



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 11.**

**MELLÉKLET: 2 db**

**TÁRGY: Tájékoztatás a Bizottság 15/2023. (V.23.) számú határozatában foglaltak végrehajtásával kapcsolatban**

**ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK**

**2023. június 1-jei RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Magyar Károly igazgatóságvezető**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**dr. Varga András osztályvezető  
Magyarné Somogyvári Tünde osztályvezető  
Szántóné Karl Rita osztályvezető**

**ELŐADÓ:**

**dr. Varga András osztályvezető  
Magyarné Somogyvári Tünde osztályvezető  
Szántóné Karl Rita osztályvezető**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

**Dr. Holczer Mónika  
igazgatóságvezető**

**Terjedelem: 1+7 oldal**

## Tisztelt Bizottság!

A Pénzügyi Bizottság a 15/2023. (V.23.) számú határozatában felkérte a Polgármesteri Hivatalt az OBI-LIDL összekötő úttal kapcsolatos pályázat, valamint egyes kiküldetések vonatkozásában tájékoztatás nyújtására.

### **1. OBI-LIDL összekötő út**

#### **Pályázat**

**Az OBI körforgalmat és a Penny-Lidl csomópontot összekötő út megépítésének előkészítése** című projekt kapcsán a Miniszterelnökség és Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata 2022. március 31-én támogatási szerződést kötött. A Miniszterelnökség és a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata között, **GF/JSZF/267/6/2022 iktatószámmal létrejött Támogatási szerződés** vonatkozásában a Támogató személye megváltozott, és a Miniszterelnökség helyébe a PIP Közép-Duna Menti Térségfejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság lépett. A támogatási szerződés 2023. február 28.-i hatállyal TKI/0038-004/2023 azonosítószámon módosításra került.

A projekt kapcsán tájékoztattuk a Támogatót, hogy a támogatott tevékenység időtartama a támogatási szerződésben megjelölt határidőhöz képest előre láthatóan csúszik. A támogatott tevékenység időtartama **2021. május 21. – 2023. június 30.** közötti időszak a hatályos támogatási szerződés szerint, melynek újbóli módosítását kezdeményeztük **2021. május 21. – 2024. március 31-** re és ehhez kapcsolódóan a támogatás felhasználási határidejét 2024. április 30-ra.

Az út megépítésének előkészítéséhez hét darab ingatlan tulajdonjogának megszerzése volt szükséges. Az utolsó megszerzendő, 0320/152 helyrajzi számú ingatlan (OTP Ingatlanbefektetési Alap - eladó) vonatkozásában azonban ez még nem teljesült, a tárgyalások folyamatban vannak. Az ingatlan megszerzésének hiányában azonban az útépitési engedély nem beszerezhető, illetve a telekalakítás nem végezhető el.

A PIP Nonprofit Kft. (Támogató) gazdasági igazgatóhelyettese, dr. Berencsi Judit arról tájékoztatott, hogy szakmai szempontból támogatható a támogatási jogviszony meghosszabbítása, ennek megfelelően fognak javaslatot tenni a kötelezettségvállaló (PIP Nonprofit Kft. ügyvezetője) irányába.

Továbbá az Önkormányzat kezdeményezte, hogy a támogatási szerződés szakmai programjának 5.10. pontjában szereplő projekttevékenységi elem megvalósításától (közbeszerzési szakértő igénybevétele, közbeszerzési eljárások díja) tekintsenek el. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata nem kívánja a közbeszerzési eljárást lefolytatni, amíg nem talál forrást a kivitelezés megvalósítására. A Támogató tájékoztatása szerint a módosításra lehetőségünk van, ebben az esetben módosítani szükséges a projekt szakmai programját és pénzügyi tervét. Az összeget kérhetjük átcsoportosítani más sorra, és hogy melyik sorra miért szeretnénk átcsoportosítani, arra a kérelemben ki kell térni.

**Az úttal érintett ingatlanok korábbi adásvételekor alkalmazott vételár**

Az összekötő út építéséhez az alábbi, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok adásvételére került sor ezidáig. A táblázatban feltüntettük, hogy az önkormányzati tulajdonszerzést megelőzően mikor és milyen formában ment végbe tulajdonosváltás az ingatlanokon (1. tábla):

ingatlan hrsz.	fekvés	művelési ág	alap-terület (ha,m2)	Előző tulajdonos	Az önkormányzatot megelőző, utolsó tulajdonszerzés módja és ideje
0320/137	külterület	kivett út – beruházási terület	0,0663	Faktor Kereskedelmi Kft. (1/1)	adásvétel, 2014.
0320/80	külterület	kivett –	0,4948	FER 13 Ingatlanhasznosító Kft. (1/1)	adásvétel, 2017.
		a) lakóház, udvar			
		b) beépítetlen terület			
0320/24	külterület	kivett – lakóház, udvar, gazdasági épület	0,1992	Wekler és Társa Húsfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. (1/1)	adásvétel 2017.
0320/139	külterület	kivett út -beruházási terület	0,0747	Magyari Éva (1/2)	csere, 2002.
				Schepp - Magyari Ágnes (1/2)	
0320/135	külterület	kivett – udvar	0,1572	Szegedi Jánosné	földkiadás, 2002.
				(1/1)	

*A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályától kértünk tájékoztatást arról, hogy a korábbi ügyletek alkalmával milyen vételár került meghatározásra a felek között. A földhivatal jelezte, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény értelmében okirattárból akkor ismerhető meg adat, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges. Mivel ez jelen esetben az önkormányzatnál nem áll fenn, így nem tudnak részünkre adatot szolgáltatni a korábbi ügyletekről.*

*Az ingatlanforgalmi értékbecslők tájékoztatása szerint a szakvéleményben a saját adatbázisukból tüntetnek fel adatokat a ténylegesen megvalósult értékesítésekről. Fentiekre tekintettel nem tudunk*

tájékoztatást nyújtani arról, hogy az egyes ingatlanok utolsó tulajdonosváltásakor milyen vételárak kerültek meghatározásra.

Az összekötő út megvalósításához megvásárolni kívánt ingatlanok előzetes értébecslését végző Pisch Márta az alábbi összehasonlító adatok alapján állapította meg az egyes ingatlanok forgalmi értékét (idézet a vagyonértékelésből):

„Piaci összehasonlító megközelítés

Telkek

Helyszín	Időpont	Funkció	Méret	Piaci ár	Fajlagos ár
Szekszárd Tartsay út	2021.06-11.	szántó terület	11856 m <sup>2</sup>	186.000.000,- Ft (K)	15.688,- Ft/m <sup>2</sup>
Szekszárd déli városrész	2021.06-11.	beruházási terület	2797 m <sup>2</sup>	76.200.000,- Ft (K)	27.243,- Ft/m <sup>2</sup>
Szekszárd Bakta	2021.06-11.	beruházási terület	936 m <sup>2</sup>	22.000.000,- Ft (K)	23.504,- Ft/m <sup>2</sup>

- K = kínálati ár
- a felhasznált adatok forrása adatbázis
- forrás: ingatlan.com,ingatlanet.hu, flatny stb
- korrekció mértéke: +5%

Fajlagos alapár	23.894,- Ft/m <sup>2</sup> ~ 23.900,- Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ár korrekció után	25.095,- Ft/m <sup>2</sup> ~ 25.000,- Ft/m <sup>2</sup>

Épület

Helyszín	Időpont	Funkció	Méret		Piaci ár Ft	Fajlagos ár
			Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>		
Szd. palánki hegy	2020	zártkert, gazdasági épület	4215	100	11.500.000,- T	115.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Szd. Cinka tető	2021	zártkert, gazdasági épület	2274	86	9.800.000,- T	113.953,-Ft/m <sup>2</sup>
Szd. Csötönyi völgy	2021	zártkert, gazdasági épület	2880	80	14.000.000,- T	175.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Szd. Tóth völgy	2021	zártkert, lakóház	3707	70	13.400.000,- T	191.429,- Ft/m <sup>2</sup>

- T = tényleges eladási ár
- felhasznált adtok forrása: saját adatbázis
- korrekció mértéke:+10%

Értéknövelő tényezők:

Megnevezés	%-s mértéke
Lakóövezeti közelség	+3
Szolgáltató egységek, intézmények elérhetősége	+5
Közműellátottság	+2

Összesen	+10

Fajlagos alapár	144.940,- Ft/m <sup>2</sup> ~145.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos alapár korrekció után	159.500,- Ft/m <sup>2</sup> ~160.000,-Ft/m <sup>2</sup>

A forgalmi érték alatt azt a pénzbeli összeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.

