



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/278-9/2023.

Előterjesztés száma: **41/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

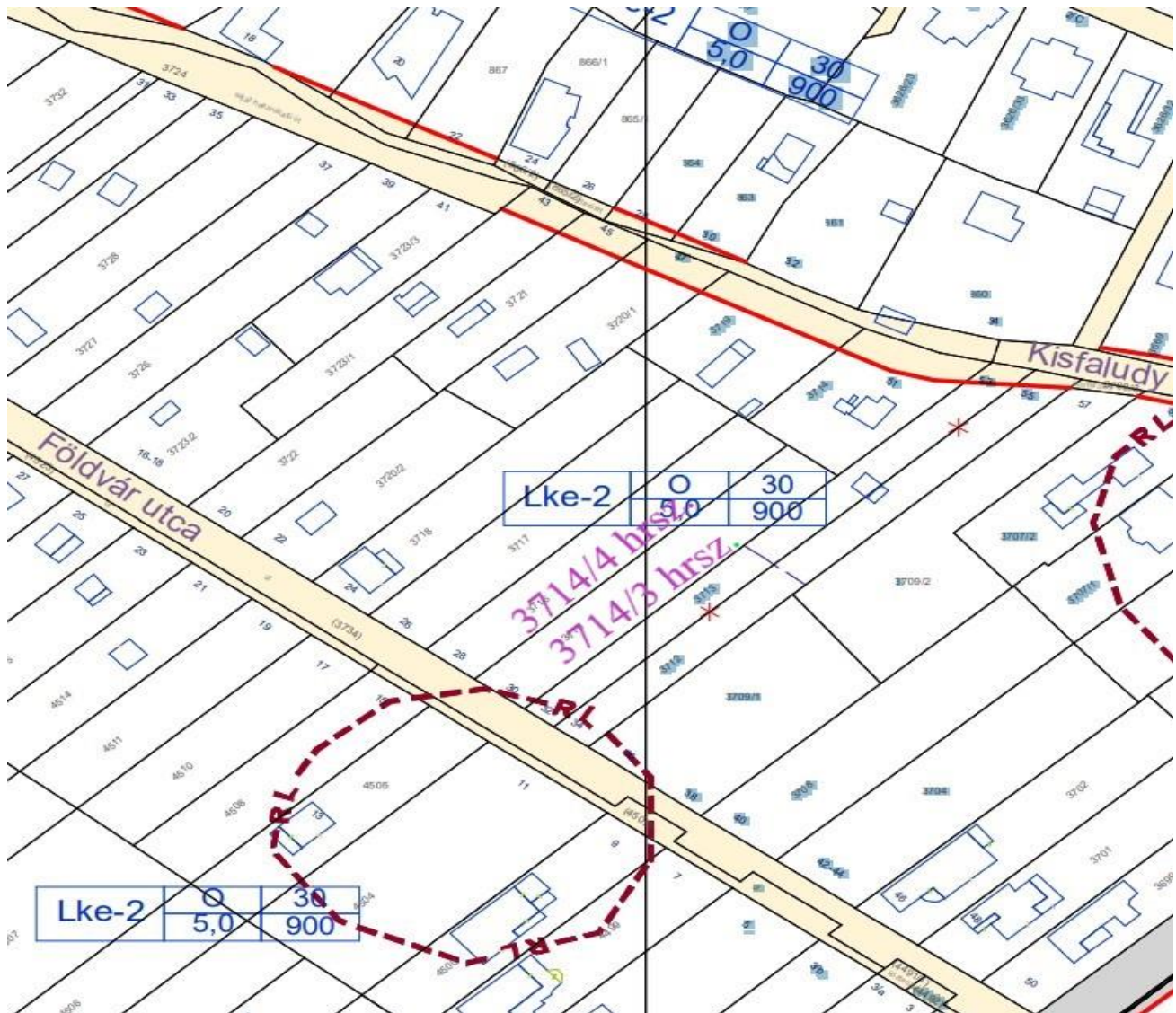
a Képviselő-testület **2023. március 30-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 3714/3 és 3714/4 hrsz.-ú hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú „kivett beépítetlen” ingatlanok, valamint a 2023-ban forgalomképesse nyilvánított egyes további önkormányzati ingatlanok értékesítésére	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Molnár Juhász Ivett 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:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzat 2019-2024 év. közötti időszakra vonatkozó Gazdasági Programját szem előtt tartva, az Önkormányzat vagyongazdálkodása során alkalmazott alapelveket figyelembe véve, az önkormányzati bevételek gyarapítása érdekében született meg a jelen előterjesztés.

