



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/1596-7/2024.

Előterjesztés száma: **180/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

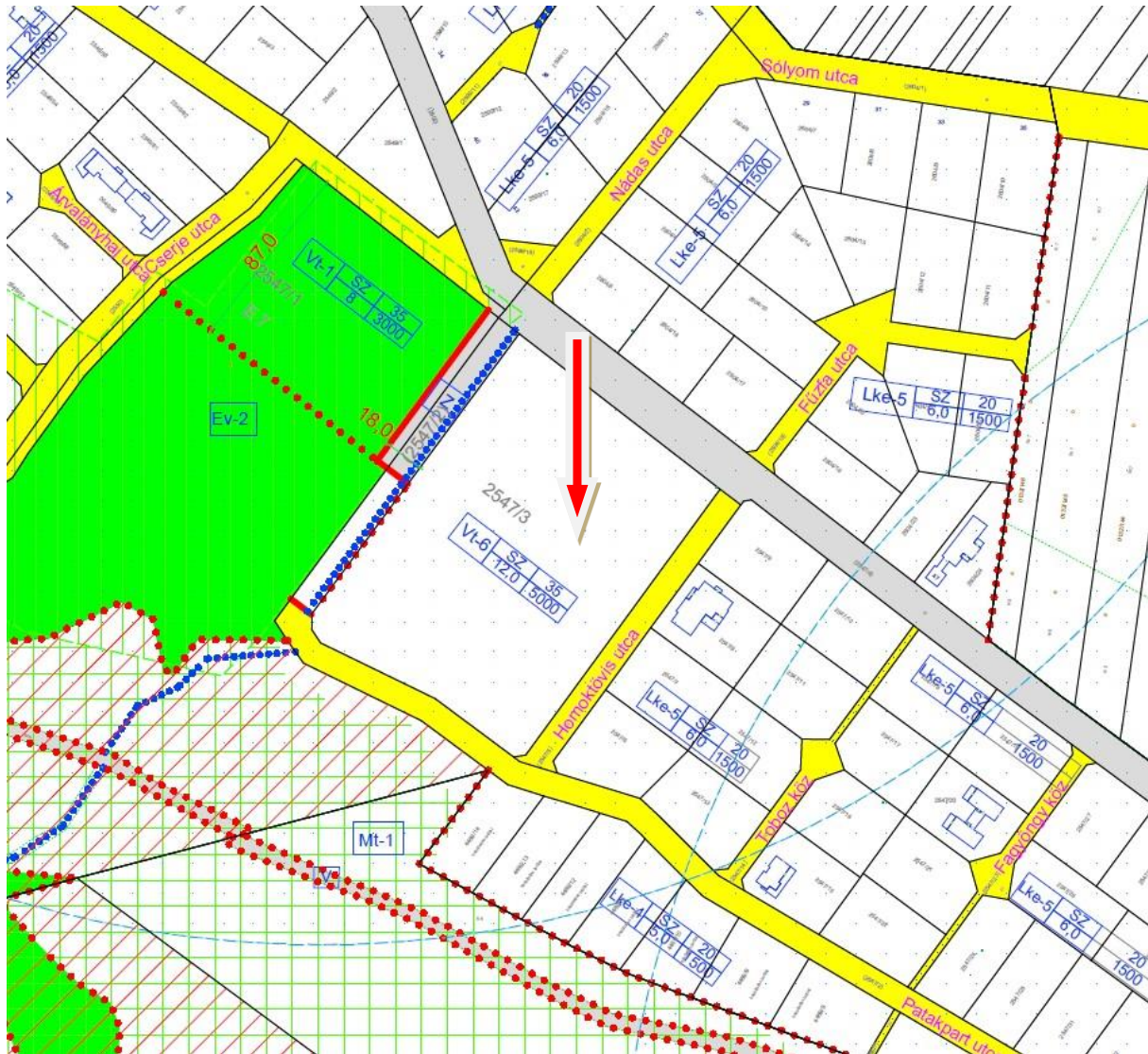
a Képviselő-testület **2024. december 11-i rendes**, nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 2547/3 hrsz-ú ingatlan rendezésével kapcsolatos döntés meghozatalára	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Készítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András aljegyző	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Nagy Erika jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság	
Javasolt meghívott:	-	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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.



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 az előlépcsője annak, hogy a terület hatékony kihasználása megtörténjen. A tulajdonostárs nem zárkózik el a közös tulajdon megszüntetésének. Az Önkormányzat ügyvédje dr. Babiczky Andrea elkészítette a telekalakítási előszerződést, amely az 1. számú melléklete jelen előterjesztésnek. Az előszerződés aláírása után telekalakítási vázrajzot szükséges készíttetni, majd telekalakítási szerződést kell kötni a tulajdonosoknak.

A telekalakítás során 1 ingatlanból 3 ingatlan keletkezne:



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 nagysági ingatlanhoz kerül csatolásra. Felek egyezően rögzítik, hogy a Fülöp Anna ingatlanforgalmi szakértő 2024. október 1-én készült értékbecslése (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 mellékletei:

- 1. számú melléklet - Telekalakítási előszerződés**
- 2. számú melléklet - Ingatlan értékbecslés**

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III./ Határozati javaslat

.../2024.(XII.11.) 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 előszerződést jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Melléklet: Telekalakítási előszerződés

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester