



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/387-25/2024.

Előterjesztés száma: **69/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. május 23-i rendkívüli, nyilvános ülésére

| | | |
|---|--|--|
| Előterjesztés tárgya: | Döntés a Szada 1045/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, belterületi „kivett beépítetlen terület” értékesítéséről | |
| Előterjesztő: | Pintér Lajos polgármester | |
| Előkészítette: | Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető | |
| Szakmai szempontból ellenőrizte: | Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző | |
| Pénzügyi szempontból ellenőrizte: | Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető | |
| Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: | dr. Jenei László András aljegyző | |
| Törvényességért felelős: | Tóth László jegyző | |
| Tárgyalja: | Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság | |
| Egyeztetve, tájékoztatva: | | |
| Javasolt meghívott: | Kérelmező | |
| 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> | |

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

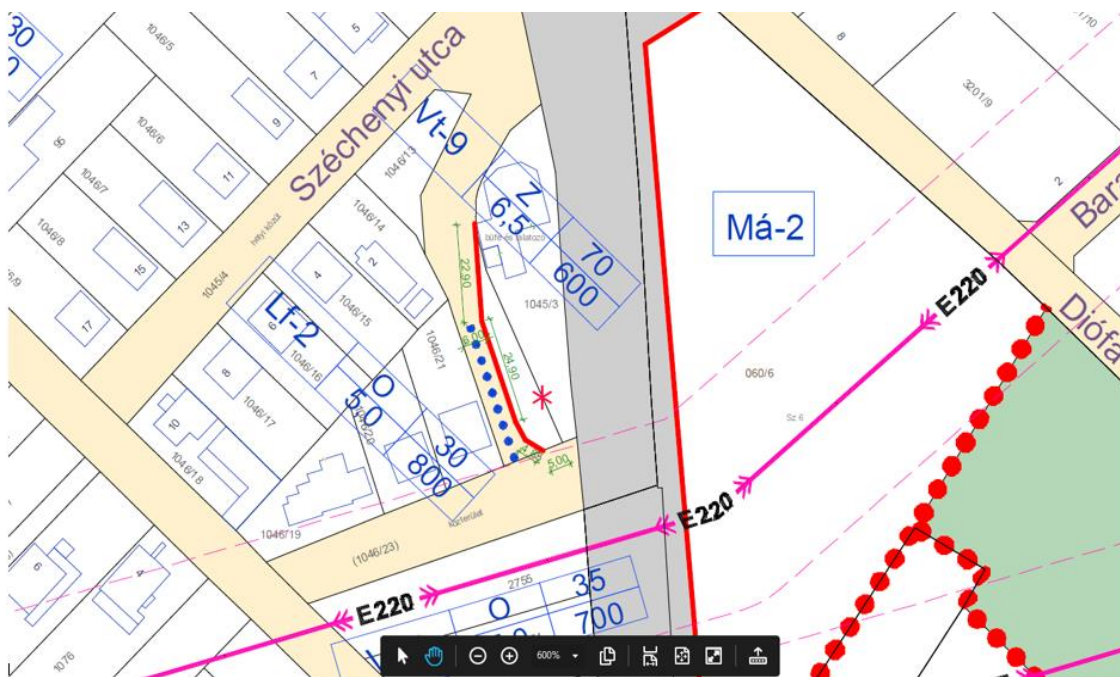
I./ Előzmények:

A PAP és társa Kft. (a továbbiakban: Kérelmező) 2023.02.17.-én kezdeményezte Hivatalunknál a Szada belterület **1045/4 hrsz.-ú**, önkormányzati tulajdonú „**kivett helyi közút**” **290 m²**-nyi részének telekhatár-rendezését. A telekhatár-rendezés célja az volt, hogy a Szabályozási terv módosítása nyomán a két önálló hrsz-re bontható ingatlan közül a 289 m²-es területet a Kérelmező a saját szomszédos ingatlanához csatolhassa. (A H/387/2024. ikt.sz. kérelem a Polgármesteri Hivatal műszaki-beruházási ügyintézőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.)

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

Kérelmező azért fordult beadványával az Önkormányzathoz, hogy – a tulajdonában álló - Szada, 1045/3. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan területén működő, a településen már jól ismert és népszerű „Szűcs Fogadója” elnevezésű étterem működtetésének energiaigényét alternatív módon biztosíthassa.

Ennek érdekében a Fogadó parkolóját a szomszédos, az Önkormányzat tulajdonát képező Szada, 1045/4. hrsz-ú (3302 m² területű, kivett helyi közút elnevezésű) Ingatlan rovására 290 m² területtel bővítenék, és az így megnövelt, jelenleg is parkolóként funkcionáló területen *lábakon álló tetőt létesítenének*, (fedett parkoló), amely alkalmas az energia biztosítását célzó napelemek elhelyezésére.



