



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/259/2026

Előterjesztés száma: **64/2026**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2026. április 20-ai** rendkívüli nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Javaslat a Szada 4423/4 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból létrejövő 4423/7 hrsz.ú ingatlan értékesítésére</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Lőrincz-Tóth Kornélia műszaki ügyintéző	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	Dely Attila műszaki osztályvezető	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
<b>Törvényességért felelős:</b>	dr. Lukács Adrienn jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	-	
<b>Javasolt meghívott:</b>	-	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	igen <u>nem</u>	

### I./ Előzmények

2026. januárjában kérelem érkezett az önkormányzathoz a Royal Padel képviselőjétől egy padel centrum építésére és megnyitására Szadán. A kérelem szerint 4 db padel pályán nyújtanának egész évben sportolási lehetőséget szadai és környékbeli lakosoknak. Ehhez szerették volna hosszú távra (mimimum 15-20 évre) bérbe venni a Szada 2753; 2754; 2755 és 1046/23 helyrajzi számon, természetben a Dózsa György út-Rózsa utca-Tavaszi utca-Ősz utca által határolt területet. A kérelem a Településfejlesztési Bizottság és a Pénzügyi Bizottság 2026. január 21-i rendes nyilvános ülésén került felterjesztésre 18/2026. számon. A bizottsági ülésen a tagok megfogalmazták, hogy a helyszínt nem tartják megfelelőnek, de a fejlesztés céljával egyetértenek.

Tekintettel arra, hogy fenti területen a 22/2022. (XII. 16.) Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzata szerint sem létesíthető a kérelemben hivatkozott létesítmény, a Képviselő-testület a 47/2026 (II.25.) számú határozatával elfogadta alternatív javaslatként a Szada, Berek utca belterület 4423/4 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének (kb. 5500 m<sup>2</sup>) értékesítését.