#### Összehasonlító adatok

1, 0320/88 hrsz számú terület, mely 11856 m<sup>2</sup>, átlagár: 15.688,- Ft/m<sup>2</sup>

Kínálati ára: 186.000.000,- Ft

Elhelyezkedése:

Az ingatlan a város déli kereskedelmi negyedében, forgalmas helyen, közvetlenül az 56-os főút mellett helyezkedik el. Ez közvetlen kapcsolatot teremt a 6. számú főúttal, valamint az M9 autópályán át az M6 autópályával. A telek közelében Park Center üzletközpont, Lidl áruház, OBI barkácsáruház, Penny Market és TESCO áruházak, valamint McDonalds Étterem és MOL kút van. A beépítéshez szükséges közművek az ingatlan előtti közterületen rendelkezésre állnak. A föld mezőgazdasági művelésből kivonása engedélyezésre került.

Az építési szabályzat szerint a terület Vt 2.2 (településközponti vegyes terület) építési övezetben van. A beépíthető alapterület maximális mértéke 60%, a szintterületi mutató 2.0, az építmény magasság 4,5-9,5 méter, a zöldfelület minimális mértéke 20%.\*

\*OC hirdetése

2, 0320/74 hrsz számú terület, mely 2797 m<sup>2</sup>, átlag ár: 27.243.475,-Ft/m<sup>2</sup>

Kínálati ára: 75.200.000,- Ft

Elhelyezkedése:

Szekszárd déli részén található a 2797 m<sup>2</sup> nagyságú beruházási terület.

Főbb paraméterei:

- megközelítése közvetlenül aszfaltozott nagy forgalmú főútról Tartsay út, ill, Béri Balogh Ádám utca
- az ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálására kettő behajtó kialakítására van engedély
- minden közműre rácsatlakozásra van lehetőség
- a Helyi Építési Szabályzat szerint a terület Vt 2.2 (településközponti vegyes terület) építési övezetben

van\*

\*OC hirdetése

Egyéb eladó telkek Szekszárdon:

Puttonyos utca 1283 m<sup>2</sup> telek 35 millió Ft, átlagár:27.279,- Ft/m<sup>2</sup>

Tartsay ipartelep 558 m<sup>2</sup> telek 10.5 millió Ft, átlagár: 18.817,- Ft/m<sup>2</sup>

Puttonyos utca 851 m<sup>2</sup> telek 20 millió Ft, átlagár: 23.6502,- Ft/m<sup>2</sup>

Munkácsy u. 587 m<sup>2</sup> telek 22,2 millió Ft, átlagár: 37.819,- Ft/m<sup>2</sup>

Harang utca 836 m<sup>2</sup> 14,9 millió Ft, átlagár:17.847,- Ft/m<sup>2</sup>

Tüske utca 900 m<sup>2</sup> telek 13 millió Ft, átlagár 14,440,- Ft/m<sup>2</sup>

Bem utca 10678 m<sup>2</sup> telek 25 millió, átlagár 2.341,- Ft/m<sup>2</sup>

Szd. autópályá felhajtó 10000 m<sup>2</sup>, fejlesztési telek 38 millió Ft, átlagár: 3800,- Ft/m<sup>2</sup>

Szd. Palánk 17613 m<sup>2</sup> építési telek 87,5 millió Ft, átlagár 4968,- Ft/m<sup>2</sup>

Bogyiszlói u. 5601 m2 építési telek 63 millió, átlagár 11259,- Ft/m2

*Forrás: Ingatlannet, ingatlan.com, Startlak stb.”*

### **Területszerzések**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az OBI körforgalmat és a PENNY-LIDL csomópontot összekötő út, járda, közvilágítás projekt megvalósításához szükséges területszerzésekről szóló 661/2021. (VIII.30.) számú határozatában a projekt megvalósításához szükséges ingatlanok vételárának jóváhagyására a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot jelölte meg. A projektben elszámolható költségek között szerepel többek között a területszerzés költsége is 170.000.000 Ft értékben. A közgyűlés a hivatkozott határozatában ezt az összeget jelölte meg az út létesítéséhez szükséges ingatlanok együttes vételárának maximumaként.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata az összekötő út, járda, közvilágítás megépítése projekt keretében a területszerzéshez kapcsolódó jogi szolgáltatás nyújtására 2021-ben megbízási szerződést kötött Dr. Zengődi Roland ügyvéddel. A szerződés tárgya többek között:

- tulajdonszerzést célzó tárgyalásokon való részvétel, ezen tárgyalásokon a megbízó képvisellete,
- ingatlanszerzéssel kapcsolatos tanácsadás,
- tulajdonszerzéshez kapcsolódó eljárási cselekmények lefolytatása (vételi ajánlat előkészítése, adásvételi szerződések előkészítése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos feladatok ellátása),
- ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészítése.

Az elkészített forgalmi értékbecslés és a tulajdonosokkal lefolytatott egyeztetések alapján több lépcsőben történt az egyes ingatlanok tulajdonjogának megszerzése. Az 1. melléklet mutatja az adásvételi szerződések lényeges tartalmi elemeit, illetve azt, hogy az értékbecslésben bemutatott forgalmi érték hogyan alakult.

A már megvásárolt területek esetében az alábbi táblázat mutatja, hogy az egyes ingatlanokból pontosan mekkorák azok a területrészek, amelyek az út (beleértve a járdát, közvilágítást, rézsút) kialakításához szükségesek. Az adatokat az út terveit készítő Eller Balázs tervező nyújtotta és nem tartalmazza az út későbbi fenntartásához szükséges területeket, továbbá az utcátlakozásoknál a szükséges belátási területeket, melyek csak korlátozottan hasznosíthatók (2. tábla):

<b>ingatlan hrsz.</b>	<b>fekvés</b>	<b>művelési ág</b>	<b>alapterület (ha,m2)</b>	<b>Előző tulajdonos</b>	<b>út megépítéséhez szükséges terület (m2)</b>
0320/137	külterület	kivett út – beruházási terület	0,0663	Faktor Kereskedelmi Kft. (1/1)	663 m2
0320/80	külterület	kivett –	0,4948	FER 13 Ingatlanhasznosító Kft. (1/1)	350 m2
		a) lakóház, udvar			

		b) beépítetlen terület			
0320/24	külterület	kivett – lakóház, udvar, gazdasági épület	0,1992	Wekler és Társa Húsfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. (1/1)	1495 m2
0320/139	külterület	kivett út -beruházási terület	0,0747	Magyari Éva (1/2)	747 m2
				Schepp - Magyari Ágnes (1/2)	
0320/135	külterület	kivett – udvar	0,1572	Szegedi Jánosné	518 m2
				(1/1)	

Mellékelem az előterjesztéshez az út kialakításának helyszínrajzát.

## **2. Tájékoztatás kiküldetéssel kapcsolatban**

2022. március hónapban 3 alkalommal ment Szegedi Attila Ungvárra, összesen 3150 km-t megtéve. Segélycsomagokat vitt a magyar-ukrán határra a menekülteknek. Lakossági adakozásból, illetve az önkormányzat által létrehozott adományszámlán összegyűlt támogatásokból vásárolt tartós élelmiszert szállított a határra. A 162.401 forintos kiküldetésének kifizetése az adományszámláról történt. A kifizetés dátuma 2022.04.08. volt, mely a KIRA rendszerben számfejtésre került, PM állásfoglalás alapján 2022.12.31-én a számviteli nyilvántartásban a könyvelése került helyesbítésre.

Fentiek alapján kérem a bizottságot a tájékoztató tudomásulvételére és a pályázat vonatkozásában a határozat elfogadására.

**Szekszárd, 2023. május 31.**

**Magyar Károly**  
igazgatóságvezető

## Határozati javaslat

### Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Pénzügyi Bizottságának .../2023. (....) határozata a 15/2023. (V.23.) PB határozatban foglaltak végrehajtásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet PB alcím 5.3. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. dönt az „Az OBI körforgalmat és a Penny-Lidl csomópontot összekötő út megépítésének előkészítése” című projekt kapcsán a támogatott tevékenység időtartamának módosításáról 2021. május 21. – 2024. március 31-re és ehhez kapcsolódóan a támogatás felhasználási határidejének módosításáról 2024. április 30-ra.

**Határidő: 2023. június 1.**

**Felelős: Máté Péter elnök**

2. dönt, hogy a projekt keretében az OBI körforgalmat és a Penny-Lidl csomópontot összekötő út megépítésére vonatkozó feltételes hatályú közbeszerzési eljárás ne kerüljön lefolytatásra.

**Határidő: 2023. június 1.**

**Felelős: Máté Péter elnök**

3. felkéri a Polgármesteri Hivatal az 1-2. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: 2023. június 15.**

**Felelős: Magyarné Somogyvári Tünde osztályvezető**