



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 22.

MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: Kérelem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanrész vételére

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2021 augusztus 24-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyongazdálkodási
ügyintéző**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Varga András
osztályvezető**

Terjedelem: 1+7 oldal

Tisztelt Bizottság!

Az alábbiakban részletezett, Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanrészt érintő vételi kérelem érkezett SZMJV Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságához, amely kérelem jóváhagyásához SZMJV Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságról szóló rész 1.4. pontja szerinti döntés szükséges.

Scherdán János, a VENDESZ Vendéglátóeszköz Forgalmazó és Szolgáltató Közkereseti Társaság - későbbiekben: VENDESZ Kkt.- (székhely: 7100 Szekszárd, Pollack M. u. 93.) képviselőjében 2021. július 7-én érkezett levelében vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 01653/9 hrsz-ú kivett mocsár, valamint a 01653/3 hrsz-ú kivett telephely megnevezésű ingatlanok területéből a VENDESZ Kkt. tulajdonát képező 01653/5 hrsz-ú ingatlannal északon határos 10 m-es sáv tekintetében (1. sz. térképi melléklet). A tulajdonos a telephelyén található épületet szeretné bővíteni a közeljövőben, amelyhez a fenti önkormányzati ingatlanok területéből cca. 310 m²-t telekhatár rendezés keretében csatolna a 01653/5 hrsz-ú ingatlanának területéhez.

A szóban forgó területet SZMJV Polgármesteri Hivatalának munkatársa megtekintette (fényképek a 2. sz. mellékletet képezik) és megállapítást nyert, hogy a megvásárolni kívánt terület zöldfelület, 2 db idősebb korosztályba tartozó juharfa található rajta, amelyből az egyik az épület bővítése során valószínűsíthetően kivágással érintett lesz.

Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a területrészt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz-4) területek közé sorolja, ahol a zöldfelület legkisebb megengedett mértéke 20 %.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság egy korábbi határozatában kifejezte, hogy azon ingatlanok adásvételekor, amikor a területen fa, vagy fák is találhatóak, a terület vételárakor a fa értéke is kerüljön külön felszámításra.

Tájékoztatom a bizottságot, hogy a zöldfelület gazdálkodásról szóló 30/2011. (V.4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) szabályozza a zöldfelületek használatát, fenntartását, védelmét. A rendelet szerint a közhasználatú zöldterület megszüntetése vagy beépítése esetén annak számított zöldfelületi értékét az Önkormányzat Környezetvédelmi Alapjába kell befizetni. Az okozott kár zöldfelületi értékét a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. § (4) bekezdése szerint eljárva a jegyző állapítja meg. A zöldfelületi érték számításának alapját a rendelet 2. melléklete tartalmazza. A zöldfelületi kár mértéke fák és cserjék esetében a gyökér-, törzs-, és lombkoronában keletkezett mennyiségi, minőségi és esztétikai kár százalékban kifejezett értéke. A 2. mellékletben található képlet szerint:

A fák egyedi értékének kiszámítása (Dr. Radó Dezső képletével)

Faérték = A x B x C x D x M

A = alapár: egy 4 éves szabványcsemete faiskolai ára az értékfelvétel időpontjában, ÁFA-val

B = kor szorzó: a fa ismert vagy becsült korától függő szorzószám:

10 éves fa esetében	10
20 éves fa esetében	40
30 éves fa esetében	80
40 éves fa esetében	160
50 éves fa esetében	300
60 éves fa esetében	500
70 éves fa esetében	700
Egyedi, különleges, vagy védett fa esetében, a korától függetlenül	1000

Az értékszorzót interpolálással kell megállapítani, ha a fa életkora a tízéves időköznel pontosabban ismert vagy becsülhető.

C = egészségi állapot szorzó: a lombkorona, ill. a fa általános állapotától függő együttható:

teljesen ép lombkorona, törzs, gyökérzet esetében	1,0
kissé sérült, visszavágott lombkorona esetében	0,7
erősen sérült, beteg, száradó lombkorona esetében	0,4

D = hely szorzó: a fa településen belüli elhelyezkedésétől függő együttható:

fákban szegény területen	1,0
<i>fákkal átlagosan ellátott területen</i>	<i>0,7</i>
külterületen	0,5

M = módosító tényező:

gyors növekedésű, az átlagosnál kevésbé értékes fajok (fűz, nyár, bálványfa, akác) esetében	0,5
a többi faj esetében	1,0

Általánosan a 14/16 cm körméretű juhar interneten fellelhető ára: **24.000 Ft+ÁFA=30.480 Ft**

Fentiek alapján **1 db** juharfa egyedi értékének megállapítása a következő: **30.480Ft x 80 x 1,0 x 0,5 x 1,0 = 1.219.200 Ft**

Tekintettel arra, hogy az adásvételt követően az érintett fák már nem önkormányzati területen helyezkednének el, így a hivatkozott rendelet előírásait nem lehet rá alkalmazni az esetleges kivágáskor. Javaslom a bizottságnak, hogy ilyen esetekben, amikor az értékesíteni kívánt ingatlanokon esetlegesen fa, vagy cserje található, úgy annak egyedi értéke a vételárba kerüljön felszámításra.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII.1.) önkormányzati rendelet szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve hasznosítására irányuló szerződéskötést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi

értékbecslés, vagy a jegyző által kiadott adó- és értékbizonyítvány alapján kell meghatározni. Fentiek miatt a szerződés megkötése előtt értékbecslést is be kell szerezni, valamint szükséges az ingatlanrész SZMJV Önkormányzata forgalomképes üzleti vagyonba történő átsorolása, amely SZMJV Közgyűlésének hatásköre.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2021. augusztus 13.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2021. (VIII.24.) határozata a Szekszárd 01653/9 és 01653/3 hrsz-ú ingatlanok meghatározott részének telekhatár rendezés keretében történő értékesítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.4. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő 01653/9, valamint 01653/3 hrsz-ú ingatlanok területéből a mellékelt térképvázlaton jelölt cca. 310 m² nagyságú terület telekhatár rendezés keretében történő értékesítéséhez a VENDESZ Vendéglátóeszköz Forgalmazó és Szolgáltató Közkereseti Társaság (székhely: 7100 Szekszárd, Pollack M. u. 93. képviseli: Scherdán János) részére az előzetesen elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő piaci forgalmi értéken, amely nem lehet kevesebb- Ft/m² + ÁFA összegnél.
A megvásárolni kívánt területen található juharfa egyedi értékét Ft-ban állapítja meg, amely – a forgalmi értéken túl – a vételár részét képezi.

A földhivatali eljárással (telekhatár rendezéshez kapcsolódó költségek, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés) kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Határidő: határozathozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. javasolja a közgyűlésnek, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrészt sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak közé, mivel már nem szolgálja a kötelező feladatok ellátását.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: Ács Rezső polgármester

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a telekhatár rendezéshez szükséges adásvételi szerződés előkészítésére.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: dr. Gábor Ferenc Jegyző

Végrehajtásért felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

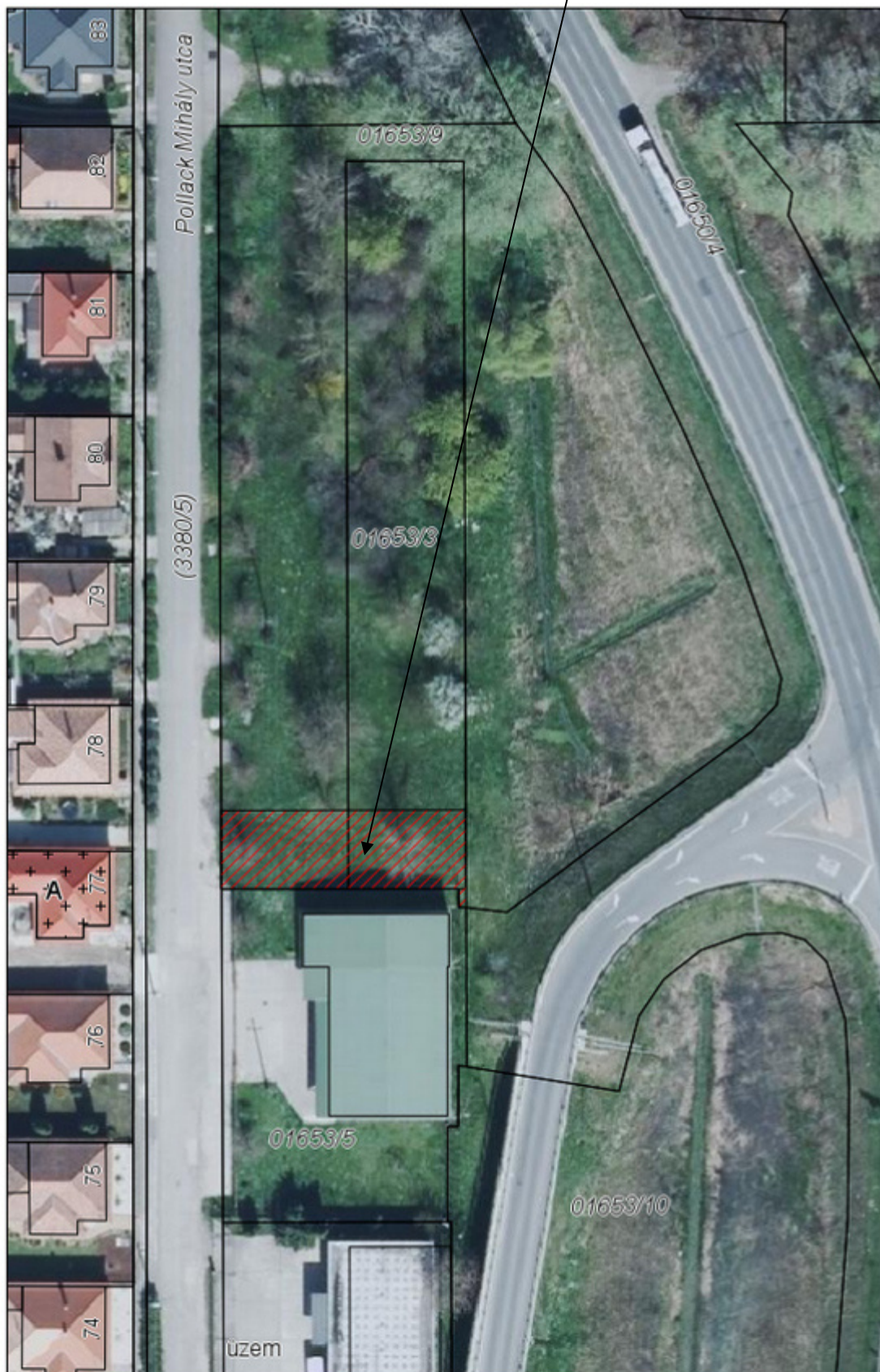
4. felhívja a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására

Határidő: 2022. január 15.

Felelős: Ács Rezső polgármester

megvásárolnikívánt
ingatlanrész

1. sz. melléklet



2. sz. melléklet