A Kérelmező már 2023.02.27-én vételi ajánlatot is adott a fenti 290 m² területre, de az önkormányzati út esetleges elidegenítését az alábbi jogi eljárásoknak kellett megelőznie, s csupán az eljárások során derülhetett ki az is, hogy az út (beépítetlen területté történő?) átminősítését, illetve ennek folyamánként a jövőbeni értékesítést meg lehet-e tenni:

1. Az Önkormányzatnak a településrendezési eszközök (konkrétan és csupán a HÉSZ mellékleteként a Szabályozási Terv) módosítását kellett véghez vinnie, **eljárás vége: 2023.11.02.**
2. Telekalakítással geodéta bevonásával a Szada 1045/4 hrsz-ú területet fel kellett osztani (1045/5 és 1045/6 hrsz), **eljárás vége: 2024.01.15.**
3. Az 1. pont szerint *felosztott* utat át kellett minősíteni beépítetlen területté, amelyet egyrészt csak

az út tulajdonosa (azaz az Önkormányzat) kezdeményezhetett, másrészt csak két lépcsőben volt realizálható intézkedés:

3.1. a Pest Vármegyei **Kormányhivatal** Közlekedési és Útügyi Osztályánál hatósági eljárást kellett kérelmezni az út-minősítés megváltoztatása (törlése) érdekében. **eljárás vége: 2024.04.22.**

3.2. **Földhivatali** eljárás indítását kellett kérelmeznie az Önkormányzatnak az ingatlan „beépítetlen területté” történő átminősítése érdekében. **eljárás vége: 2024.04.30.**

Amíg ez a hatósági eljárás nem fejeződött be és az érintett ingatlan közút (kivett út) jellege nem változott meg az ingatlan-nyilvántartásban, addig az ingatlan elidegenítéséről nem lehetett dönteni.

4. A fentieket követően a műszaki osztály elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését, amelyet a lenti táblázatban foglaltunk össze:

| hrsz | övezeti besorolása | ingatlan művelési ága: | terület nagysága (m ²) | terület <u>bruttó</u> fajlagos átlagértéke <u>ft/nm</u> | becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke kerekítve <u>összesen:</u> |
|--------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|---|--|
| 1045/6 | Vt-9 | kivett beépítetlen terület | 290 | 8.652.- | 2.500.000.- |

(A H/387/2024. ikt.sz. értékbecslés a Polgármesteri Hivatal műszaki-beruházási ügyintézőjénél az iratbetekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.)

Az ingatlant az értékbecslésben szereplő áron lehetséges értékesíteni – a Vagyontörvény 11. § (2) bekezdésének figyelembevételével

„a) a 25 millió Ft egyedi értékhatárt elérő, vagy azt meghaladó értékű vagyontárgy esetében csak versenytárgyalás (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.”

A kialakult 1045/6 hrsz.-ú ingatlant a korlátozottan forgalomképes vagyon besorolásból forgalomképesé kell átminősíteni – ennek megfelelően módosítva az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26) önkormányzati rendelet vonatkozó mellékleteinek tartalmát is. (E Vagyontörvény 11. § (3) bekezdése alapján egyébként versenytárgyalás nélkül értékesíthetők a Kérelmező számára!)

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

III./Határozati javaslat:

.../2024.(V.23.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, **1045/6 hrsz.-ú** „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 290 m² nagyságú ingatlanról az Önkormányzat egyes vagyontárgyai forgalomképeség szerinti besorolásáról az alábbiak szerint rendelkezik:

- a korábbi „*kivett helyi közút*” művelési ág nyilvántartásban lévő ingatlant, „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágúvá minősítette át, ezért
- a Szada 1045/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan annak jelenlegi besorolását módosítani szükséges, így a ***forgalomképes*** ingatlanok közé sorolja át, elrendelve az *Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) **3. melléklete** tartalmának a fentiek szerinti felülvizsgálatát az itt felsorolt ingatlan adataival is.

2./ A Képviselő-testület a Szada, 1045/6 hrsz.-ú ingatlant az ingatlanforgalmi értékbecslésekben meghatározott áron, bruttó 2.500.000.- értékesíteni kívánja, az 1. pontban meghatározott rendeletmódosítás hatálybalépését követően.

3./ Képviselő-testület - amennyiben a Kérelmező az ingatlan értékbecslésben szereplő vételárat írásos nyilatkozatában elfogadja, - megbízza dr. Babiczky Andrea ügyvédet az e határozat 2./ pontjában foglaltaknak megfelelő ingatlan adás-vételi szerződés előkészítésével, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert annak az Önkormányzat nevében történő aláírására.

3./ E döntésről a Kérelmezőt jelen határozat részére történő megküldésével írásban értesíteni kell.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal