



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/313-3/2025

Előterjesztés száma: **73/2025.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2025. május 28 -i** rendes *nyilvános* ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada, 3542 és 3543 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére, valamint az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021. (XI.26.) Ör. módosításáról szóló rendelet megalkotására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Lőrincz-Tóth Kornélia műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Várkonyi Zsolt műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Nagy Erika jegyző	
Tárgyalja:		
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2024. (I.25.) határozatával kifejezte azon szándékát, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Szada, belterület 3542 és 3543 helyrajzszám alatti ingatlanokat értékesítse. Az értékesítési felhívás közzétételét megelőzően a 3543 hrsz.-ú ingatlant érintően művelési ág változás átvezetésére irányuló eljárás lefolytatására volt szükség, illetve arra, hogy az átminősített ingatlan kikerüljön a forgalomképtelen vagyoni körből, és értékesíthetővé váljon, melyet a Képviselő-testület jóváhagyott (60/2024.(IV.25.) KT-határozat). A KT-határozat alapján megszületett a 7/2024. (V.24.) ö. rendelet (az előterjesztés 1. *melléklete*), mely módosította az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló **31/2021.(XI.26.)** önkormányzati rendelet mellékleteit (továbbiakban: Vagyonrendelet).

A szükséges eljárások lefolytatása után tárgyi ingatlanokra vonatkozóan értékesítési pályázatok kerültek kiírásra. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada, 3542 és 3543 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot **érvénytelennek** nyilvánította a 59/2024.(IV.25.) KT-határozattal, majd a 60/2024. (IV.25.) határozatával döntött arról, hogy az előző pályázati felhívásban megegyező feltételekkel újra kiírja az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást nettó 80.000.000 Ft összeggel.

A második körben meghirdetett pályázati felhívásra csekély érdeklődés volt. A pályázati ajánlatok beérkezési határidejének napjáig nem érkezett ajánlat.

A 110/2024. (IX.26.) KT-határozatban foglaltak alapján a Képviselő-testület a Szada, Gesztenyefa utca 3542 és 3543 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése mellett döntött azzal, hogy az ingatlanhasznosítási pályázati felhívás kiírását megelőzően telekhatár-rendezerés kerüljön végrehajtásra úgy, hogy végeredményként két, nagyságrendileg azonos méretű és kialakítású telek jöjjön létre. A megbízott földmérő mérnök elkészítette a földhivatali záradékoltatásra alkalmas változási vázrajzot, amelyhez szükséges helyszíni munka során kiderült, hogy a 3543 hrsz.-ú ingatlan hátsó szomszédja (3504 hrsz., Akácvirág utca 39. szám alatti ingatlan) 162 m²-rel túlhasznál az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan terhére, azon támfal épült. A jelenlegi tulajdonossal – dr. Babiczky Andrea ügyvédnő bevonásával – történt többszöri egyeztetés után született előterjesztésben foglaltak szerint a 162 m² területért 162 000 Ft összeget ajánlott a tulajdonos tekintettel arra, hogy az ingatlant jóhiszeműen vásárolta. Az összeget a Képviselő-testület a Z/72/2025. (IV.30.) KT-határozatban egyhangúlag elutasította.



Az eladásra szánt ingatlanok

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások

- Az érintett ingatlanok értékesítéséről (3542 és 3543 hrsz.) a Képviselő-testület már korábban döntött, annak végrehajtása azonban a fenti tényekre tekintettel nem valósulhatott meg.
- A telekhatárok rendezése a túlhasználat miatt egyelőre kudarcba fulladt, a szomszédos ingatlan tulajdonosa nem kíván nagyobb összeget ráfordítani az általa túlhasznált terület megvételére.
- Az önkormányzati bevétel keletkezését segítő, meghirdetésre kerülhetne a két ingatlan azzal, hogy bár a telekhatár jelenleg rendezetlen, a vevő – tulajdonjogának bejegyzését követően – intézkedik a kívánt eljárás lefolytatásáról.
- Új értékbecslés készült a két ingatlanra, melyek szerint azok bruttó becslött értéke összesen 101.600.000 Ft (80 millió forint + ÁFA). A 3542 helyrajzi számú ingatlan becslött bruttó értéke 50.900.000 Ft, a 3543 helyrajzi számon fekvő ingatlan becslött bruttó értéke 50.700.000 Ft.
- 2025. márciusában a Vagyonszerkezet ismét módosításra került a 48/2025.(III.26.) KT-határozat alapján született 5/2025.(III.27.) önkormányzati rendelettel, melyhez adminisztratív okból nem a megfelelő táblázat került mellékletként csatolásra. Emiatt a korábban forgalomképesé nyilvánított 3543 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos rendelet szerint forgalomképtelen. Ennek az adminisztratív hibának a helyreigazítása miatt indokolt a vagyonrendelet módosítása.

Fentiekben foglaltakra figyelemmel az alábbi rendelet tervezetet és határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat

.../2025.(V.28.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szada, 3542 és 3543 hrsz.-ú ingatlanokat az ingatlanforgalmi értékbecslésekben meghatározott 3542 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 50.900.000 Ft, a 3543 helyrajzi számon fekvő ingatlan esetében 50.700.000 Ft, összesen induló bruttó 101.600.000 Ft áron értékesíteni kívánja, ezért felhatalmazza a Polgármestert, hogy:

- e céllal ingatlan értékesítési felhívást, hirdetményt tegyen újra közzé az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet előírásai szerint.
- az ajánlattételi határidőig beérkező ajánlatokról készítsen előterjesztést az ingatlanok értékesítésének, a nyertes ajánlatadók kiválasztásának tárgyában.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A határozat mellékletei

1. sz. melléklet: 3542 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése
2. sz. melléklet: 3543 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése
3. sz. melléklet 5/2025 (III.27.) önkormányzati rendelet melléklettel

Az előterjesztés melléklete:

1. sz. melléklet 7/2024 (V.24.) önkormányzati rendelet melléklettel
2. sz. melléklet 5/2025 (III.27.) önkormányzati rendelet melléklettel
3. sz. melléklet Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének...../2025.(V.29.) önkormányzati rendelet-tervezete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021. (XI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról
3/A. melléklet: a/2025.(V.29.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete (forgalomképtelen ingatlanok kimutatása)
3/B. melléklet: a/2025.(V.29.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete (forgalomképes ingatlanok kimutatása)

Szada, 2025. május 23.

Pintér Lajos
polgármester