



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 20.

MELLÉKLET: 4 db

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

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2025. február 28-i RENDES 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. Biró Gyula
aljegyző**

Terjedelem: 1 + 7 oldal

Tisztelt Bizottság!

Előzmények:

Kővári László (7100 Szekszárd, Bartina u. 72.) 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, Bartina u. 72. 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 a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szerint építési teleknek számít, ezért az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) alapján ÁFA fizetési kötelezettség terheli az értékesítést.

Méptv. 16. §

„27. építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;”

ÁFA tv.

"86. § (1) Mentés az adó alól:

.....

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

Bár a Méptv. hivatkozott rendelkezése szerint az ingatlan megfelel az építési telek fogalmának, 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 értékmeghatározás alapján kell meghatározni.

Fenti kérelmet SZMJV Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 2024. február 7-i ülésén megtárgyalta és a 26/2024. (II.7.) számú határozatában hozzájárult az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 1409 hrsz-ú, természetben Szekszárd, Kisbődő 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 – a hasonló adottságú ingatlanok eladási árát tartalmazó – összehasonlító adatok alapján meghatározott 10.000.- Ft/m² + ÁFA eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartotta fenn.

Kérelmező fenti határozatról tájékoztatást kapott, és 2024. február 26-án kelt levelében jelezte, hogy fenntartja vételi szándékát, azzal a feltétellel, hogy a bizottság által megállapított 7.650.000 Ft + ÁFA összegű eladási árat 5 év alatt, egyenlő részletekben, kamatmentesen szeretné kifizetni. Kérelmezőt a Polgármesteri Hivatal tájékoztatta, hogy a hatályos önkormányzati rendeletek nem tesznek lehetővé ilyen hosszú időtartamú halasztott vételt. A kérelmező által kért részletfizetésre vonatkozó előírásokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendelet az alábbiak szerint határozza meg:

*38. § (1) Adásvétel esetén a vételár egyösszegű megfizetésének határideje legkésőbb a szerződés aláírását követő 30. nap. **Ennél hosszabb – legfeljebb 180 napos – határidőt 5.000.000 Ft értékhatárig a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, ezen értékhatárt meghaladóan a Közgyűlés engedélyezhet.***

*(2) ***Részletfizetés engedélyezhető** az adásvételi szerződésben szereplő érték figyelembe vételével a szerződés megkötésének napjától számítva:*

a) 5.000.000 Ft bruttó szerződéses értékig maximum 180 nap,

b) 5.000.001 Ft – 10.000.000 Ft bruttó szerződéses érték között maximum 1 év,

c) 10.000.000 Ft bruttó szerződéses érték felett maximum 2 év futamidő biztosításával.

(3) A részletfizetés engedélyezésére 5.000.000 Ft bruttó szerződéses értékig a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, az felett a Közgyűlés jogosult.

(4) Részletfizetés engedélyezésekor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:47. § szerinti kamatot kell felszámolni.

(5) Fizetési késedelem esetén – ha a szerződés ettől eltérően nem rendelkezik – az Önkormányzat mint eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve egyéb jogszabály által meghatározott mindenkori késedelmi kamatot számít fel, továbbá igénybe veszi a nem, vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén rendelkezésére álló, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szankciókat.

Beadvány

Kővári László 2025. január 22-én kelt levelében (4. melléklet) ismét megerősítette a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát és jelezte, amennyiben nincs lehetőség az általa megjelölt időtartamú részletfizetésre, úgy a terület korlátozott beépítési lehetőségeire és a terület használhatósága érdekében általa kifejtett beruházásokra tekintettel a bizottság vizsgálja felül a vételárat. A fenti határozatban foglalt 30 napos ajánlattételi kööttségre való tekintettel mindenképpen szükséges a kérelem ismételt döntéshozó elé terjesztése.

