



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 194.**

**MELLÉKLET: 1 db**

**TÁRGY: Önkormányzati tulajdonú, értékesíthető ingatlanok hasznosításának előkészítéséről**

## **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:**

**Magyar Károly igazgatóságvezető**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

**Dr. Holczer Mónika  
igazgatóságvezető**

**Terjedelem: 1+3 oldal**

## **Tisztelt Bizottság!**

SZMJV Közgyűlése a 29/2023. (III.2.) számú határozatában felhívta a Polgármesteri Hivatalt, hogy az előterjesztés mellékletében szereplő ingatlanok tekintetében vizsgálja meg az értékesítéshez szükséges további teendőket, készíttessen ingatlanforgalmi értékbecsléseket, majd a kapott információk birtokában készítsen javaslatot a további hasznosításra vonatkozóan. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendeletének 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.2-4., 3.3. pontjai szerint a GVB hatásköre a bel- és külterületi ingatlanok bérleti díjának megállapítása, az építési telek nagyságát el nem érő önkormányzati tulajdonban álló telek, illetve más önkormányzati ingatlan elidegenítéséről való döntés, és a külterületi ingatlanok elidegenítéséről 5.000 m<sup>2</sup> nagyságig szóló döntés meghozatala, valamint a mezőgazdasági művelésű ingatlan eladására, vásárlására, cseréjére vonatkozó javaslattétel.

Fentiekre való tekintettel Igazgatóságom megvizsgálta, és a táblázatban jelölte az ingatlanok hasznosítására tett konkrét javaslatait. Jelölte azokat a külterületi ingatlanokat is, amelyekre érkezett már vételi ajánlat és folyamatban van azok árverés keretében történő értékesítése.

A táblázatban összesítve szereplő zártkerti és külterületi ingatlanok tekintetében javaslom, hogy az Önkormányzat hirdetmény formájában jelentesse meg a hivatkozott ingatlanokat eladásra, majd amennyiben egy adott ingatlanra érkezik vételi ajánlat, arra készíttessen ingatlanforgalmi értékbecslést. Ezt követően a meglévő értékbecslésben szereplő piaci árat, valamint erdőnek nem minősülő föld esetén a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (Agrárkamara) honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos forgalmi értéket, erdő, fásított terület megnevezésű ingatlan esetében az ingatlanon található letermelhető faanyag értékét is figyelembe véve kerüljön a vételi ajánlat betérjesztésre a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, vagy szükség szerint a Közgyűlés elé, és fentiek alapján kerüljön meghatározásra az adott ingatlan minimális eladási ára, avagy kerüljön elfogadásra a megajánlott vételi ár.

Fentiek és az ingatlanok nagy száma miatt, ezen zártkerti és külterületi ingatlanok tekintetében Igazgatóságom nem javasolja előzetes ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzését.

Fentiek ismeretében kérem Tisztelt Bizottságot az előterjesztés alapján a határozati javaslat elfogadására.

**Szekszárd, 2023. szeptember 22.**

**Magyar Károly**  
igazgatóságvezető

## Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának  
.../2023. (...) határozata  
az önkormányzati tulajdonú, értékesíthető ingatlanok hasznosításáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendeletének 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság (későbbiekben: GVB) alcím 1.2-4., 3.3. pontjai szerint meghatározott hatáskörében eljárva – figyelemmel a 29/2023. (III.2.) közgyűlési határozatban foglaltakra -

1. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az elkészített felmérés alapján az előterjesztéshez mellékelt táblázatban szereplő, **önállóan értékesíthető szekszárdi belterületi ingatlanok** esetében rendelje meg azok ingatlanforgalmi értébecslését, majd az értébecslések eredményéről tájékoztassa a bizottságot .

**Határidő: 2023. november 15.**

**Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető**

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az elkészített felmérés alapján az előterjesztéshez mellékelt táblázatban szereplő, **önállóan nem, csak telekkiegészítés keretében értékesíthető szekszárdi belterületi ingatlanok** esetében keresse meg az érintett szomszédos ingatlanok tulajdonosait és tájékoztassa őket a vételi lehetőségről, majd tájékoztassa a bizottságot a beérkezett nyilatkozatokról.

**Határidő: 2023. november 15.**

**Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető**

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy hirdetmény formájában jelentesse meg az értékesítésre kijelölt **szekszárdi zártkerti és külterületi ingatlanokat**, és azokra az ingatlanokra, amelyekre érkezik vételi ajánlat, rendeljen ingatlanforgalmi értébecslést, majd terjessze azt a vételi ajánlattal együtt a bizottság vagy - amennyiben az ingatlan nagysága meghaladja az 5000 m<sup>2</sup>-t – a közgyűlés elé.

