



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/254-24/2023

Előterjesztés száma: **114/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. szeptember 28.-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés az Önkormányzat tulajdonát képező 484 hrsz.-ú ingatlan túlhasznált telekrészeinek értékesíthetőségéről	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
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 (SZMSZ 43.§ (2) bekezdés d) alpontja értelmében – az Önkormányzat vagyonával történő rendelkezés okán)	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 78/2022.(V.26.) KT-határozatában döntött arról, hogy a Szada 484/4 hrsz-ú, Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó, 3959 m² nagyságú, korlátozottan forgalomképes, "kivett beépítetlen terület" mintegy 3095 m² nagyságú földrészletére vonatkozóan ingyenes használatba adási szerződést köt a Szadai Kiskert Tulajdonosok Szőlészeti és Borászati Egyesületével.

A fenti határozatban foglaltaknak megfelelően az ingatlan megosztása az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál megtörtént, azonban a telekalakítás bejegyzésére vonatkozó eljárás máig sem fejeződött be, így a 484/4 hrsz-ú ingatlan 2 db földrészletre történő megosztásával kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlanok még nem kerültek bejegyzésre.

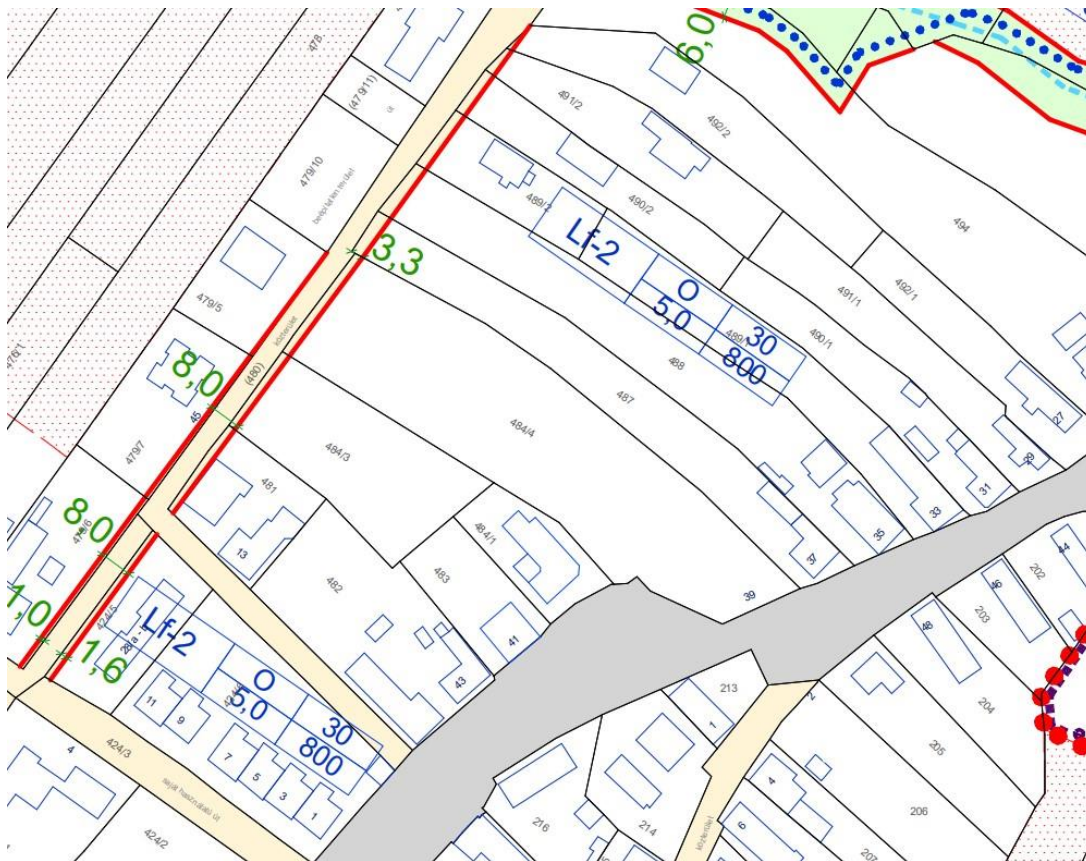
A 484/4 hrsz-ú ingatlan telekalakításának bejegyzését követően a majd kialakuló 484/6 hrsz-ú ingatlan – mint a Szadai Kiskert Tulajdonosok Szőlészeti és Borászati Egyesület részére történő földrészlet - használatba adása miatt szükséges telekalakítási eljárás ügyintézésé során ugyanis tudomásunkra jutott, hogy a 484/3 és 484/6, valamint a 484/1 és 484/5 hrsz-ú ingatlanok közötti kerítést a 484/1 és 484/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa nem a hivatalos telekhatárra helyezte el. Az eltérés és ebből fakadóan a magánszemély saját területén felüli túlhasználat a Szada 484/3 hrsz-ú ingatlanja esetében **238 m²**, a Szada 484/1 hrsz-ú ingatlanja esetében pedig összesen **48 m²**.