Az értékmeghatározáshoz szükséges friss összehasonlító adatok az alábbi táblázatban találhatóak:

Önkormányzat által 2024-ben értékesíteni kívánt hasonló, de kedvezőbb adottságú ingatlanok értékebecslése		ingatlan.com hirdetési portálon szereplő eladási árak		Megjegyzés
elhelyezkedés, hrsz.	Ft/m ²	elhelyezkedés, alapterület	Ft/m ²	
Fagyöngy u., 5794/15	11.392	Felsőváros (1363 m ²)	10.931	
Fagyöngy u., 5794/14	11.474	Alsóváros (768 m ² , közművek telken belül)	26041	
		Kadarka utca (486 m ²)	47.326	
		Hébér u. 3., 5 (855, 940 m ² , közművek a telekhatáron)	9.361, 9941,-	
		Szőlőhegy (1323 m ² , bontandó épülettel)	13.983,-	belterületbe vont

Az előterjesztéshez két változatú határozati javaslat készült:

Az „A” jelű javaslat méltányolja a kérelmet és módosítja a GVB határozatban megállapított vételárat, míg a „B” jelű javaslat helyben hagyja a GVB határozatban foglaltakat.

Fentiek figyelembevételével kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2025. február 19.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat „A”

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2025. (...) határozata a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága Kővári László (7100 Szekszárd, Bartina u. 72.) indítványára felülvizsgálta a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 26/2024. (II.7.) számú határozatát és – figyelemmel a tárgyi ingatlan korlátozott beépítési lehetőségeire, valamint a kérelmező által az ingatlanon végzett beruházásokra -

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- 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: Szollár Zoltán 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

dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja az polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 45. nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

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

Határidő: 2025. április 30.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

Határozati javaslat „B”

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2025. (...) határozata a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága

1. Kővári László (7100 Szekszárd, Bartina u. 72.) indítványára felülvizsgálta a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 26/2024. (II.7.) számú határozatát (továbbiakban: GVB határozat) és annak tartalmával - a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan 10.000 Ft/m² + ÁFA vételáron, telekhatárrendezés keretében a kérelmező részére történő értékesítésével - egyetért, azt helyben hagyja.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a GVB határozat szerinti feltételekkel készítse elő az értékesítéshez szükséges adásvételi szerződést.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 30. nap

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

dr. Varga András osztályvezető

3. felhívja az polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 45. nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban nevezett ingatlan árverés keretében történő értékesítésének előkészítésére, amennyiben kérelmező az eladási ajánlatot a közléstől számított 30 napon belül nem fogadja el.

Határidő: 2025. április 30.

Felelős: Magyar Károly igazgatóságvezető

megvásárolni kívánt ingatlan

1. sz. melléklet





M = 1 : 2000



**2020. július 15-én
hatályos állapot**

37.

45.

46.

47.

53.

HÜBNER Tervező, Szolgáltató
és Kereskedelmi Kft.

2004. MÁRCIUS





2024.1.23, Szekszárd, M = 1:500

Szekszárd Megyei Jogú Város
Városigazgatási és Rendészeti Osztály
Varga András
Osztályvezető
Szekszárd
Béla király tér 8

Tisztelt Osztályvezető Úr!

2023 november 5.-én kelt levelemben kezdeményeztem a szomszédomban lévő, általam 2015 július elseje óta bérelt, 1409 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan telekkiegészítéssel történő megvásárlását. Kérelmemet a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 2024 február 7.-i ülésén megtárgyalta és hozzájárult az eladáshoz 10 ezer FT/m²-es áron.

Az összeg nagyságára miatt február 26.-án kelt levelemben jeleztem, hogy mezőgazdasági őstermelőként az ágazat problémáira tekintettel, ezen vételi ár egyösszegű kifizetése problémát jelentene számomra, ezért részletfizetést kezdeményeztem. 2024 április 29.-én kelt levelükben tájékoztattak, hogy részletfizetésre 5 millió FT felett egy év haladékra van lehetőségem.

Közben Győrfi József földmérővel felmértem az ingatlant és megállapította, hogy a teleknek csak 64%-a 490 m² használható, a többi 275 m² beerdősödött meredek domboldal. Ezért kezdeményeztem 2024 május 6.-án kelt levelemben egy bizottsági helyszíni bejárást és az általam a telek használhatósága érdekében történő munkák ellenértékének a vételárban történő méltányos beszámítását. / Kerítés építés, tereprendezés. /

Erre a levelémre választ már nem kaptam. Az önkormányzati választások és az új testület felállításának idejére tekintettel ezt megértettem és elfogadtam. Ezúton viszont szeretném vételi szándékomat megerősíteni és kérem kezdeményezésem figyelembevételét.

Üdvözlettel:

Kővári László

Szekszárd 2025 január 22