



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 19.

MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: Kérelem önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGÁNAK

SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

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

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**Dr. Biró Gyula
aljegyző**

Terjedelem: 1 + 5 oldal

Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az alábbiakban részletezett, SZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlant érintő vételi kérelem érkezett SZMJV Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságához, melynek elbírálása SZMJV Közgyűlésének 419/2023. (X.27.) számú határozata alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hatásköre.

Kővári László (7100 Szekszárd, .) 2023. novemberében vételi szándékot nyújtott be Szekszárd **1409 hrsz-ú**, természetben Szekszárd, Kisbödő u. 2. szám alatt található (1. melléklet), kivett **udvar, gazdasági épület megnevezésű, 765 m² alapterületű ingatlan** megvásárlására, amely ingatlant telekkiegészítés keretében csatolná az ingatlannal közvetlenül határos, tulajdonát képező Szekszárd 1410 hrsz-ú ingatlan területéhez.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, jelen vételi kérelemmel érintett, Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlant id. Kővári László 2015. év júliusától bérleti szerződés keretében hasznosítja. Kérelmező és édesapja, id. Kővári László szőlőfeldolgozót és borospincét épített a kérelmező tulajdonát képező, szomszédos 1410 hrsz-ú, természetben Szekszárd, . szám alatti telken. Az önkormányzati területet jelenleg a szőlőfeldolgozó épület gépjárművel történő megközelítésére, valamint a gazdálkodáshoz szükséges gépek, művelő eszközök tárolására használják.

Az ingatlan Szekszárd Város belterületi Szabályozási terve alapján Lke. 1.5. építési övezetbe (2. melléklet) tartozik, van közútkapcsolata, így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint építési teleknek számít, ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) szerint ÁFA fizetési kötelezettség terheli az értékesítést.

OTÉK 259. §

7. építési telek: az olyan

a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,

b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak;

ÁFA tv.

"86. § (1) Mentés az adó alól:

.....

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését"

Bár az OTÉK hivatkozott rendelkezése szerint az ingatlan építési teleknek minősül, de az alábbi jellemzői miatt korlátozottak a beépítésének a lehetőségei:

- A területnek kb. az ½ része beépíthető, hiszen a hátsó része fás, meredek domboldal, mely a Kilátó körüli lévő erdő nyúlványával egyezik meg (3. melléklet).
- A telek keskenynek mondható, szélessége változó (4-15 méter között).
- Közműbekötések nem állnak rendelkezésre.
- A telek szélessége nem éri el az adott építési övezetre előírt minimum értéket (16 méter).
- A telek alapterülete nem éri el az adott építési övezetre előírt minimum értéket (900 m²).
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %.

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 döntést megelőzően ingatlan vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi külső, független ingatlan-értékbecslő szakértő által végzett forgalmi értékbecslés, vagy a Polgármesteri Hivatal által megkért összehasonlító értékadatok, valamint a jegyző által vezetett nyilvántartás figyelembevételével végzett tájékoztató jellegű érték meghatározás alapján kell meghatározni.

Az érték meghatározáshoz szükséges összehasonlító adatok az alábbi táblázatban találhatóak:

Önkormányzat által 2024-ben értékesíteni kívánt hasonló ingatlanok értékbecslése		ingatlan.com hirdetési portálon szereplő eladási árak		Megjegyzés
elhelyezkedés, hrsz.	Ft/m ²	elhelyezkedés, alapterület	Ft/m ²	
Fagyöngy u., 5794/15	11.392	Cinka utca (2297 m ²)	9.099	
Fagyöngy u., 5794/14	11.474	Munkácsy u. (587 m ² , összközműves)	54.515	
		Kadarka utca (486 m ²)	47.326	
		Szőlőhegy több telek (900-1500 m ² , közművek a telekhatáron)	15.475- 21.555	
		Bartina u. (668 m ² , bontandó épülettel)	8.982	
		Hébér u. (855 m ² , közművek a telekhatáron)	11.578	

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

Szekszárd, 2024. január 23.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
.../2024. (...) határozata
a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága SZMJV Közgyűlése 419/2023. (X.27.) számú határozata alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 1409 hrsz-ú, természetben Szekszárd, Kisbödő u. 2. szám alatt található, kivett udvar, gazdasági épület megnevezésű, 765 m² alapterületű ingatlan telekkiegészítésként történő értékesítéséhez a szomszédos 1410 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Kővári László részére az összehasonlító adatok alapján meghatározott- Ft/m² + ÁFA eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

A telekalakítással és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos mindennemű költség vevőt terheli.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1. pontban nevezett feltételekkel készítse elő az értékesítéshez szükséges adásvételi szerződést.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 30. nap

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

Végrehajtásért felelős: dr. Bagó Anita Szilvia osztályvezető

dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja az alpolgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 45. nap

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban nevezett ingatlan árverés keretében történő értékesítésének előkészítésére, amennyiben kérelmező az eladási ajánlatot a megadott határidőn belül nem fogadja el.

Határidő: 2024. április 15.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

megvásárolni kívánt ingatlan

1. sz. melléklet



2. melléklet





2024.1.23, Szekszárd, M = 1:500