Többszöri, szóban és írásban is történt egyeztetést követően, a Szada 484/1 és 484/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa 2023. szeptember 1.-én végre vételi szándékát jelentette be a tulajdonos Önkormányzatnak, a telkei jogi határán kívüli, általa lekerített területrészek megvásárlására vonatkozóan.

A telekalakítási eljáráshoz szükséges telekalakítási vázlat az alábbiak szerint elkészült, amely alapján az Önkormányzat tulajdonában álló 484/5 hrsz-ú ingatlan területéből 7 m², a 484/6 ingatlan területéből pedig 279 m² kerülhetne értékesítésre, amennyiben a fennálló helyzet ily módon történő rendezésével a Képviselő-testület egyetért.



Az előbbi telekalakítási vázlatból, valamint a Szada Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 2. melléklete szerinti szabályozási tervlapból az is kiderül, hogy a magántulajdonban lévő 484/3 hrsz.-ú, valamint a Szada Nagyközség Önkormányzat tulajdonában álló (484/4 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott) 484/6 hrsz.-ú ingatlanok, a tervezett útszélesítés miatt egyaránt szabályozási vonallal érintettek.



II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Szada Nagyközség Önkormányzat tulajdonában álló, jelenleg még 484/4 hrsz.-ú ingatlanból leválasztott 484/5 hrsz.-ú ingatlan területéből a szomszédos ingatlan tulajdonosa által jelenleg jogalap nélkül használt **7 m²**, míg a leendő 484/6 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan területéből szintén arra való jogosultság nélkül használt $238+41=279$ m² területű ingatlanrészek értékesítésének egyaránt előfeltétele a hivatkozott ingatlanok teljes területének *forgalomképesé* tétele.

A rendezni kívánt, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló 484/4 hrsz.-ú ingatlan ugyanis jelenleg *korlátozottan forgalomképes* törzsvagyonnak minősül, ezért forgalomképesé tételéhez:

- a Képviselő-testület átminősítő határozata,
- annak alapján az önkormányzati vagyonkataszter módosítása,
- továbbá (az első adandó alkalommal – esetünkben tehát a Képviselő-testület 2023. novemberi rendes ülésén) az *Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021.(XI.26) önkormányzati rendelet vonatkozó mellékleteinek módosítása is szükséges.

Természetesen csak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál folyamatban lévő, telekalakítás bejegyzésére vonatkozó eljárás lezárulását, azaz a **484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlanok hiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti kialakulását követően** lesz lehetőség bármintemű további eljárás lefolytatására.

Az eljárás felgyorsítása érdekében a Polgármesteri Hivatal Műszaki-osztálya már értékbecslést készített a 484/5 és 484/6 hrsz-ú ingatlanok felmérési vázlatban meghatározott részére vonatkozóan – ld. az előterjesztéshez mellékletként csatolva! Az elkészült értékbecslés összefoglaló adatait az alábbiakban szemléltetjük:

hrsz	övezeti besorolása	ingatlan művelési ága:	terület nagysága (m ²)	terület fajlagos <u>bruttó</u> átlagértéke ft/nm	becsült <u>bruttó</u> forgalmi értéke kerekítve <u>összesen:</u>
484/5 felmérési vázlatában meghatározott része	Lf-2	kivett beépítetlen terület	7	10.500.-	74.000.-
484/6 felmérési vázlatában meghatározott részei	Lf-2	kivett beépítetlen terület	279	10.500.-	2.950.000.-
Becsült forgalmi érték MINDÖSSZESEN:					3.024.000.-