A./ A Szada Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg használaton kívüli, természetben a Földvár utcában található **3714/3 hrsz-ú és 3714/4 hrsz-ú ingatlanok** esetleges értékesítése növelhetné az Önkormányzat bevételét.



Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-Testülete a 144/2022.(XI.24.) KT-határozatában foglaltakra is figyelemmel megalkotott 4/2023.(II.24.) önkormányzati rendeletével módosította az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelete vonatkozó mellékleteinek tartalmát. Ennek alapján a 3714/3 és a 3714/4 hrsz-ú ingatlanokat „helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes” besorolásúról „forgalomképes” besorolásra minősítette át, a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolta, ezért a fenti telkek értékesítésének sincs már akadálya.

A Polgármesteri Hivatal Műszaki-osztálya értékbecslést készített a 3714/3 és 3714/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan – ld. az előterjesztéshez **1. sz. mellékletként** csatolva!

Az elkészült értékbecslés összefoglaló adatait az alábbiakban szemléltetjük:

hrsz	övezeti besorolása	ingatlan művelési ága:	terület nagysága (m ²)	becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke ft/nm	becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke kerekítve összesen:
3714/3	Lke-2	kivett beépítetlen terület	1218	19.608.-	23.880.000.-
3714/4	Lke-2	kivett beépítetlen terület	1220	19.608.-	23.920.000.-

A fenti forgalomképes ingatlanok mellett az alábbi javaslatokat is tesszük a 2023-ban forgalomképessé nyilvánított egyes *további* önkormányzati ingatlanok értékesítésére:

B./ A Szada Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló, a természetben a Várdombi utcában található **880/2 hrsz-ú /55 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű**, **880/3 hrsz-ú /72 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű**, valamint a **880/7 hrsz-ú /128 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű** ingatlanok esetleges értékesítése is növelhetné az Önkormányzat bevételét.



A fenti ingatlanokra vételi szándéknyilatkozat érkezett az Önkormányzathoz. A Kérelmező az alábbi *(a hivatalos értékbecslés szerinti értékeknél lényegesen alacsonyabb összegű!)* ajánlatot adta:

- 880/2 hrsz – nettó 660.000 Ft.+ ÁFA (bruttó: 838.200.- Ft)
- 880/3 hrsz. - nettó 864.000 Ft. + ÁFA (bruttó: 1.097.280.-Ft)
- 880/7 hrsz. – nettó 1.536.000 Ft. + ÁFA (bruttó: 1.950.720.- Ft)

A Kérelmező az ingatlanok megvásárlására vonatkozó kérelmében előadta, hogy a jelenleg is már a tulajdonában lévő, fenti ingatlanokkal szomszédos 879/4 hrsz- ú építési telek Várdomb utca felőli bejárásának biztosítása indokolja a vételi ajánlata benyújtását, valamint nyilatkozott, hogy *magánszemélyként* kívánja megvásárolni a szóban forgó ingatlanokat.

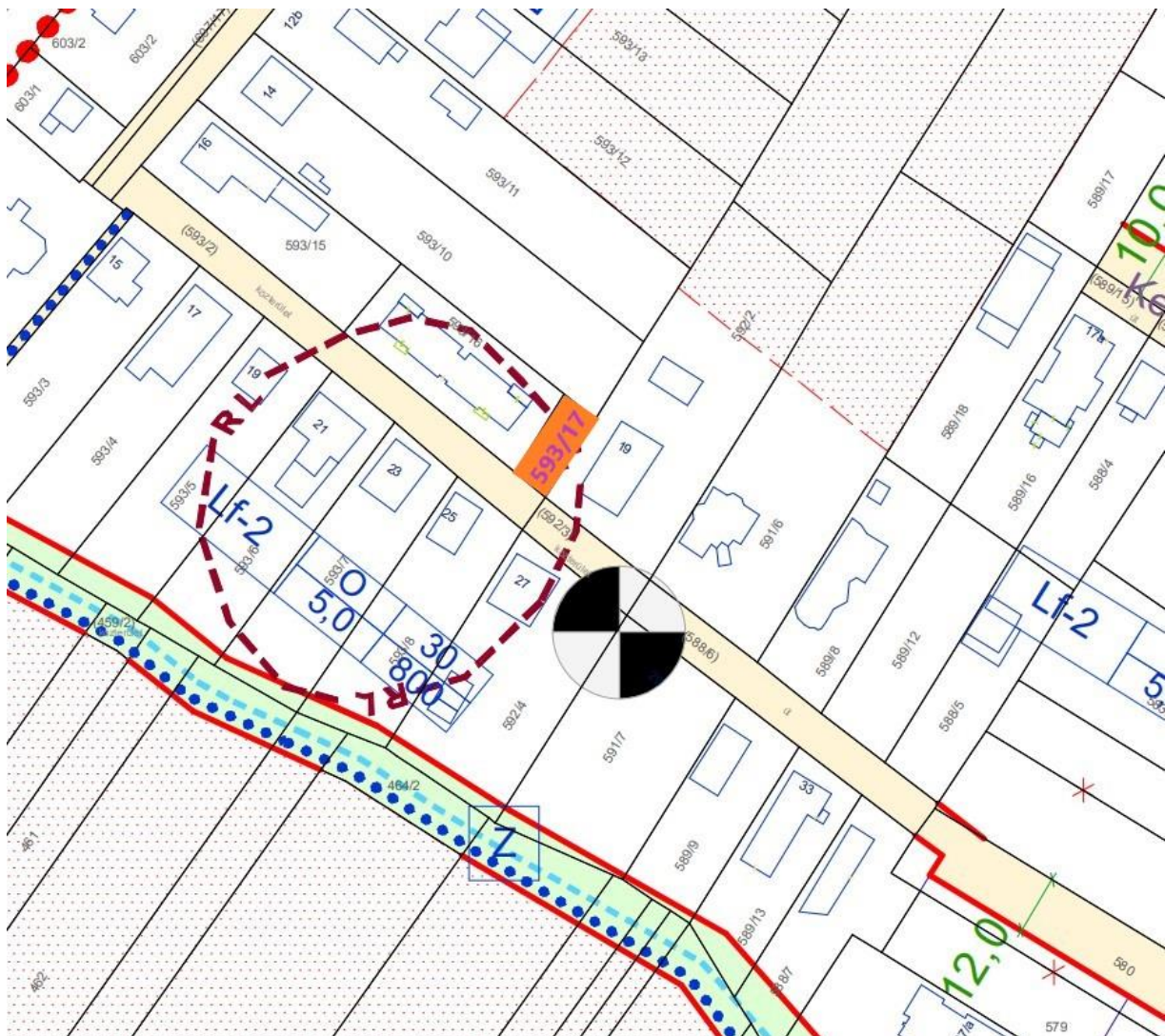
A fenti térképszelvényből jól látható, hogy a 880/7 hrsz.-ú ingatlan csak úgy értékesíthető, ha vevője szerződésben vállal kötelezettséget arra, hogy az ingatlanon átjárási szolgalmat biztosít a 880/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa számára – e nélkül ugyanis megközelíthetetlen zárvány lenne a 880/1 hrsz.!

A Polgármesteri Hivatal Műszaki-osztálya értékbecslést készített a 880/2, a 880/3 és a 880/7 hrsz-ú (ugyancsak a 4/2023.(II.24.) önkormányzati rendelettel forgalomképesé át sorolt) ingatlanokra is - ld. az előterjesztéshez 2. sz. mellékletként csatolva!

Az elkészült értékbecslés összefoglaló adatait az alábbiakban szemléltetjük:

hrsz	övezeti besorolása	ingatlan művelési ága:	terület nagysága (m2)	becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke ft/nm	becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke kerekítve összesen:
880/2	Lf-2	kivett beépítetlen terület	55	23.750.-	1.310.000.-
880/3	Lf-2	kivett beépítetlen terület	72	23.750.-	1.710.000.-
880/7	Lf-2	kivett beépítetlen terület	128	23.750.-	3.040.000.-

C./ A Szada Nagyközség Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló, természetben az Ady Endre utcában található 593/17 hrsz-ú /150 m2 területű, kivett közterület megnevezésű/ ingatlan esetleges értékesítése tovább növelhetné az Önkormányzat bevételét.



A fenti ingatlanra 2023. március 3-án 250.000,- Ft-os (a hivatalos értékbecslés szerinti értéknél alacsonyabb összegű!) vételi szándéknyilatkozat érkezett Hivatalunkhoz. A vételi ajánlatot tevő (továbbiakban: Kérelmező) azzal a céllal kívánja megvásárolni a tárgyi ingatlant, hogy azt - önálló helyrajzi számú földrészletnek meghagyva - a saját tulajdonában lévő, 593/16 hrsz-ú ingatlanra nem beépíthető udvaraként használhassa.

Az ingatlan-nyilvántartás adataiból és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapján megállapítottuk, hogy az 593/17 hrsz-ú ingatlan 2017. évben tulajdonjog átadása jogcímen, a szadai 593/9 hrsz-ú ingatlan telekalakítása során került Önkormányzatunk tulajdonába, tekintettel arra, hogy a 2017. évben hatályos településrendezési terv alapján az ingatlan akkor közlekedés céljára fenntartott terület volt. A Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló új, 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Szabályozási Terv alapján viszont az ingatlan már nem közlekedés céljára fenntartott terület.