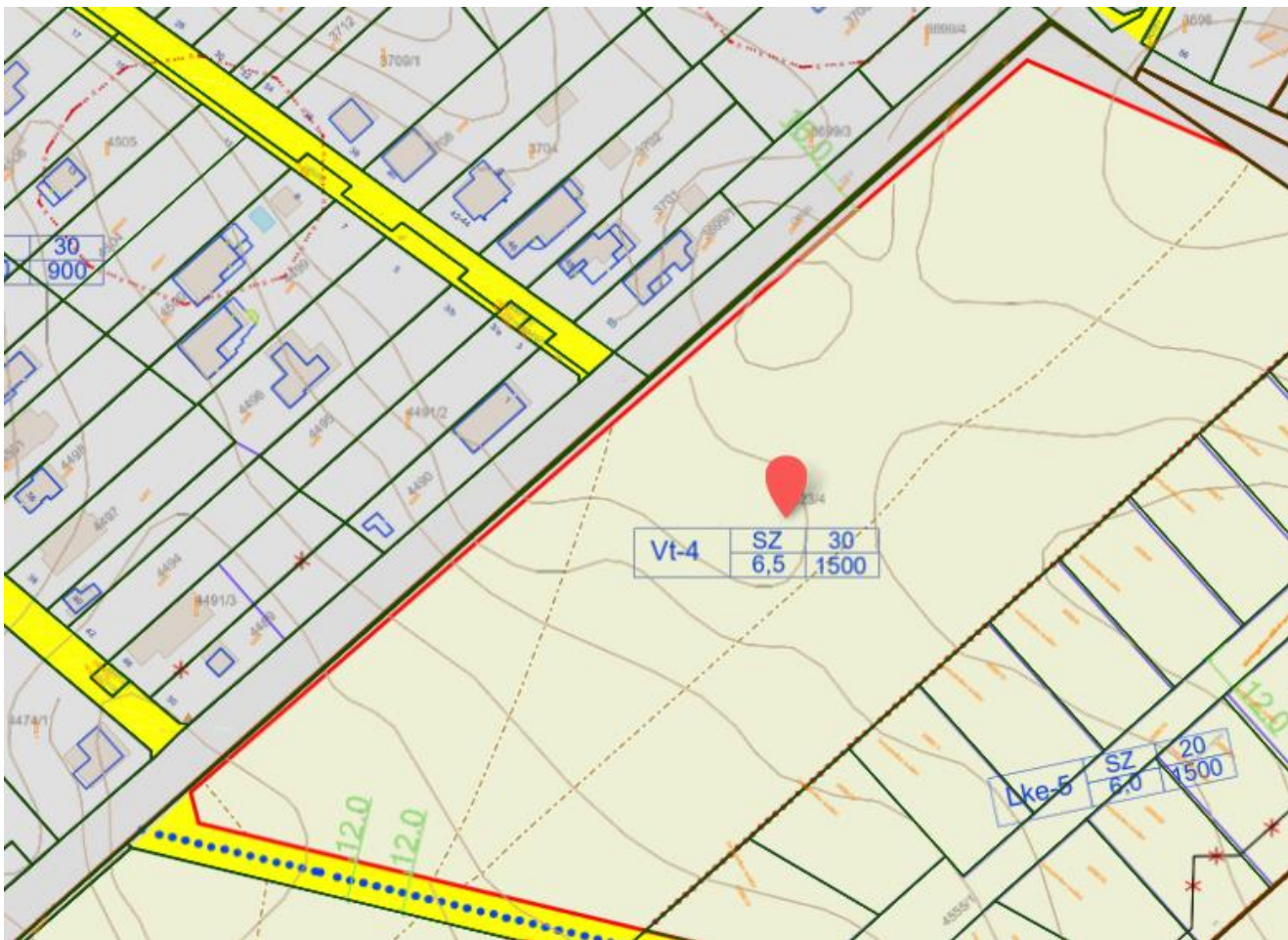


A Képviselő-testület 47/2026 (II.25.) számon elfogadott határozatának végrehajtása érdekében a Szadai Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya ingatlanvagyon értékbecslést készített az érintett ingatlanra vonatkozóan 2026. februárjában, az értékesítéshez szükséges vázrajzot megrendelte, és azt az ingatlannyilvántartást végző szerv részére záradékolásra benyújtotta, majd a telekalakítási eljárási kérelmet elindította. A telekalakítás folyamatban van. Az ingatlanértékesítés megindítását a folyamatban lévő telekalakítás nem akadályozza, amennyiben a felhívásban rögzítésre kerül, hogy függő jogi helyzetre írja ki a telekértékesítést a Képviselő – testület. A függő jogi helyzet: a telekalakítást engedélyező határozat véglegessé válásáig a szerződés nem megköthető, a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba való bejegyzéséhez tiszta jogi helyzet megteremtése szükséges.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet 7. § (2) szerint az önkormányzati ingatlanvagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Az elvégzett értékbecslés a 4423/7 hrsz.-ú 5314 m<sup>2</sup> nagyságú terület piaci bruttó forgalmi értéke **126.700.000 Ft** ingatlanértéket állapított meg. Az elvégzett értékbecslést az *1. sz. melléklet* tartalmazza.

### II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások

Amint a lenti kép szerinti szabályozási tervrészletben látható, a Berek utca szabályozása miatt a kérdéses ingatlan telekhatárrendezésre is szorul a telekmegosztás mellett – mely jelentős időigénnyel jár, ezért a terület mielőbbi hasznosítása és a költségvetés egyensúlyának megőrzése érdekében el kell indítani az értékesítési folyamatot.



Megvizsgálva Szada Nagyközség Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét – a költségvetésben már szereplő értékesítésre szánt ingatlanok – forgalomképesse való átminősítése is szükséges ahhoz, hogy az értékesítésnek ne legyen akadálya. Ennek megfelelően a vagyonrendelet 2. sz. és 3. sz. mellékletének módosítására teszek javaslatot és kérem a rendeletmódosítás támogatását. Az értékesíteni kívánt ingatlanok egy részének értékesítésére a soron következő testületi ülésen teszek javaslatot.

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

### **III./ Határozati javaslat**

#### **.../2026.(IV.20.) KT-határozat**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Szada 4423/4 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló, jelenleg telekalakítás alatt álló 4423/7 helyrajzi számú, 5314 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant a jelenlegi természetbeni állapotában az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő bruttó **126.700.000 Ft** eladási áron kötött céllal, sporttevékenység végzésére alkalmas beépítéssel értékesíteni kívánja.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelenleg telekalakítás alatt álló a jövőben kialakuló 4423/7 helyrajzi számú, kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlant meghirdesse az alábbi feltételekkel:

- az ajánlati felhívásban jelezni kell a függő jogi helyzetet, azaz, hogy a területre telekalakítási eljárás van folyamatban, Eladó nem rendelkezik végleges telekalakítási határozattal, adásvételi szerződés addig nem köthető, amíg a telekalakítást jóváhagyó határozat véglegessé nem válik
- a kialakuló 4423/7 helyrajzi számú ingatlant sportlétesítmény céljára kívánja Eladó hasznosítani

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2026. (IV.21.) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló  
31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet kiemelt célja a Szada Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló vagyonnak a közérdek és a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítása, a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése, védelme, illetve a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás érdekében a tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályozása, s ezáltal az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladataihoz a gazdasági alapok biztosítása.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelet

- a) 2. melléklete helyébe az 1. melléklet,
- b) 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szada, 2026. április 20.

Pintér Lajos  
polgármester

dr. Lukács Adrienn  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

Jelen rendeletet 2026. április ..... napján kihirdettem.

Szada, 2026. április ,, ”.

dr. Lukács Adrienn  
jegyző