Amennyiben a 279 m², valamint a 7 m² értékesítése mellett dönt a Tisztelt Képviselő-testület, és a vételi szándékáról nyilatkozott tevő szomszédos ingatlan tulajdonosa *a független értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken* felkínált ingatlanrészeket ténylegesen kész megvásárolni, úgy az általa megvásárolt ingatlanrészeket *telekkiegészítéseként* csatolhatja majd a saját 484/1 és 484/3 hrsz.-ú, 1/1 tulajdonát képező ingatlanjaihoz.

A természetbeni állapot szerinti **telekhatárrendezés** és a **kötelező szabályozási elemként megjelölt út** kialakítása az illetékes ingatlanügyi hatóságnál egy eljárásban megvalósítható – és célszerű is erre törekedni!

A magántulajdonban lévő 484/3 hrsz-ú ingatlan esetében ugyanis a tervezett útszélesítéshez kiszabályozott - **49 m² nagyságú** - terület közterület céljára történő bejegyzése *leggyorsabban* (azaz közcélra történő *kisajátítás* időigényes eljárása nélkül) *és legegyszerűbben* (tehát hogy az Önkormányzatnak ne kelljen *megvásárolnia* a 49 m²-nyi területet) úgy realizálható, ha a magántulajdonos Szada Nagyközség Önkormányzata részére *ajándékozással* adja át e területrészt. Ennek érdekében – a kölcsönös előnyök elvén – az Önkormányzat felajánlhatja a magántulajdonosnak, hogy a telekhatár-rendezés és útkialakítás eljárási költségeit viszont az Önkormányzat teljes egészében magára vállalja: *ld. majd a határozati javaslatban foglaltak szerint!*

(Az önkormányzati tulajdonú 484/6 hrsz-ú ingatlanon is meglévő kötelező szabályozási elemnek megfelelő 71 m² nagyságú közterület kialakításáról amúgy is az Önkormányzatnak kell - eleve saját költségére - gondoskodnia.)

A Szada 484/5 és 484/6 hrsz-ú ingatlanok telekalakítási vázlat szerint kialakuló földrészteltek értékesítéséhez szükséges lépések:

- Szükséges megvárni, hogy a Szada 484/4 hrsz-ú ingatlan 2 db földrésztelre történő megosztásával kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlanok bejegyzése megtörténjen.
- A kialakult 484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlanok hivatalos kialakulását követően az ingatlanokat a korlátozottan forgalomképes vagydon besorolásból forgalomképesé kell átminősíteni – ennek megfelelően módosítva az *Önkormányzat vagydonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021.(XI.26) önkormányzati rendelet vonatkozó mellékleteinek tartalmát is. (E Vagydonrendelet 11.§ (3) bekezdése alapján egyébként a fentebb részletezett telekkiegészítések *verseny tárgyalás nélkül értékesíthetőek* a Kérelmező számára!)
- Telekhatárrendezési eljárást kell kezdeményezni a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál, amely eljárásban a Szada 484/1, 484/3, 484/5 és 484/6 hrsz-ú ingatlanok

természetbeni állapota szerinti határrendezésére és a 484/3 és 484/6 hrsz-ú ingatlanokat érintő kötelező szabályozási elemként megjelölt út kialakítására is sor kerül.

- A Szada 484/3 hrsz.-ú ingatlan esetében - a Kertalja utca szélesítésére kiszabályozott terület közterület céljára történő bejegyzéséhez - a 49 m² nagyságú területre vonatkozóan az ingatlan jelenlegi tulajdonosa és Szada Nagyközség Önkormányzat között létrejövő ajándékozási szerződést kell kötni.

A fenti folyamatok megindításának előfeltételeként dönteni szükséges a költségviselésről – különös tekintettel a telekalakításhoz szükséges hatósági eljárások díjainak és az ahhoz szükséges dokumentumok elkészítésének költségeire.

