajdonos számára világos és egyértelmű jogi keretek között valósuljon meg a terület hasznosítása. A felosztás révén lehetőség nyílik az ingatlanok egyedi kezelésére és fejlesztésére, amely hosszú távon hozzájárul a gazdasági és operatív hatékonyság növeléséhez.

Az önkormányzat az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében megkereste az Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft. ügyvezetőjét. A megkeresés célja az volt, hogy megkezdődjenek az egyeztetések a tulajdoni viszonyok rendezéséről, és előkészítésre kerüljenek azok a lépések, amelyek lehetővé teszik a terület jogilag rendezett, önálló helyrajzi számokkal ellátott, hatékony és célirányos hasznosítását. Az önkormányzat elkötelezett a tulajdonrendezés mielőbbi megvalósítása mellett, mivel az alapfeltétele a fejlesztések előmozdításának és a közérdeket szolgáló beruházások megvalósításának.

A tulajdonostárs nem zárkózik el a közös tulajdon megszüntetésének.

A telekalakítási előszerződés és a földhivatali végzés alapján Dr. Babiczky Andrea elkészítette a telekalakítási és adásvételi szerződést.

A telekalakítás során 1 ingatlanból 3 ingatlan keletkezik:



A 180/2024. (XII.11.) elfogadott KT-határozat előterjesztési anyagában (180/2024.sz. anyag) foglaltak továbbra is relevánsak:

„Az Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: társtulajdonos) tulajdon részét jelzálogjog terheli. A telekalakítási előszerződésben vállalja, hogy a bejegyzett jogosultak hozzájáruló nyilatkozatát beszerzi/ vagy a jogosultak jelzálogjog jogának törlése érdekében eljár a végleges szerződés megkötéséig. Amennyiben a jelzálogjogok még fennállnak a végleges szerződés megkötésekor, úgy kijelenti, hogy a jelzálogjogok a saját 1/1 arányú tulajdoni illetőségét fogják terhelni.

Tekintettel arra, hogy a Szada 2547/3. hrsz.-ú ingatlanban az Önkormányzatot 39/50 arányú tulajdoni illetőség, (14.928 m²), míg a társtulajdonost 11/50-ed arányú tulajdoni illetőség (4.210 m²) illeti meg, a Társtulajdonost megillető 5000 m² területű önálló ingatlan kialakításához az Önkormányzat átad a Társtulajdonos részére 790 m² –t adásvétel jogcímén.

Az adásvétel tekintetében felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat eladja, Társtulajdonos megvásárolja a végleges telekalakítási szerződésben a jelen pontban írt 790 m² nagyságú területet, mely a Társtulajdonos tulajdonába kerülő, önálló és 5000 m² nagyságú ingatlanhoz kerül csatolásra. Felek egyezően rögzítik, hogy a Fülöp Anna ingatlanforgalmi szakértő 2024. október 1-én készült értébecslése (előterjesztés 2. számú mellékletét képezi) alapján a 790 m² terület vételára/ellenértéke a 21.500 Ft/m² ár alapul vételével 16.985.000 Ft azaz tizenhatmillió kilencszáz-nyolcvanötezer forint.

Az Önkormányzat és a társtulajdonos 2010-ben (a 14/2010 (02.01.) KT határozat alapján) Településrendezési szerződést kötöttek egymással, melyet 2013-ban meghosszabbítottak. A településrendezési szerződésben foglaltaknak a társtulajdonos eleget tett, melyet a Felek 2024.10.08-án felvett Jegyzőkönyvben rögzítettek, sőt a társtulajdonos a Szada 4469/1-6 és 4469/8-14. hrsz.-ú Ingatlanok közmű fejlesztéseit és a környező utcák kialakítása tekintetében a vállaltakon kívül, illetve azon felül teljesített.

Az előszerződésben ismertetik azt is továbbá, hogy a közös tulajdonú ingatlant (2547/3 hrsz) a társtulajdonos saját anyagi forrásaiból közművesítette, ahhoz az Önkormányzat anyagilag nem járult hozzá (elektromos áramot és csatorna) A Társtulajdonos elmondása, nyilatkozatai, valamint a megvalósult fejlesztésről készült helyszíni jegyzőkönyv alapján rögzítik, hogy a Társtulajdonosnak a fejlesztések és közművesítések okán **16. 985.000. Ft azaz tizenhatmillió kilencszáz-nyolcvanötezer forint** összegű vételárat meghaladó követelése áll fenn az Önkormányzattal szemben.

Így az Ingatlan felosztása kapcsán nincs egymással szemben követelésük a tulajdonosoknak.”

Az előterjesztés melléklete:

1. változási vázrajz

A fentiekben foglaltakra figyelemmel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

.../2025.(IX.24.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal az Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft. (1112 Budapest, Brassó utca 42.) és az önkormányzat között létrejövendő telekalakítási és adásvételi szerződést jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 15.

A határozat melléklete: telekalakítási és adásvételi szerződés

Szada, 2025. szeptember 18.

Pintér Lajos
polgármester