



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 6

MELLÉKLET: 3 db

TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK

SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

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

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**dr. Holczer Mónika
igazgatóságvezető**

Terjedelem: 1 + 11 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, amely elbírálása a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (későbbiekben GPB) alcím 2.6. pontja alapján a GPB hatásköre.

Farkas Mária, valamint Kárpáti Zsolt (7100 Szekszárd, .), mint Csányi Ádám Attila kiskorú törvényes képviselői (édesanyja és édesapja) vételi kérelmet terjesztettek elő az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m² alapterületű ingatlan tekintetében (1. melléklet). A kérelem tárgyát képező ingatlanon található a Szekszárd 153/4/A hrsz-on nyilvántartott, egyéb épület megnevezésű, 17 m² nagyságú ingatlan, amely Csányi Ádám Attila kk. tulajdonát képezi, és amely ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog illeti az önkormányzati terhére (tulajdoni lapok az 2. mellékletben találhatóak).

Előzmények:

2011-ben a Tolnai Lajos utca 23. szám alatti lakos kereste meg az Önkormányzatot, az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 153/5 és 153/6 hrsz-ú telkek megvétele kapcsán. A SZMJV Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 249/2011. (VI.29.) GPB számú határozatában hozzájárult az ingatlanok értékesítéséhez a rajtuk elhelyezett felépítmények (153/5/A és 153/6/A hrsz.) tulajdonosai részére, 6.000.- Ft/m² vételár ellenében, de kérelmező nem élt az ajánlattal. Ezt követően, 2013-ban a Szekszárd 153/1 hrsz-ú ingatlanra érkezett vételi kérelem az önkormányzathoz, ekkor a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság már nem támogatta a kérelmet, és állásfoglalása szerint mindenképpen egységesen kívánta kezelni a több ingatlanból álló földterületet.

A Tolnai L. u. és Roboz Zoltán u. közötti területek (153/1-153/6 hrsz.) azonos jogállásúak. Az egyes telkek az Önkormányzat tulajdonában találhatóak, míg a felépítmények magántulajdonban vannak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog alapján jogosultak a tulajdonosok a telkek használatára. A földhasználati jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (későbbiekben: Ptk.) 5:145. §-a alapján addig megilleti a felépítmény tulajdonosát, míg az épület fennáll.

Ptk. 5:145. §

„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”

A kérelem beérkezését megelőzően lakossági bejelentés alapján a SZMJV Polgármesteri Hivatala helyszíni szemlét tartott, ahol megállapítást nyert, hogy a tárgyi ingatlan területén építkezés folyik. A szemle alkalmával építető szóbeli felszólítást kapott arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon végzett bármilyen építkezés építési engedély köteles, amelyhez szükség van a telek tulajdonosának – jelen esetben az önkormányzatnak – is a hozzájárulására.

Ezt követően érkezett az Önkormányzathoz a fent részletezett vételi kérelem.

SZMJV Polgármesteri Hivatalának munkatársai ismételt helyszíni szemlét tartottak, amelyen készült fotókat a 3. melléklet tartalmazza. A szemle alapján megállapítható, hogy a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 17 m² nagyságú egyéb épület megnevezés nem áll összhangban a hiteles földhivatali térképállományban található épületek nagyságával és számával, így valószínűsíthető, hogy időközben már történt ráépítés a telekre.

Kérelmező jelezte, hogy az ingatlant 2017. óta használják. Az ingatlanon található lakóépület kéménye ledőlt, így jelentős kár keletkezett a lakóépületben, ezért az épület tető és födémszerkezetét a falig lebontották a balesetveszély megszüntetése miatt. Terveik szerint az ingatlanon meglévő lakóépületrészt bővítenék, amely eredményeként kb. 100 m²-es épületrész jönne létre. Fentiekre tekintettel kérik a fenti ingatlanra méltányos vételár megállapítását.

Amennyiben a T. Bizottság támogatja a tárgyi ingatlan értékesítését, úgy 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 értékmeghatározás alapján kell meghatározni. Az értékmeghatározásnál figyelembe vehető, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 259. §-a (későbbiekben: OTÉK) szerint:

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;

Fentiek értelmében az ingatlan jelen állapotában – mivel beépített - nem számít építési területnek.

Az értékmeghatározáshoz alkalmazható összehasonlító adatok az alábbi táblázatban találhatóak:

Telekkiegészítésként értékesített ingatlanrészek eladási ára a közelmúltban

Értékesítés éve	Hrsz	értékesített terület nagysága (m2)	eladási ár (Ft/m2)
2022	01653/9	343	5000
2023	3564/2	169	6000
2024	635/16	155	4200

Javaslom, hogy az értékesítés támogatása esetében a bizottság vegye figyelembe a vételár kialakításánál a terület elhelyezkedését, környezetét és az ott lévő felépítmények állapotát.

Fentiek alapján 2 határozati javaslatot terjesztek a T. bizottság elé, a „A” jelű támogatja, míg a „B” jelű elutasítja az ingatlan értékesítését.