A fentiek szerint tervezett telekalakításhoz szükséges földmérési feladatokat elvégző tervező munkadíja, valamint a földhivatali eljárási díjak összes várható költségigénye nagyságrendileg **bruttó 300.000 forint**, amelynek megfizetését az Önkormányzatnak ajándékozendó 49 m² nagyságú terület ingyenes tulajdonba adásáért cserébe Szada Nagyközség Önkormányzata átvállalhatja a Kérelmezőtől.

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

Az előterjesztés melléklete: Érvényes ingatlan forgalmi értékbecslés

III./ Határozati javaslat

A./ verzió .../2023.(IX.28.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a 114/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra - az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, 484/4 hrsz-ú ingatlan 2 db földrészletre történő megosztásával kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú "kivett beépítetlen terület" besorolású ingatlanoknak az előterjesztés szerinti telekalakítási vázlatban meghatározott részeit a független értékbecslő által meghatározott bruttó 3.024.000,-Ft (azaz Hárommillió-huszonegyezer forint) forgalmi értéken kész értékesíteni az ezt Kérelmező magánszemély számára.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben a Kérelmező a fenti vételárat írásos nyilatkozatában elfogadja, úgy a telekhatárrendezéshez szükséges földhivatali eljárást megindítsa – a telekalakítási hatósági eljárások díjait és az azokhoz nélkülözhetetlen dokumentumok elkészítésének br. 300.000,-Ft összegű költségeit az Önkormányzat 2023. évi *költségvetésének K-337 – Egyéb szolgáltatások teljesítése* c. előirányzata terhére *abban az esetben* biztosítva, amennyiben a Kérelmező előzetesen írásban nyilatkozik arról is, hogy az egyidejűleg tervezett útszélesítéshez kiszabályozott - 49 m² nagyságú - területét közterület céljára az Önkormányzatnak ajándékozza.

2./ Amennyiben a Kérelmező, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa a tárgyi ingatlanrészeket a felkínált áron, az e határozat 1./ pontjában rögzített feltételekkel meg kívánja vásárolni az Önkormányzattól, úgy a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonába lévő, 484/4 hrsz-ú ingatlan megosztását követően kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlan törzsvagyonyba történő átminősítését *forgalomképes* vagyontárgyként rendeli el – megbízva a Polgármestert, hogy a földrészletek közhiteles ingatlan-nyilvántartásba vételét követően terjesszen elő javaslatot az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XII.16) rendelet vonatkozó mellékleteinek olyan tartalmú módosítására, hogy az átminősített ingatlanok kikerüljenek a korlátozottan forgalomképes vagyoni körből, és értékesíthetővé váljanak.

3./ A Képviselő-testület megbízza dr. Babiczky Andrea ügyvédet az e határozat 1./ pontjában foglaltaknak megfelelő ingatlan adás-vételi és ajándékozási szerződések előkészítésével, felhatalmazva a Polgármestert azok Önkormányzat nevében történő aláírására.

4./ Arra az esetre, ha a Kérelmező, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa a tárgyi ingatlanrészeket a felkínált áron, az e határozat 1./ pontjában rögzített feltételekkel nem kívánja megvásárolni, avagy a tényleges adásvétel bármely októból meghíúsul, a Képviselő-Testület felhatalmazza a Polgármestert,

hogy tegye meg a szükséges jogi lépéseket a tényleges telekhatárok jogi (hivatalos) telekhatároknak megfelelő helyreállítására.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 1./ és 5./ pont: azonnal, 2./ pont: 2023. október 31., 3./ pont: a telekalakításról szóló földhivatali határozat kézhezvételét követően azonnal, 4./ pont: a 2./ pont teljesülésének megíiusulása esetén 2023. november 30.

B./ verzió .../2023.(IX.28.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a 114/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra - az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, 484/4 hrsz-ú ingatlan 2 db földrészletre történő megosztásával kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú "kivett beépítetlen terület" besorolású ingatlanoknak az előterjesztés szerinti telekalakítási vázlatban meghatározott részeit a független értékbecslő által meghatározott bruttó 3.024.000,-Ft (azaz Hárommillió-huszonnégyezer forint) forgalmi értéken nem kívánja értékesíteni.

2./ A Képviselő-Testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges jogi lépéseket a tényleges telekhatárok jogi (hivatalos) telekhatároknak megfelelő helyreállítására.

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

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal