



## Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/421-6/2022

Előterjesztés száma: **S/2-33/2022.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2022. február 24-i** rendes nyilvános ülésére  
(A sürgősség oka: a februári rendes bizottsági ülések időpontja után érkezett érdeklődés a tárgybéli ingatlanok megvásárolhatósága iránt – a pályáztatási eljárás időigénye miatt azonban a márciusi rendes képviselő-testületi ülés kései időpont lenne a döntéshez)

Előterjesztés tárgya:	Szada Nagyközség Önkormányzata tulajdonában álló, Szada, 4307/4, 4307/7, 4307/12 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének lehetőségei	
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 törvényességi szakreferens	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	Dr. Finta Béla jegyző	
Előzetesen tárgyalja:	- (sürgősségi indítvány)	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) egyszerű szavazattöbbség b.) <b><u>minősített szavazattöbbség</u></b>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	a.) igen b.) <b><u>nem</u></b>	

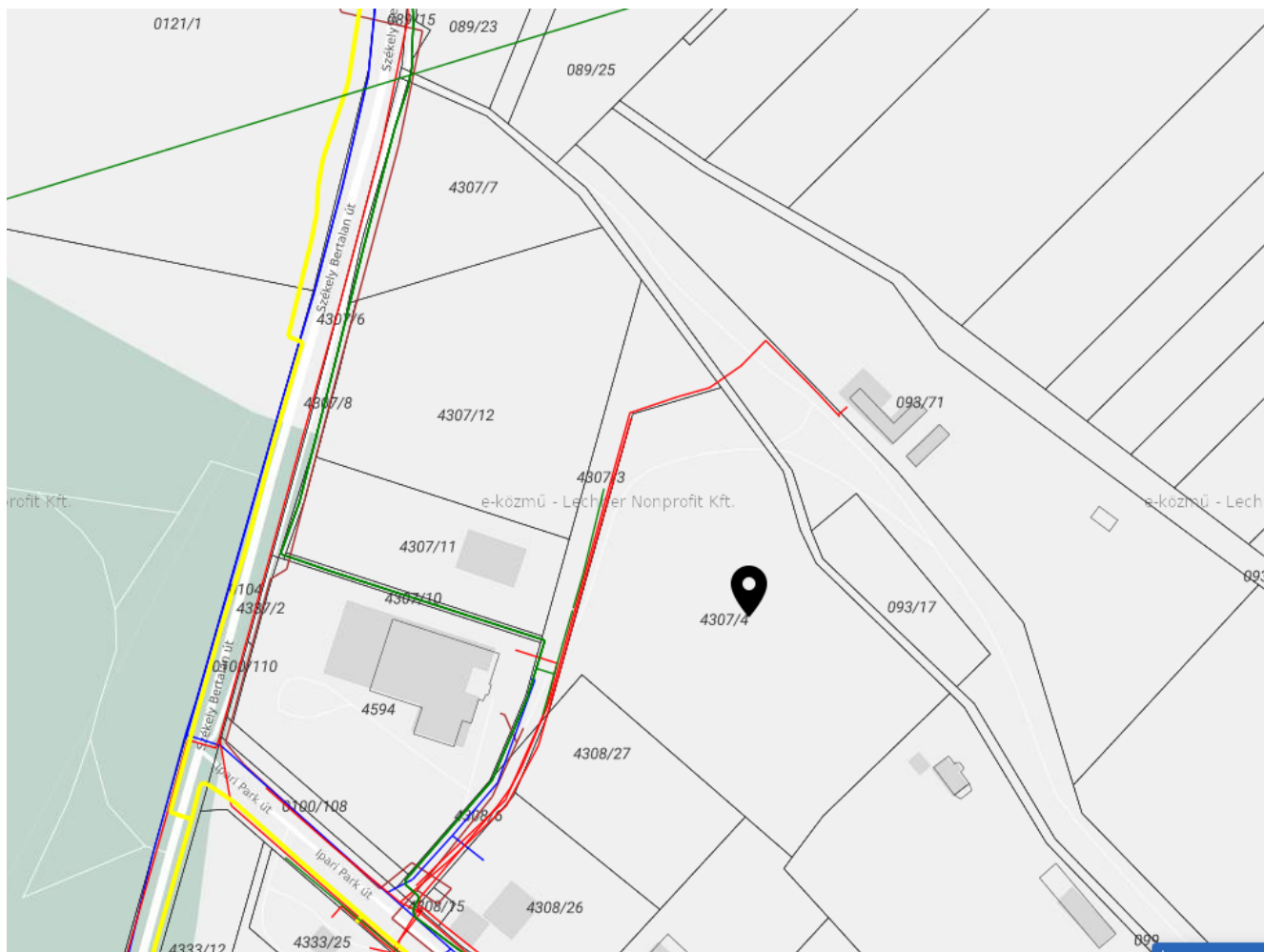
## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Szada Nagyközség Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló – párhuzamosan tárgyalt – rendelet-tervezet a *felhalmozási bevételek* között az *ipari területek értékesítéséből* származó bevételi előirányzatot 110 millió Ft-ban határozza meg. E bevételi előirányzat mielőbbi realizálása érdekében áttekintettük az értékesíthető *ipari terület* besorolású ingatlanokat.

Az Önkormányzat tulajdonába tartozó és használaton kívül álló beépítetlen területek közül a jelen előterjesztésben az egyedi mérlegelést igénylő alábbi ipari területekről adunk tájékoztatást:

hrsz	övezeti besorolása	ingatlan művelési ága:	terület nagysága (m <sup>2</sup> )	becsült <u>nettó</u> forgalmi értéke ft/nm	becsült <u>nettó</u> forgalmi értéke kerekítve összesen:
4307/4	Gip-1	kivett ipartelep	17.761	6.110.-	108.519.710.-
4307/7	Gip-1	kivett beépítetlen terület	5.447	3.055.-	16.640.585.-
4307/12	Gip-1	kivett ipartelep	12.234	6.110.-	74.749.740.-

Jelenleg (még) **mindhárom fenti ingatlan „korlátozottan forgalomképes, helyi döntés alapján”** – **forgalomképes ingatlanok** aktuálisan nem szerepelnek az Önkormányzat vagyontárgyai között.



Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az *Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021. (XI.26) rendelete (továbbiakban **R.**) előírása értelmében a „korlátozottan forgalomképes törzsvagyonról a jelen rendeletben foglalt korlátozások szerint az önkormányzat jogosult rendelkezni, melyről a Képviselő-testület dönt minősített többséggel.”

A R. 7. § (2) alapján „Az önkormányzati vagyon értékének és a tulajdonosi jogok gyakorlásának meghatározása:

(2) Az önkormányzati forgalomképes ingatlanvagyon értékesítésére, hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A fenti területekre elkészült az értékbecslés, amelyet Fülöp Anna EV (2194 Tura, Katona utca 6). 2022. február 14.-én készített el, s amelyek alapján – az ingatlanok forgalomképessé történő átminősítése után! - pályázatot írhat ki az Önkormányzat.

A R.-ben meghatározott értékhatár szerint ugyanis 25.000.000.- azaz huszonötmillió forint fölötti értékű önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A fentebb felsorolt ingatlanok közül a Szada 4307/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslés alapján nem éri el ugyan a rendelet szerinti értékhatárt, mivel azonban ezen terület közvetlenül kapcsolódik a Szada 4307/12 hrsz-hoz, így javasolt erre a területre is pályázatot kiírni és abban előnyben részesíteni a továbbiakban azt az ajánlattevőt, aki ezt a két (vagy akár mindhárom) területet *együtt is* megvásárolná.

Önkormányzati vagyont (ingó és ingatlan) természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet értékesíteni.

Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban legalább 2 példányban, aláírva, személyesen vagy meghatalmazott útján kötelesek benyújtani. Az ajánlat 1 példányát minden oldalon aláírva „eredeti” megjelöléssel kell ellátni.

A pályázat nyertese az, aki a Képviselő-testület döntése alapján a kiírásban foglalt szempontoknak és az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette. (Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése utóbb megghiúsulna, akkor új pályázatot kell kiírni.)

Javasoljuk, hogy Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete *minősítse át* forgalomképessé, majd eladásra jelölje ki az önkormányzat tulajdonát képező, fentebb ismertetett ingatlanjait.

Jelezzük egyúttal azt is, hogy **Szada Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(06.10.) számú rendeletének (továbbiakban HÉSZ) az Ipari Park területe sajátos építési előírásaira vonatkozó rendelkezése alapján:**

*Gip-1 jelű építési övezetben*

- a) A területen kivételesen csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás(ok) helyezhetők el.
- b) Az épületek alapincézhetők.
- c) A szabályozási terven jelölt védősávokat min. 15m szélességben kell kialakítani, kétszintes (cserje, fa) növényzettel.
- d) Gépkocsi-tárolót csak a főépülettel egy tömegben lehet kialakítani.

**Az előterjesztés mellékletei:**

**1.sz. melléklet: Ingatlan hasznosítási pályázati felhívás 4307/4, 7, 12**

**2.sz. melléklet: Formanyomtatvány pályázati ajánlat benyújtásához**

**3.sz. melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről**

A fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozzuk.

Szada, 2022. február 21.

## HATÁROZATI JAVASLAT

### /2022.(II.24.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – figyelemmel a 33/2022-S/2. sz. előterjesztésben foglaltakra - az Önkormányzat tulajdonában lévő Szada, 4307/4, 4307/7, 4307/12 hrsz.-ú, helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes ingatlanait *forgalomképesé* minősíti át.

2./ A Képviselő-testület az e határozat 1./ pontja szerint forgalomképes **ipari területeit** (az ingatlanok becsült forgalmi értéke alapján együttesen az alábbi kikiáltási árakon értékesíteni kívánja:

- 4307/4 hrsz. – 109 MFt (azaz Egyszázkilencmillió forint) kikiáltási áron,
- 4307/7 hrsz. – 17 MFt (azaz Tizenhétmillió forint) kikiáltási áron,
- 4307/12 hrsz – 75 MFt (azaz Hetvenötmillió forint) kikiáltási áron,

és e céllal ingatlan a jelen határozat 1. sz. melléklete szerinti értékesítési felhívást, hirdetményt tesz közzé, melyhez közzétételkor csatolni szükséges az előterjesztés 2. és 3. sz. mellékletei szerinti dokumentumokat is. is.

3./ Az ajánlattételi határidőig beérkező érvényes ajánlatokról - az Önkormányzat vagyonáról szóló 31/2021. (XI.26) önkormányzati rendelet előírásai szerint - előterjesztést készül a Képviselő-testület 2022. március 31-i ülésére, amely alapján az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztásáról, és a nyertes Ajánlattevővel történő szerződéskötésről a Képviselő-testület minősített többséggel dönt.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 1.-2./ pontok: azonnal, 3./ pont: 2022. március 16. (előterjesztés elkészítésére)