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

Szekszárd, 2024. október 14.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat „A”

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2024. (...) határozata a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság alcím 2.6 pontja alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m² alapterületű ingatlan, az ingatlanon található felépítmény tulajdonosa Csányi Ádám Attila kiskorú (képviseli: Rózsa Vilma Mária, valamint Csányi József) részére történő értékesítéséhez az összehasonlító adatok alapján meghatározott- Ft eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy kérelmező eladási árat elfogadó nyilatkozata esetén készítse elő az ingatlan hasznosítására vonatkozó adásvételi szerződést.

Határidő: 2024. december 15.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

Végrehajtásért felelős: dr. Bagó Anita Szilvia osztályvezető

dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

Határozati javaslat „B”

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2024. (...) határozata a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

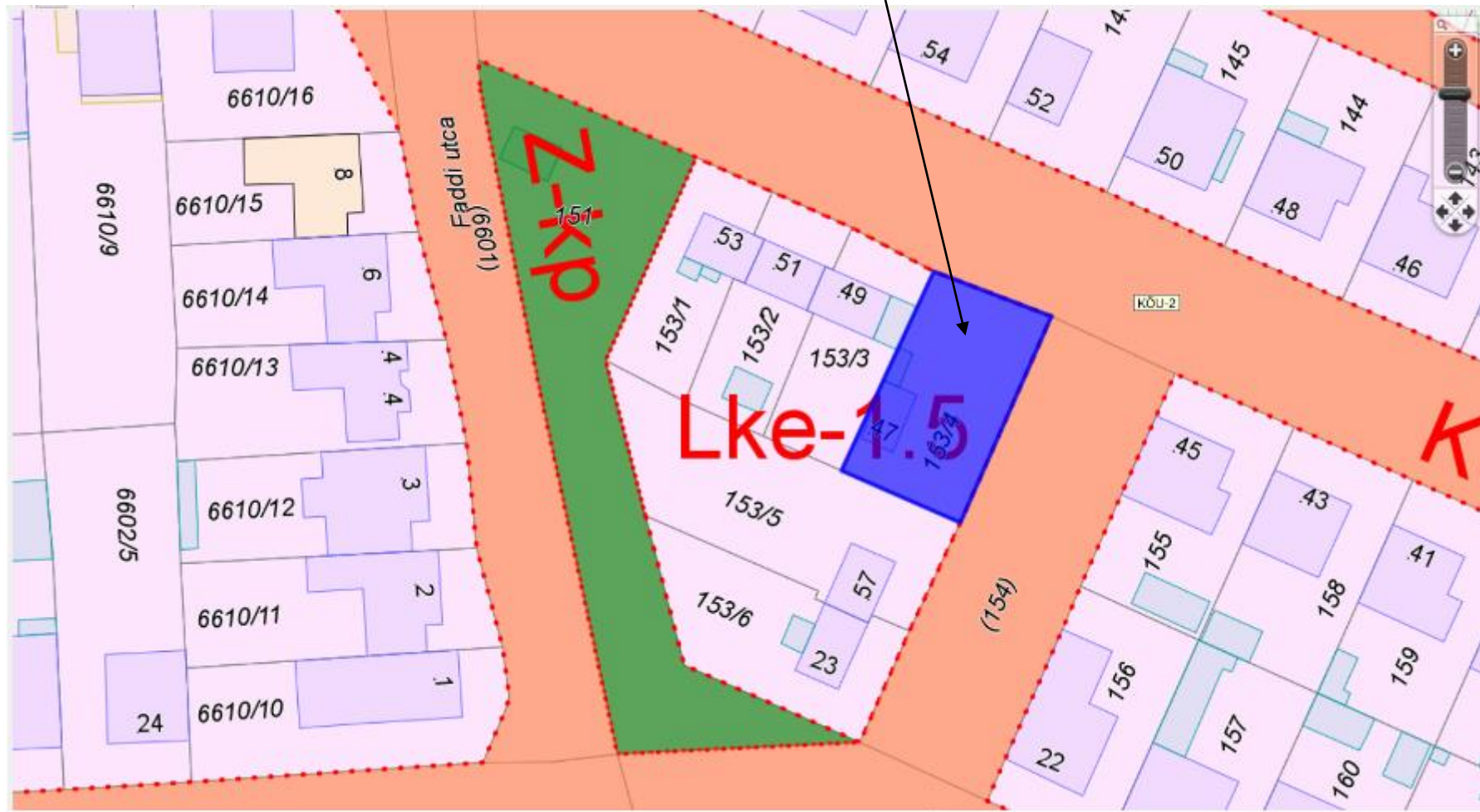
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 2.6. pontja alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva nem támogatja az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m² alapterületű ingatlan Csányi Ádám Attila kiskorú (képviseli: Rózsa Vilma Mária, valamint Csányi József) részére történő értékesítését.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

megvásárolni kívánt ingatlan

1. melléklet



3. melléklet