A Képviselő-testület 18/2023.(II.23.) KT-határozatában foglaltakra is figyelemmel megalkotott 4/2023.(II.24.) önkormányzati rendelet módosította az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021.(XII.16) rendelet mellékleteinek tartalmát, ennek alapján a Szada 593/17 hrsz-ú ingatlant a Testület „helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes” besorolásúról „forgalomképes” besorolásra minősítette át, a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolta, így tehát a fent nevezett ingatlan értékesítésének sincs akadálya.

A Polgármesteri Hivatal Műszaki-osztálya értékbecslést készített az 593/17 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan is - ld. az előterjesztéshez 3. sz. mellékletként csatolva! Az elkészült értékbecslés összefoglaló adatait az alábbiakban szemléltetjük:

hrsz	övezeti besorolása	ingatlan művelési ága:	terület nagysága (m2)	becsült bruttó forgalmi értéke ft/nm	becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve összesen:
593/17	Lf-2	kivett közterület	150	2.026.-	304.000.-

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. §. (1) bekezdésének alapján „Törvényben vagy az e rendelet 11.§ (2) bekezdésében meghatározott értékhatár feletti önkormányzati (nemzeti) vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehetséges.

(Az előbbi rendelkezés tehát az 593/17 hrsz-ú ingatlan esetében lehetővé teszi a versenyeztetés nélküli értékesítést – a többi ingatlan esetében azonban nem!)

(2) Az önkormányzati (nemzeti) vagyon hasznosításának értékhatára és módja

a) a 25 millió Ft egyedi értékhatárt elérő, vagy azt meghaladó értékű vagyontárgy esetében csak versenyeztetés (nyílt, illetve kivételes esetben zárt versenytárgyalás vagy árverés) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot benyújtó részére az értékarányosság figyelembevételével

b) a 25 millió Ft egyedi értékhatárt el nem érő, de 1 millió Ft értékhatárt meghaladó vagyontárgy esetében zárt vagy nyílt versenytárgyaláson, a legelőnyösebb ajánlatot beadó részére, az értékarányosság figyelembevételével.

c) az 1 millió Ft egyedi értékhatár alatti vagyontárgy esetében a Polgármester dönt.”

Önkormányzati vagyont (ingó és ingatlan) természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet értékesíteni.

A Vagyondirektum 7. § (2) alapján: „önkormányzati forgalomképes ingatlanvagyon értékesítésére, hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. sz. melléklet: ingatlan forgalmi értékbecslés 3714/3 és 3714/4 hrsz**
- 2. sz. melléklet: ingatlan forgalmi értékbecslés 880/2, 880/3 és 880/7 hrsz**
- 3. sz. melléklet: ingatlan forgalmi értékbecslés 593/17 hrsz**

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

Szada, 2023. március 17.

Pintér Lajos
polgármester

.../2023.(III.30.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, **3714/3 és 3714/4 hrsz-ú, valamint a 880/2, 880/3 és 880/7 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” besorolású ingatlanokat** – a 41/2023. sz. előterjesztés 1. és 2. sz. mellékleteiben részletezett ingatlanforgalmi értékbecslésekben meghatározott induló áron - értékesíteni kívánja, felhatalmazva a Polgármestert, hogy:

- e céllal ingatlan értékesítési felhívást, hirdetményt tegyen közzé az Önkormányzat vagyonáról szóló **31/2021.(XI.26.)** önkormányzati rendelet előírásai szerint – a felhívásban rögzítve azt is, hogy a Szada, **880/7 hrsz.-ú** ingatlan vevője tulajdonszerzése esetén köteles *átjárási szolgalmat* biztosítani a Szada, 880/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa/használója számára;
- az ajánlattételi határidőig beérkező ajánlatokról készítsen előterjesztést az ingatlanok értékesítésének, a nyertes ajánlatadók kiválasztásának tárgyában.

2./ A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, **593/17 hrsz-ú „kivett közterület” besorolású ingatlant** – a 41/2023. sz. előterjesztés 3. sz. mellékletében részletezett ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott áron - értékesíteni kívánja. A Testület ezért felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy bízta meg dr. Babiczky Andrea ügyvédet az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével, majd a Kérelmezővel az adásvételi szerződést az *Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelete 11. §. (2) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében az Önkormányzat nevében aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: 1./ és 2./ pont: azonnal