



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/341-8/2023.

Előterjesztés száma: **40/2023.**

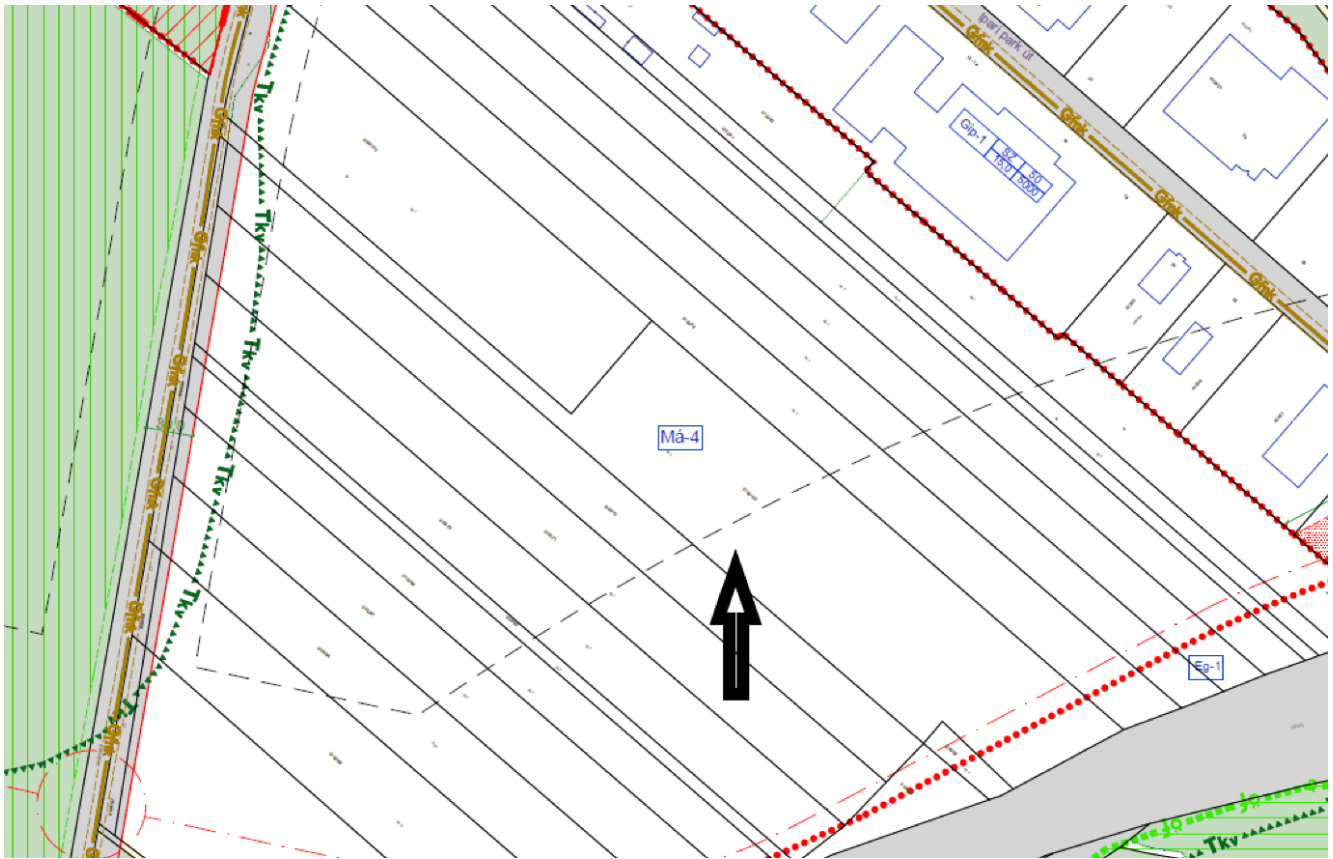
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 30-i rendes ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada, 0100/103 hrsz-ú. magántulajdonú, az Önkormányzat számára vételre felajánlott „szántó” megvásárlására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Molnár Juhász Ivett vagyongazdálkodási ügyintéző	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:	Kérelmezők (pirosvanyi@gmail.com)	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Szada 0100/103 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai 2023. február 1-én megkeresték Önkormányzatunkat, tárgyi ingatlan eladásának szándékával. (A H/341/2023. ikt.sz. kérelem a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.)