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető**

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az előterjesztéshez mellékelt táblázatban megjelölt azon ingatlanoknál, ahol az értékesítés **további egyeztetéseket, megelőző eljárások** lefolytatását igényli, ott a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető**

5. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az elkészített felmérés alapján az előterjesztéshez mellékelt táblázatban szereplő, **nem szekszárdi ingatlanok** esetében rendelje meg azok ingatlanforgalmi értékbecslését, majd az értékbecslések eredményéről tájékoztassa a bizottságot.

**Határidő: 2023. november 15.**

**Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető**

<b>Ingtalan hrsz.</b>	<b>megnevezése</b>	<b>Cím</b>	<b>Terület (m2)</b>
1096/1	beépítetlen terület	Mandula sor	399
2465/3	udvar, gazdasági épület	Rákóczi u. 19. (KT-Dinamic) melletti zárvány terület	747
3321/5	udvar, gazdasági épület	Borostyán u. 23.	524
5320/24	beépítetlen terület	Cinege u.	724
5508/4	beépítetlen terület	Csap utcától délre	2069
5508/5	beépítetlen terület	Csap utcától délre	1927
6756/37	beépítetlen terület	Hosszúlépés dűlő	1290
6756/38	beépítetlen terület	Hosszúlépés dűlő	1118
818/15	beépítetlen terület	Kandó K. u.	267
818/17	beépítetlen terület	Kőrösi Cs. S.-Herman O. között	505
818/31	beépítetlen terület	Kőrösi Cs. S.-Herman O. között	390
923	beépítetlen terület	Bocskai u.	820
953/3	beépítetlen terület	Bocskai u.	270
953/5	beépítetlen terület	Bocskai u.	288
954/4	beépítetlen terület	Borzásák E. u.	243
01653/3	telephely	Pollack M. u.	2548
1062	udvar, gazdasági épület	Kápolna tér	796
1409	udvar, gazdasági épület	Bartina u.	765

15650	beépítetlen terület	Tartsay V. u.	2165
5794/14	beépítetlen terület	Fagyöngy u.-Szőlő köz	930
5794/15	beépítetlen terület	Fagyöngy u.-Szőlő köz	1200
0329/23	irodaház, szántó	Dombóvár	4978
1498	hétvégi ház, udvar	Badacsonytomaj	1241
1500	beépítetlen terület	Badacsonytomaj	3157
1872/3	üdülőépület, udvar	Tamási	278
3401	hétvégi ház, udvar	Fadd	2570
Mezőgazdasági művelési ingatlanok	erdő (21 db)	Szekszárd, zártkert	93371
	erdő (48 db)	Szekszárd, külterület	139610
	fásított terület (30 db)	Szekszárd, zártkert	70453
	fásított terület (40 db)	Szekszárd, külterület	35083
	szántó	Szekszárd, zártkert	0
	szántó (26 db)	Szekszárd, külterület	75552
	legelő (31 db)	Szekszárd, zártkert	29142
	legelő (115 db)	Szekszárd, külterület	379772
	gyümölcsös (2 db)	Szekszárd, zártkert	974
	gyümölcsös (6 db)	Szekszárd, külterület	7969
	kert (9 db)	Szekszárd, zártkert	3632
	kert (6 db)	Szekszárd, külterület	7248
	szőlő (10 db)	Szekszárd, zártkert	9096
	szőlő (7 db)	Szekszárd, külterület	14439
	rét	Szekszárd, zártkert	0
	rét (3 db)	Szekszárd, külterület	14824
	nádas (1 db)	Szekszárd, külterület	3539
mocsár (6 db)	Szekszárd, külterület	27253	




<b>Hasznosítási javaslat</b>	<b>Határozati javaslat szerinti pont</b>
Szomszédos telektulajdonostól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozat függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Elbirtoklás ügyében egyeztetés folyt az ingatlan használójával, az általa csereként felajánlott terület hasznosításáról további egyeztetés szükséges.	4.
Elbirtokló felkeresése, majd ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzése.	4.
Szóban vételi megkeresés érkezett a szomszédos telektulajdonostól, szükséges értékbecslés beszerzése	1.
Szomszédos telektulajdonosoktól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozatok függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Szomszédos telektulajdonosoktól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozatok függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzése után pályázat/árverés kiírása az értékesítésre.	1.
Ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzése után pályázat/árverés kiírása az értékesítésre.	1.
Szomszédos telektulajdonostól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozat függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Szomszédos telektulajdonosoktól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozatok függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Szomszédos telektulajdonosoktól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozat függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	2.
Ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzése után pályázat/árverés kiírása az értékesítésre.	1.
HÉSZ módosítás szükséges az eladáshoz	4.
HÉSZ módosítás szükséges az eladáshoz	4.
HÉSZ módosítás szükséges az eladáshoz	4.
Ingatlanforgalmi értékbecslés rendelkezésre áll, a következő GVB-re készül az előterjesztés	1.
Ingatlanforgalmi értékbecslés beszerzése után pályázat/árverés kiírása az értékesítésre.	1.
Szomszédos telektulajdonostól vételre irányuló nyilatkozat beszerzése , majd a nyilatkozat függvényében értékbecslés beszerzése és a vételi ajánlat betérjesztése a GVB elé.	1. vagy 2.



