



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 35.

MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban levő, 12142/9 hrsz-ú ingatlan megvásárlására, vagy hosszú távú bérletére

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 + 7 oldal

Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az alábbiakban részletezett, Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlant érintő vételi kérelem érkezett SZMJV Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságához, amely elbírálása SZMJV Közgyűlésének 419/2023. (X.27.) számú határozata, továbbá az SZMSZ 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.4. pontja alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság (későbbiekben: GVB) hatásköre.

Tóth Lajosné (7100 Szekszárd,) 2023. november 14. napjáig haszonbérleti szerződés keretében hasznosította a Szekszárd 12142/9 hrsz-ú, kert művelési ágú, 1044 m² alapterületű, 3.45 AK értékű termőföld ingatlant. A szerződés szerint a földhasználó a GVB által évente, az egyes zártkerti ingatlanok művelési ágára vonatkozóan megállapított bérleti díjat fizette meg 6.264.- Ft/év összegben. A haszonbérelő jelezte, hogy lehetőség szerint megvásárolná az ingatlant, vagy hosszú távon továbbra is bérelni. A volt földhasználó által megajánlott vételár 100.000 Ft (96.- Ft/m²).

Előzmények:

Az ingatlan természetben a Csötönyi völgy elején található (1. melléklet). Kérelmező a hivatkozott ingatlant 2016. óta hasznosítja. Saját költségén alakította ki a ma kis konyhakertként funkcionáló területet. Fenti vételi szándékát már 2021-ben is jelezte, amely kérelemre Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármestere Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben hozott 126/2021. (II.11.), majd ezt módosító 436/2021. (V.7.) módosító határozatában a hivatkozott ingatlan tekintetében kérelmezővel 2 évre szóló, haszonbérleti szerződés keretében történő hasznosítást javasolt, amely haszonbérlet 2023. november hó 14. napján lejárt.

Mivel az ingatlan kert művelési ágú, ezért az ingatlan tulajdon-átruházására, haszonbérlet keretében történő hasznosítására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (későbbiekben: Földforgalmi tv.) szerint van lehetőség. Kérelmező jelezte, hogy földműves regisztrációval rendelkezik, így az ingatlan megvásárlására, haszonbérletére a Földforgalmi tv. szerint jogosult.

Amennyiben a T. Bizottság az ingatlan értékesítése mellett dönt, úgy a Földforgalmi tv. 21. §. (2), (3) bekezdése szerint a hivatkozott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon való közzététellel valósul meg, valamint a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

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-értébecslő szakértő által végzett forgalmi értébecslés, vagy a Polgármesteri Hivatal által megkért összehasonlító értékadatok, valamint a jegyző által vezetett nyilvántartás figyelembevételével végzett tájékoztató jellegű értékmeghatározás alapján kell meghatározni.

Az értékmeghatározáshoz szükséges összehasonlító adatok az alábbi táblázatban találhatóak:

Hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási árai							
Önkormányzat által 2023-ban értékesített ingatlanok eladási ára		termőföld kalkulátor szerint (otpagrar.hu)	hirdetési portálon (ingatlan.com) szereplő árak	hirdetmények között szereplő árak	Megjegyzés		
művelési ág	Ft/m ²	Ingatlan értéke 2022 (Ft/m ²)	művelési ág	Ft/m ²	művelési ág	Ft/m ²	Figyelembe kell venni, hogy a terület mai művelési ága kérelmező által került kialakításra, ezért célszerű az eredeti állapotot tükröző vételár megállapítás a.
erdő	369 és 418	jelenlegi művelés ágakat figyelembe véve: 360	nem szerepel ilyen paraméterekkel rendelkező szekszárdi ingatlan	kert (épülettel a közepén)	2531		
szőlő, fásított terület	553	egész területet eredeti, gyp-rétegű művelési ággal figyelembe véve: 141					
legelő	500						

Amennyiben a T. Bizottság a haszonbérleti szerződés keretében történő hasznosítás mellett dönt, úgy a Szekszárd 12142/9 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdés szerint haszonbérleti szerződés legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető. A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 50./A § szerint a bérleti díj módosítására pedig 5 évente van lehetőség.

„50/A. § (1) A legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződő felek bármelyike az e §-ban foglaltak szerint a szerződéskötést követő 5 év elteltével – ha a haszonbérleti szerződés időtartama meghosszabbítás folytán éri el a 10 éves időtartamot, a meghosszabbítás időpontjától számított 5 év elteltével –, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra.”

Két változatú határozati javaslatot terjesztek a Bizottság elé: Az A) változat az ingatlan értékesítését, míg a B) változat a kérelmező részére történő bérbeadást tartalmazza.

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

Szekszárd, 2024. február 7.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

A)

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
.../2024. (...) határozata
a Szekszárd 12142/9 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.4 pontja, továbbá SZMJV Közgyűlése 419/2023. (X.27.) számú határozata alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 12142/9 hrsz-ú, kert művelési ágú, 1044 m² alapterületű, 3.45 AK értékű termőföld ingatlan Tóth Lajosné (7100 Szekszárd,) részére történő értékestéséhez az összehasonlító adatok alapján meghatározott- Ft eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ajánlat elfogadása esetén, az 1. pontban foglalt feltételekkel készítse elő az értékesítéshez szükséges adásvételi szerződést.

Határidő: 2024. április 15.

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: 2024. április 30.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a nevezett ingatlan árverés keretében történő értékesítésének előkészítésére – az 1. pontban rögzített ár minimális árként történő meghatározásával -, amennyiben kérelmező az eladási ajánlatot a megadott határidőn belül nem fogadja el.

Határidő: 2024. április 15.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

B)

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2024. (...) határozata
a Szekszárd 12142/9 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.2 és 1.4 pontja alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 12142/9 hrsz-ú, kert művelési ágú, 1044 m² alapterületű, 3.45 AK értékű termőföld ingatlan Tóth Lajosné (7100 Szekszárd, _____), korábbi bérlő részére történő, haszonbérleti szerződés keretében történő bérbeadásához, év határozott időre, a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 4/2024. (I.17.) számú határozatában megállapított bérleti díj ellenében. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy készítse elő az ingatlan hasznosítására vonatkozó haszonbérleti szerződést.

Határidő: 2024. március 15.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

Végrehajtásért felelős: dr. Bagó Anita Szilvia osztályvezető

dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja az alpolgármestert a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2024. március 31.

Felelős: Gyurkovics János alpolgármester

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt a nevezett ingatlan árverés keretében történő értékesítésének előkészítésére – Ft minimális ár meghatározása mellett -, amennyiben kérelmező a bérbeadásra vonatkozó ajánlatot a megadott határidőn belül nem fogadja el.

Határidő: 2024. április 15.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

megvásárolni kívánt ingatlan

1. melléklet