Az ingatlan a közhiteles ingatlannyilvántartás alapján **3,7082 ha** 15,57 AK (7. minőségi osztályú) **szántó** művelési ágú terület. Természetben az ipari park szomszédságában található, Mogyoród irányában. A tulajdonosok által felajánlott vételár **2500.- Ft/m²**, ami **92.705.000.- Ft**-ot jelent.

Az ingatlan valós szabadpiaci jelen értékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljával értékbecslést készítettett a Műszaki osztály.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei (továbbiakban: HÉSZ) szerint az érintett ingatlan **Má-4 építési övezetbe**, azaz mezőgazdasági övezetbe, valamint *egy részében* **Eg-1 övezetbe** sorolt. (A *gazdasági erdő* az autópálya melletti sávban, a beépítési vonal és az autópálya széle közötti részen húzódik.)

Ugyancsak a HÉSZ szerint, a szélesítendő 0104 hrsz.-ú út melletti védőtávolság és az M3 autópálya melletti - 250 m szélességben húzódó - védőtávolság az érvényben lévő HÉSZ 1. és 2 § - a, valamint az OTÉK előírásai szerint nem beépíthető területek.

Ezáltal a 0100/103 hrsz.-ú teleknek jó esetben az 1/3 része marad meg beépítés céljára, de az érvényben lévő HÉSZ előírásai szerint még így is csupán abban az esetben lesz 0,5%-ban műtárggyal beépíthető, ha (a szomszédos ingatlanok esetleges felvásárlásával és összevonásával?) a területe elérné majd a legalább 8 ha területnagyságot.

Az ingatlan közvetlen környezetében Má-4 övezetbe sorolt és Ega-1 övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak, a távolabbi környezetben Gip1 azaz gazdasági, ipari övezet található.

A fenti szempontokra figyelemmel az ingatlan - értékbecslő által meghatározott – jelenlegi forgalmi értéke **bruttó ára 883 Ft/m².**, ami **összesen bruttó 32.700.000 Ft, azaz Harminckettőmillió hétszázezer forint**-ot jelent (alig több mint harmadát a tulajdonosai által felajánlott vételárnak).

Az Önkormányzat 2023. évi költségvetése ingatlanvásárlásra jelenleg mindössze 10 MFt-ot irányoz elő, amely egy folyamatban lévő kisajátítási eljárás „pántlikázott” kiadási előirányzata csupán – így a Képviselő-testület újabb tulajdonszerzésről legfeljebb a költségvetés (jelenleg 60 MFt keretösszegű) általános tartaléka terhére tud dönteni.

Mindezekre tekintettel az alábbi *alternatív* határozati javaslat elbírálását indítványozzuk.

Melléklet: értékbecslés a Szada 0100/103 hrsz.-ú ingatlanról

.../2023.(III.30.) KT-határozat

A./verzió:

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel az 40/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra – az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének általános tartalék terhére meg kívánja vásárolni a Szada 0100/103 hrsz-ú ingatlant, a Felek által kölcsönösen kialakított **bruttó 32.700.000,-Ft** (azaz **Harminckettőmillió hétszáz ezer** forint) vételáron. E döntésről az Eladót jelen határozat részére történő megküldésével írásban értesíteni kell.

2./ A Képviselő-testület megbízza a dr. Babiczky Andrea ügyvédet az ingatlan adás-vételi szerződés előkészítésével és felhatalmazza a Polgármestert, hogy az adásvételi szerződést – a költségvetési fedezet e határozat 1./ pontja szerinti *tényleges* rendelkezésre állása esetén - az Önkormányzat nevében aláírja.

3./ A Képviselő-testület a megvásárolt ingatlant az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásba a *helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes* vagyonelemek közé sorolja.

Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: 2023. április 15., 3./pont: a földhivatali bejegyzés véglegessé válását követő 5 napon belül.

Felelős: polgármester

B./verzió:

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szada 0100/103 hrsz-ú ingatlant jelenleg nem kívánja megvásárolni, ezért a 40/2023. sz. anyagként előterjesztett vételi ajánlatot elutasítja.

A fenti döntésről az Kérelmezőt írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester