



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 85.**

**MELLÉKLET: 6 db**

**TÁRGY: Javaslat önkormányzati tulajdonú utak csereszerződés keretében történő hasznosítására**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**2021. november 5-i RENDES ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Ács Rezső polgármester**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**dr. Varga András osztályvezető  
Farkas Mónika vagyongazdálkodási  
ügyintéző**

**ELŐADÓ:**

**Magyar Károly igazgatóságvezető**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:**

**HATÁROZAT SZÁMA:**

**TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

*Terjedelem: 1 + 9 oldal*

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Polgármesteri Hivatal és az Aranyfürt Mezőgazdasági Kft. (rövid név: Aranyfürt Kft, székhely: 7100 Szekszárd, Kadarka u. 98-100. képviseli Schieber Markus Albert) ez év márciusában kezdett egyeztetéseket a cég tulajdonában lévő Szekszárd 86 hrsz-ú, természetben a Szekszárd Újvárosi temető mellett található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4619 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan önkormányzati tulajdonba vétele tárgyában. Nevezett ingatlanra az önkormányzatnak a temető bővítése érdekében lenne szüksége.

Az egyeztetés során felmerült, hogy az Aranyfürt Kft. tulajdonában lévő mezőgazdasági művelési területek (Bikás, Baranya-völgy) környezetében vannak olyan önkormányzati utak (4,5, 6 sz. mellékletek), melyek a közút funkciójukat már nem látják el, és indokolt lehet, hogy ezek a területek a cég tulajdonában kerüljenek, így értelemszerűen célszerű lenne a feleknek csereszerződés keretében rendezni az egyes ingatlanok tulajdonjogának sorsát. A többszöri egyeztetést követően kialakult a csere tárgyaként kijelölt ingatlanok listája, mely az 1. sz. mellékletben összefoglalva található. A táblázatban látható, hogy az Aranyfürt Kft. az Önkormányzat részére átadásra jelölte ki továbbá a Présház utcától délre es északra található Szekszárd 6714/8-9 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat is (Aranyfürt Kft. által felajánlott területek térképi ábrázolását a 2,3. sz. mellékletek tartalmazzák).

Az Aranyfürt Kft. vállalná a területcseréhez szükséges telekalakítások költségeit (földmérő díja, földhivatali bejegyzés, utak átminősítésének díja).

SZMJV Önkormányzatának az Újvárosi temető területére tervezett fejlesztésekhez nagy szüksége lenne a 86 hrsz-ú ingatlanra, a Présház utcai ingatlanok tekintetében pedig az ott található utak minőségének javítása, a területek alatt, illetve fölött meglévő közművek, valamint a tulajdonviszonyok rendezése miatt ugyancsak elengedhetetlen az önkormányzati tulajdon megléte. A csere tárgyaként megjelölt önkormányzati ingatlanok (ld. 4,5,6 sz. mellékletek) – Baranya völgyben található három ingatlan kivételével – az Aranyfürt Kft., valamint a cég képviselőjének tulajdonába tartozó ingatlanok megközelítését szolgálják, valamint egyes részeken út már nem található, azon mezőgazdasági gazdálkodás folyik, így a területcserével a természetbeni állapot is átvezetésre kerülne a földhivatali nyilvántartásban. Amennyiben a közgyűlés támogatja az utak, útrészletek csere keretében történő tulajdonjog átruházását, úgy a megjelölt utakat (egyes esetekben telekalakítás után) magánúttá kell minősíteni, majd azt követően nyílik lehetőség az utak forgalomképes, üzleti vagyonba történő átsorolására, amely a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Az utak az Aranyfürt Kft-vel való előzetes egyeztetés alapján kivett közforgalom elől el nem zárt magánúttá kerülnének átminősítésre, így azokat a leendő tulajdonos továbbra sem zárná le, biztosítva így azok közforgalom részére való használatát, valamint a fent nevezett három ingatlan megközelítését is.

Az Aranyfürt Kft. a csere tárgyaként megjelölt ingatlanok értékét a csereingatlanként szereplő utakra elkészítendő ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értékével egyezően kívánja megállapítani, így a leendő szerződő feleknek egymással szemben követelésük nem lenne.

