



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 3.

MELLÉKLET: 1 db

TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban lévő, 0644/11 hrsz-ú ingatlan vételére

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK

SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyongazdálkodási
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+5 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 Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságához, amely elbírálása SZMJV Közgyűlésének 419/2023. (X.27.) számú határozata, továbbá az SZMSZ 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság alcím 2.7. pontja alapján a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (későbbiekben: GPB) hatásköre.

Kapin László (7133 Fadd, .) kérelemmel fordult az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 0644/11 hrsz-ú, legelő művelési ágú, 1933 m² nagyságú, 1,74 AK értékű ingatlan telekkiegészítés keretében történő megvásárlása ügyében.

Alábbiakban tájékoztatom a T. Bizottságot a kérelem előzményeiről:

2020. januárjában adott be először kérelmet Kapin László a fent hivatkozott ingatlan tekintetében. 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 szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben hozott 390/2020. (VI.17.) számú határozatában döntött is a Szekszárd 0644/11 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről úgy, hogy az összes telekszomszéd bevonásával kerüljön sor versenyeztetési eljárásra, amelynek minimális kikiáltási árát 450 Ft/m² összegben határozta meg.

Fenti határozat végrehajtásához SZMJV Polgármesteri Hivatal elvégeztette a hivatkozott, természetben a Tóth-völgyben található ingatlan telekhatár kitűzését, ahol megállapítást nyert, hogy a 0644/11 hrsz-ú ingatlan keleti részéből mintegy 800 m² nagyságú rész (1. mellékletben található ortofotó térképen sávozottan jelölt rész) bekerítésre került, azon a szomszédos ingatlan tulajdonosa, Szalontai József Árpád beton alappal rendelkező hétvégi házát épített, valamint gyümölcsfákat telepített. Erről a tényről a Polgármesteri Hivatal tájékoztatta a szomszéd tulajdonost, aki eljuttatta a hivatal részére a 0644/96 hrsz-ú, (0644/11 hrsz-ú ingatlannal szomszédos) ingatlan vásárlásához kapcsolódó, 1995-ben kelt dokumentumokat.

A Szalontai József Árpád által megküldött, a Szekszárd Körzeti Földhivatal 1995. szeptember 5-én kelt, 30031-3/1995. számú határozata alapján megállapítást nyert, hogy a tulajdonában lévő, Szekszárd 0644/96 hrsz-ú ingatlan a Szekszárd 0644/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkezett, területébe beolvadt a 0644/13 hrsz-ú ingatlan területéből 887 m², így 1995-ben 1611 m² alapterülettel, az 1994. december 30-án kelt adásvételi szerződés alapján került Szalontai úr tulajdonába. Időközben a digitális térképalakítás folytán az ingatlan területe 1630 m²-re változott.

Valószínűsíthető, hogy – az ugyancsak megküldött– IV.67-624/1984. számú haszonbérleti szerződés szerint Szalontai József már 1984. óta használta 0644/11 és 0644/12 hrsz-ú ingatlanokat, és mivel azok egymás mellett helyezkedtek el, így a délebbre levő, 0644/11 hrsz-ú ingatlanra már korábban építkezett. Az is csak valószínűsíthető, hogy az adásvétel

lebonyolításakor természetben nem történt meg a megvásárolt Szekszárd 0644/96 hrsz-ú ingatlan geodéziai kimérése, így a valós telekhatár sem került megállapításra, ezért nem volt tisztában az általa birtokolt 0644/96 hrsz-ú ingatlan valós telekhatáraival.

Szalontai úr fentiekről tájékoztatást kapott, és a Szekszárd 0644/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának/használati jogának rendezése végett kérelmet adott be a Polgármesteri Hivatalhoz.

Az ingatlan hasznosítására – művelési ágából adódóan – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (későbbiekben: Földforgalmi tv.) előírásai vonatkoznak.