A közgyűlés korábban többször kinyilvánította azon szándékát, hogy nem kívánja értékesíteni az ingatlant és a márciusi határozatában a bérbeadás útján történő hasznosításról döntött. Időközben ismételt megkeresés érkezett az önkormányzathoz, és a GVB arról döntött, hogy az OPT Ingatlanalappal történő szerződéskötést követően tér vissza a kérelem elbírálására.	
Ingyanforgalmi értébecslés rendelkezésre áll, a következő GVB-re készül az előterjesztés	1.
Ingyanforgalmi értébecslés rendelkezésre áll, a következő GVB-re készül az előterjesztés	1.
Az önkormányzati résztulajdon értékesítése folyamatban	
Ingyanértébecslés alapján meghatározott vételárral a résztulajdonosok, mint elővásárlásra jogosultak megkeresése.	5.
Ingyanértébecslés alapján meghatározott vételárral a résztulajdonosok, mint elővásárlásra jogosultak megkeresése.	5.
Résztulajdon tekintetében vételi ajánlat érkezett, a közgyűlés a szeptember 28-i ülésen tárgyalja	
Ingyanértébecslés alapján meghatározott vételárral a résztulajdonosok, mint elővásárlásra jogosultak megkeresése.	5.
Hirdetményi formában értékesítésre meghirdetni, majd vételi ajánlat esetén ingatlanforgalmi értébecslés és a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (Agrárkamara) honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos forgalmi értéket figyelembe véve GVB általi vételár meghatározása	3.




## VÉTELI KÉRELE

Hrsz	Elhelyezkedés	Művelési ág	Terület nagysága (m2)	Minőségi osztály
01328/12	Szekszárd, külterület	fásított terület szőlő	464	3
			7036	4
01326/3	Szekszárd, külterület	gyümölcsös	780	5
		szőlő	653	5
		gyümölcsös	502	5
01326/20	Szekszárd, külterület	kert	1409	3
10401/2	Szekszárd, zártkert	erdő	1903	3
10350	Szekszárd, zártkert	kivett árok	516	
10375/8	Szekszárd, zártkert	erdő	6379	3
9646/8	Szekszárd, zártkert	erdő	5203	3

## ÁRÁNYTÉTEL ÉRINTETT INGATLANOK

Kataszteri jövedelem (AK)	megajánlott vételár	Agrárkamara honlapján közzétett átlagár
0,21		
56,22	355 Ft/m <sup>2</sup>	266 Ft/m <sup>2</sup>
1,36	355Ft/m <sup>2</sup>	
3,63	355 Ft/m <sup>2</sup>	266 Ft/m <sup>2</sup>
0,87	355 Ft/m <sup>2</sup>	
4,65		
0,86	120 Ft/m <sup>2</sup>	nincs adat
	120 Ft/m <sup>2</sup>	nincs adat
2,87	120 Ft/m <sup>2</sup>	nincs adat
2,34	nincs adat	nincs adat

### Megjegyzés

Kérelmező több ízben adott be vételi szándékra irányuló kérelmet, az ingatlan elhanyagolt, hasznosítása szükséges

**Árverésre meghirdetve!**

Kérelmező több ízben adott be vételi szándékra irányuló kérelmet, az ingatlan nagyon elhanyagolt, a szomszédos területeken lévő szőlőtelepítésben emiatt keletkező vadkár jelentős, hasznosítás szükséges.

**Árverésre meghirdetve!**

Felmérés szerint a területen található faanyag termelhető, dió és akác, mennyisége cca. 4 m<sup>3</sup> **Árverésre meghirdetve!**

**Vízvezetési funkció miatt értékesítése nem javasolt**

Felmérés szerint a terület közepén lévő útról termelhető, faanyag vegyes összetételű, mennyisége cca. 70 m<sup>3</sup>, értékesítéshez telekalakítás szükséges

Felmérés szerint a terület nehezen megközelíthető, meredek, a rajta található faanyag vegyes összetételű, vékony, mennyisége cca.16 m<sup>3</sup>

**Árverésre meghirdetve!**