Az 1. sz mellékletben található táblázatban az elmúlt időszakban zártkerti, külterületi ingatlanok, utak értékesítésénél alkalmazott 500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA árral számszerűsítve található a hivatkozott ingatlanok értékének megállapítása.

**Az önkormányzat részéről átadásra kerülő külterületi ingatlanok alapterülete: 29.801 m<sup>2</sup>.  
Ingatlanok értéke (500.- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA fajlagos árral számolva): 14.900.500.- Ft + ÁFA**

**Az Aranyfürt Kft. részéről átadása kerülő belterületi ingatlanok alapterülete: 6.847 m<sup>2</sup>** (megjegyzés: a Szekszárd 6714/8 hrsz-ú ingatlan tekintetében csak **cca. 445 m<sup>2</sup>** került beszámításra – az ott található út területe -, mert az ingatlan többi részét a Présház utcai ingatlantulajdonosok mintegy 30 éve használják, és valószínűsíthetően ezen ingatlanrészekre az elbirtoklás feltételei már bekövetkeztek. Így a kalkuláció során 5.905 m<sup>2</sup>-t vettünk figyelembe).

**Ingatlanok értéke (2.523.- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA fajlagos árral számolva): 14.900.500.- Ft + ÁFA**

Fentiek alapján kérem a T. Közgylűést az előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslat elfogadására.

**Szekszárd, 2021. október 21.**

**Ács Rezső  
polgármester**

## Határozati javaslat

### Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2021. (XI.5.) határozata a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező utak csereszerződés keretében való hasznosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő, 1. sz. mellékletben felsorolt útrészletek tulajdonjogának csereszerződés keretében történő átruházásához az Aranyfürt Kft. részére a cég tulajdonában lévő Szekszárd 86, 6714/8, 6714/9 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjoga ellenében úgy, hogy a csereszerződésben lévő ingatlanok összesített értékét – az értékesítést megelőzően elkészítendő értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve – egyezőnek állapítja meg.
2. hozzájárul a csereszerződéshez szükséges telekalakítások elvégzéséhez és az útterületek magánúttá minősítéséhez úgy, hogy annak költségeit (földmérő, telekalakítási eljárás, közlekedési hatósági eljárás díja) az Aranyfürt Kft. viseli.

**Határidő: 2021. november 5.**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az értékbecslések elkészítését és a 2. pont szerinti eljárásokat követően terjessze ismételten a testület elé az ügyet a csereszerződés keretében értékesíteni kívánt ingatlanok forgalomképessé minősítése érdekében.

**Határidő: 2022. május 31.**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**

1. sz. melléklet

Teljesítés Szakszárd	Hrsz	Művelési terület (ha)	AK	Tulajdonos
	031/18	0,0772	0,00	Kutak körüli utak Önkormányzat
	031/19	0,0632	0,00	
	031/20	0,0675	0,00	
	031/22	0,0638	0,00	
	036/5	0,0687	0,00	
	036/9	0,0233	0,00	
Érték (635 Ft/m <sup>2</sup> )		Σ=	0,3637	0,00

2309495

Teljesítés Szakszárd	Hrsz	Művelési terület (ha)	AK	Tulajdonos
	0838/36	0,9313	0,00	Művelődés telekalakítás - városfej telekalakítás - városfej telekalakítás - városfej hibajavítás művelési ág – Földhivatal
	0838/37	0,1033	0,00	
	0838/17	0,2959	0,00	
	0838/34	1,2659	0,00	
Érték (635 Ft/m <sup>2</sup> )		Σ=	2,6164	0,00

16614140

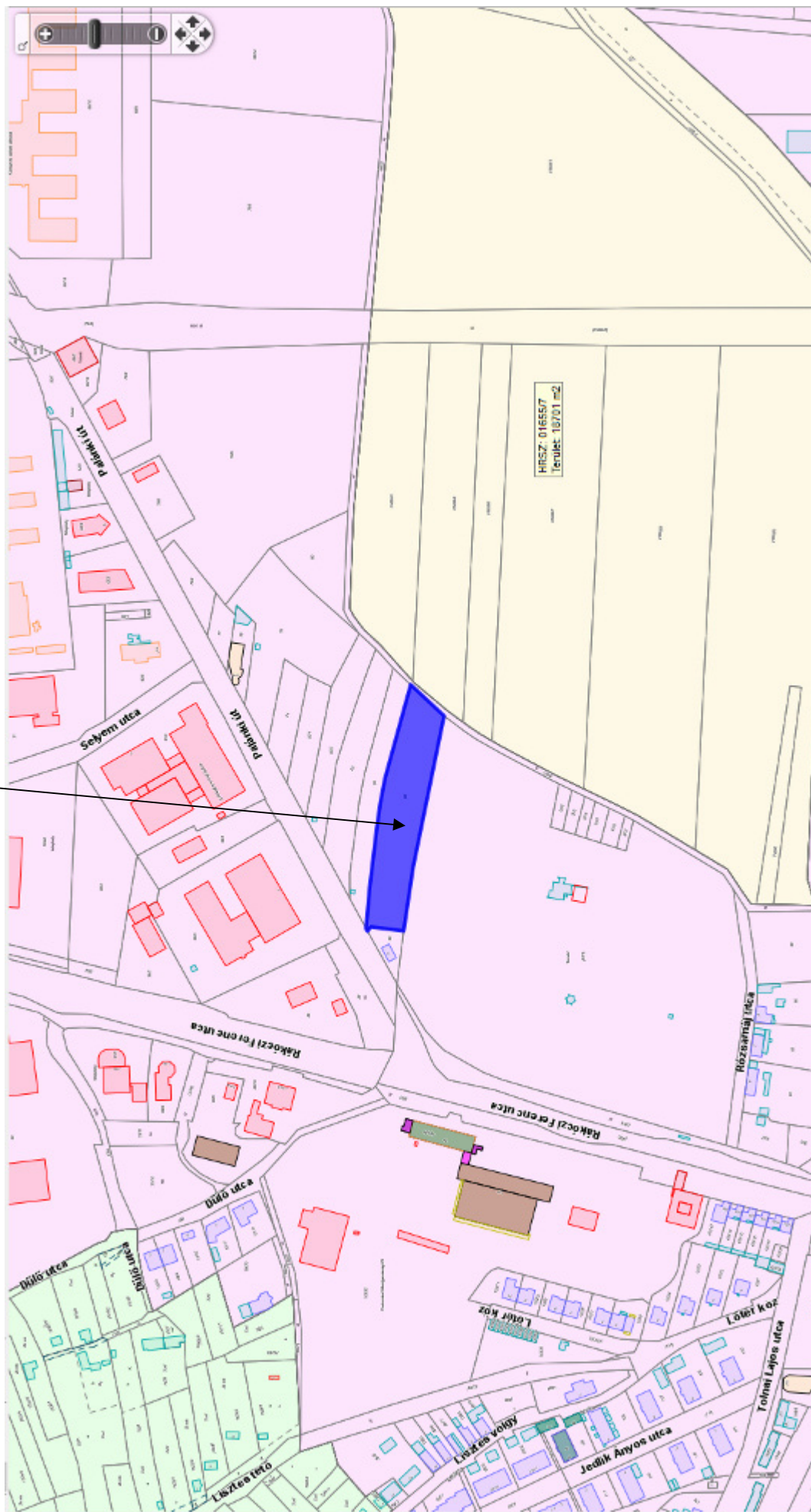
Teljesítés Szakszárd	Hrsz	Művelési terület (ha)	AK	Tulajdonos
	6714/8	0,0445	0,00	Aranyfűrt Kft.
	6714/9	0,0841	0,00	
	86	0,4619	0,00	
Érték Ft/m <sup>2</sup>		Σ=	0,5905	0,00

3204679932

0,5905	18 925 525 Ft	Aranyfűrt Kft.	3205 Ft/m <sup>2</sup>	25,23 Ft/ÁFA
2,9801	18 923 635 Ft	Önkormányzat	635 Ft/m <sup>2</sup> (ÁFA-s ár)	500 Ft/ÁFA

Szekszárd 86 hrsz.

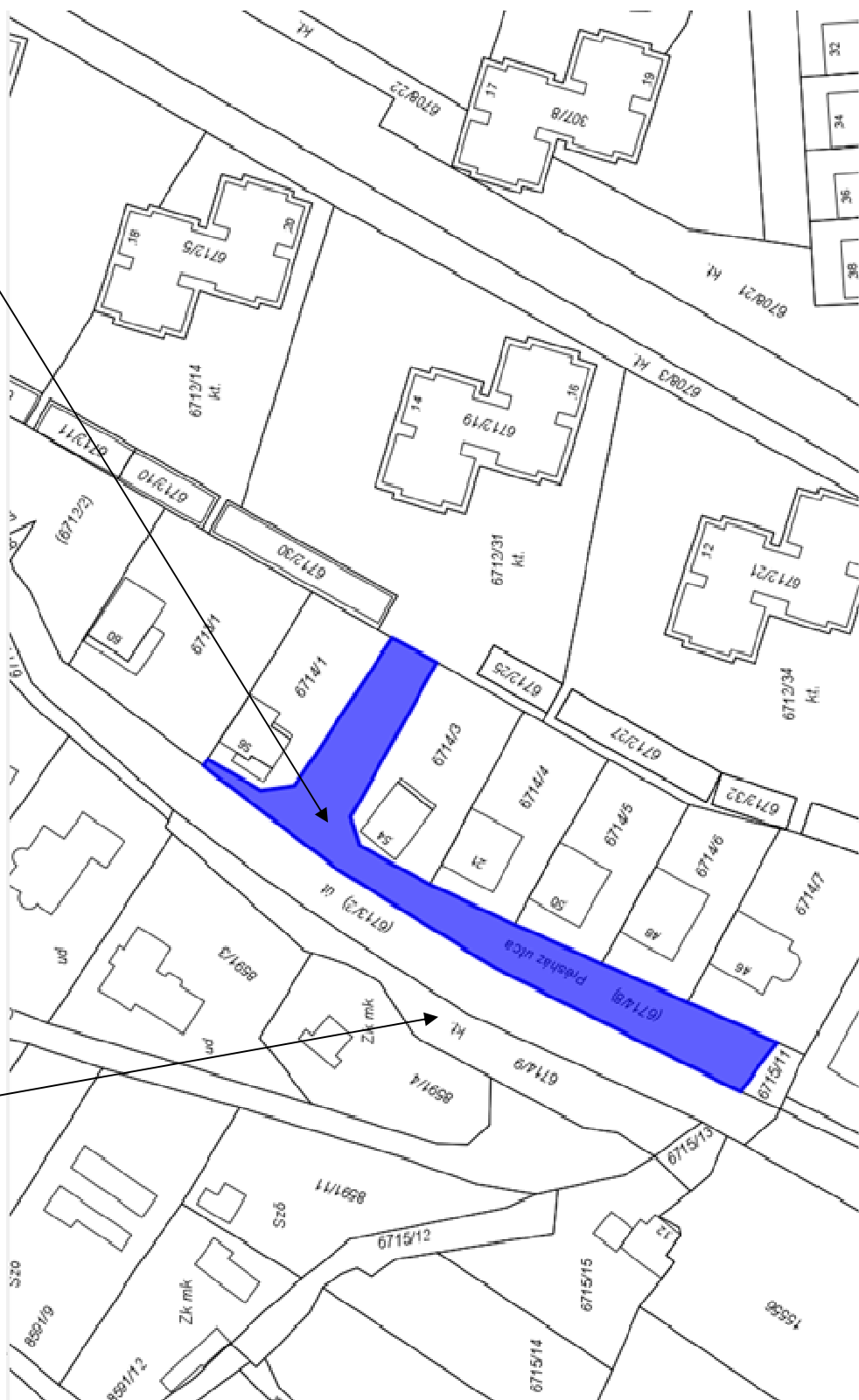
2. sz. melléklet



3. sz. melléklet

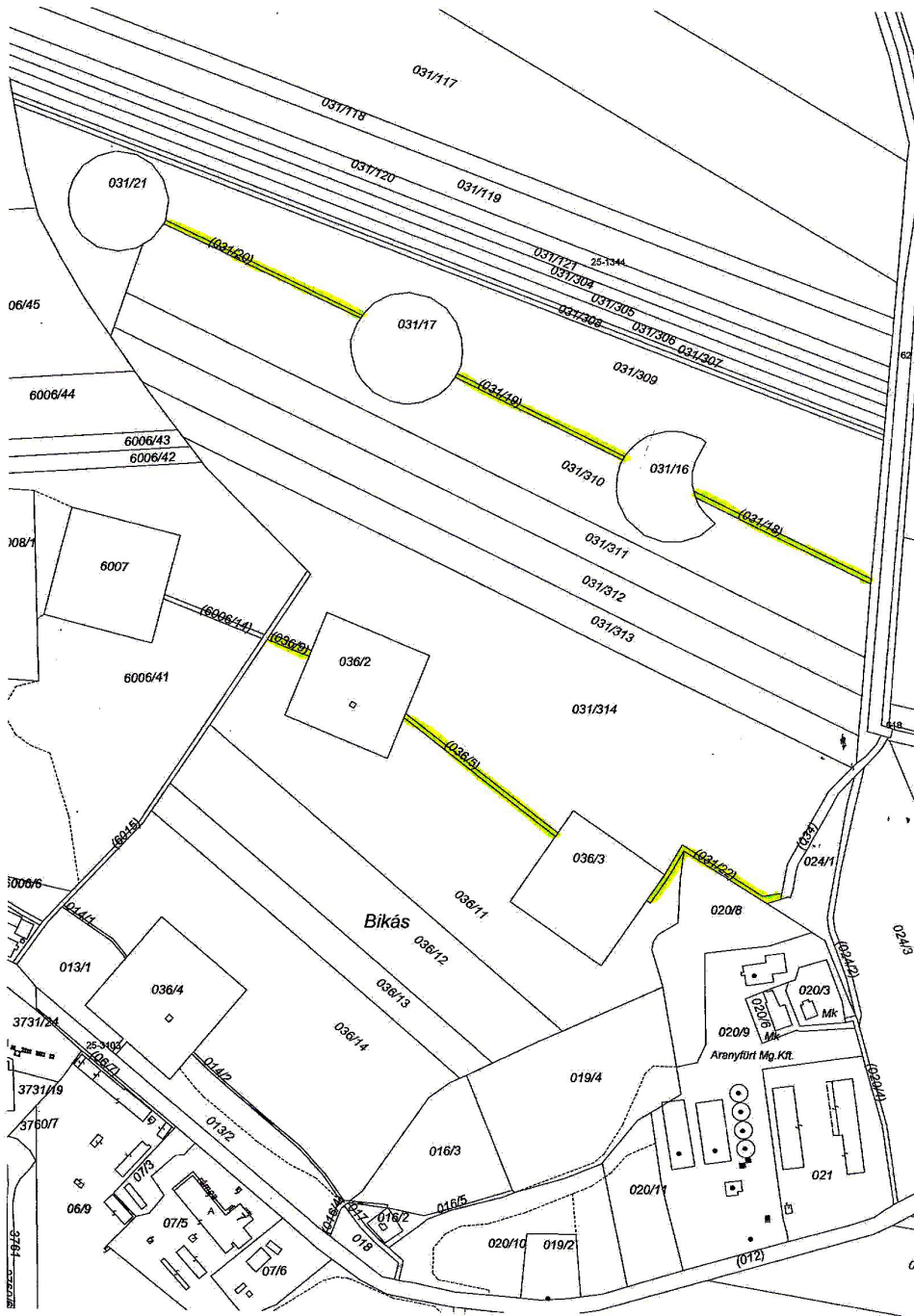
Szekszárd 6714/8 hrsz

Szekszárd 6714//9 hrsz



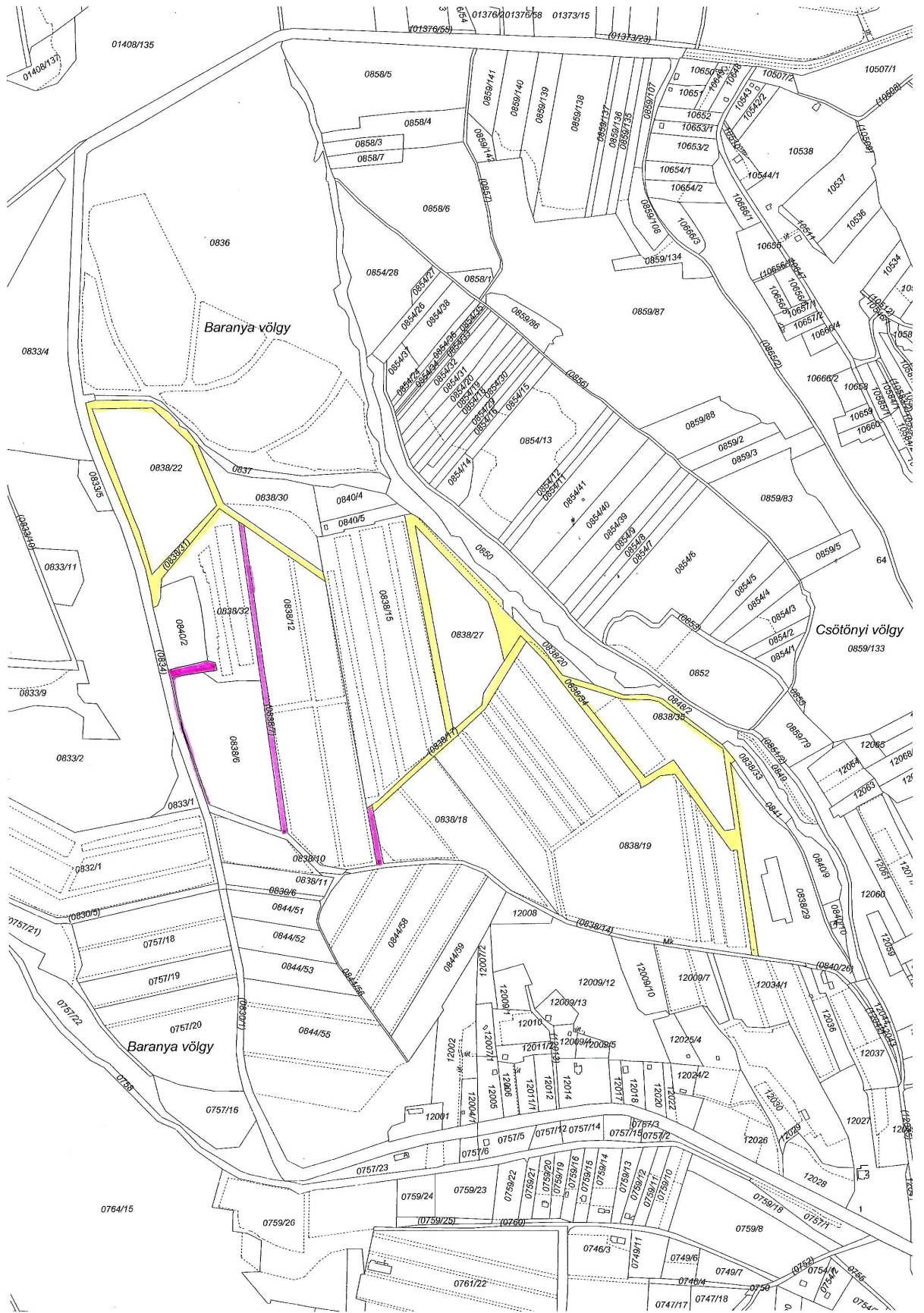


Bikás





Baranya völgy



Aranyfürt Kft. tulajdon

Schieber család tulajdona

Szűts László tulajdona

6. sz. melléklet