Mivel SZMJV Önkormányzat Közgyűlése a rekreációs földterületek kijelöléséről szóló 266/2018. (IX.27.) számú határozatában a hivatkozott ingatlant rekreációs célú földterületnek jelölte ki,

rekreációs célú földszerzés: a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár terület nagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;

ezért Szalontai József – aki jelezte, hogy földműves regisztrációval nem rendelkezik – a GVB 109/2021. (XI.4.) számú határozata alapján 50 Ft/m² bérleti díj ellenében rekreációs földhasználat keretében hasznosította a hivatkozott földterületet.

Jelenlegi kérelem

Szalontai József 2024. június 27-én bejelentette, hogy kéri a hivatkozott ingatlanra vonatkozó rekreációs földhasználat megszüntetését, mert a tulajdonát képező 0644/96 hrsz-ú ingatlant értékesítette Kapin László részére.

Ezt követően adta be Kapin László az önkormányzati tulajdonú, Szekszárd 0644/11 hrsz-ú ingatlan tekintetében a telekkiegészítés keretében történő értékesítésre irányuló kérelmét, hiszen az ingatlan továbbra is az általa már Szalontai József Árpádtól megvásárolt Szekszárd 0644/96 hrsz-ú ingatlannal együtt van bekerítve, a mai napig Ő gondozza az ott Szalontai úr által kialakított hétvégi házat is, amelynek így jogi hovatartozása is rendezésre kerülne. Mindezek mellett kérelmező jelezte, hogy az ingatlan nyugati, nagy szintkülönbséggel rendelkező része jelenleg műveletlen, gázos, cserjékkel benőtt, de az érvényben lévő telekalakításra vonatkozó előírások szerint külön helyrajzi számra nem osztható, ezért adta be az egész ingatlanra vételi szándékát.

Az ingatlanra a Földforgalmi tv. előírásai vonatkoznak és kérelmező jelezte, hogy földműves regisztrációval rendelkezik.

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 vagyron esetén 6 hónapnál nem régebbi külső, független ingatlan-értébecslő szakértő által végzett forgalmi értébecslés, vagy a Polgármesteri Hivatal által megkért összehasonlító értékatatok, 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 2023-2024-ben értékesített mg-i ingatlanok eladási ára		termőföld kalkulátor szerint (otpagrar.hu)	hirdetési portálon (ingatlan.com) szereplő árak		hirdetmények között szereplő árak		Megjegyzés
művelési ág	Ft/m²	Ingatlan értéke 2023 (Ft/m2) jelenlegi művelés ágot figyelembe véve: 120	művelési ág	Ft/m²	művelési ág	Ft/ m²	A terület a rajta található építmény tulajdonjogának jogi rendezése végett telekkiegészítés- ként kerülne értékesítésre, mivel az ingatlanon található felépítménynek nem az Önkormányzat a tulajdonosa
erdő	369 és 418		szőlő	837	kert	394	
szőlő, fásított terület	553		erdő (tóth- völgy)	493	kert	852	
legelő	500		kert, szőlő,	943			

Kérem Tisztelt Bizottságot az előterjesztés alapján a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2024. október 14.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése

Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának

.../2024. (...) határozata

a Szekszárd 0644/11 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 2.7 pontja, továbbá SZMJV Közgyűlése 419/2023. (X.27.) számú határozata alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő Szekszárd 0644/11 hrsz-ú, legelő művelési ágú, 1933 m² nagyságú, 1,74 AK értékű ingatlan Kapin László (7133 Fadd, ...) – a szomszédos Szekszárd 0644/96 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa – részére, telekkiegészítés keretében történő értékesítéséhez az összehasonlító adatok alapján meghatározott- Ft/m² eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

A telekhatár rendezéssel, valamint annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggő mindennemű költség, továbbá az adásvételi szerződés-tervezet elkészítése a vevőt terheli.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy 1. pontban meghatározott vételár figyelembevételével hagyja jóvá a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés-tervezetet.

Határidő: telekkiegészítést engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 30 nap

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

Végrehajtásért felelős: dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: telekkiegészítést engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 45 nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

megvásárolni kívánt
terület (0644/11 hrsz)

előző tulajdonos által
elhasznált terület

1. melléklet

kérelmező tulajdona

Nyomtatás

<http://map.meridianankft.hu:8008/mapguide/Szekszard/ajaxplot/printla>

