



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 51.

MELLÉKLET: 1 db

TÁRGY: Kérelem önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan megvásárlására és a vételár részletekben történő megfizetésére

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2025. március 27-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Berlinger Attila József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

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

ELŐADÓ:

dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

32/2025. (II.28.) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző**

Terjedelem: 1 + 6 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Kővári László (7100 Szekszárd, Bartina u. 72.) vételi szándékot nyújtott be a 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 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.

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 %.

A 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 lévő, 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 – a hasonló adottságú ingatlanok eladási árát tartalmazó – összehasonlító adatok alapján meghatározott 10.000.- Ft/m² + ÁFA eladási áron.

Kérelmező a fenti határozatról kapott tájékoztatást követően 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.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága (későbbiekben: GPB) 2025. február 28-i ülésén a kérelmet ismét megtárgyalta és 32/2025. (II.28.) számú határozata szerint felülvizsgálta a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 26/2024. (II.7.) számú határozatát és annak tartalmával – a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan 10.000- Ft/m² + ÁFA vételáron, telekhatárrendezés keretében kérelmező részére történő értékesítésével – egyetértett, azt helyben hagyta. A bizottság a határozatában az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 38. § (3) bekezdés alapján megállapította, hogy a részletfizetés engedélyezése tárgyában nem rendelkezik hatáskörrel, így felhívta a Polgármesteri Hivatalt az erre vonatkozó közgyűlési előterjesztés elkészítésére és a döntéshozó elé történő betérjesztésére.

A kérelmező által kért részletfizetésre vonatkozó előírásokat a vagyonrendelet 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.”

A vonatkozó jogszabályhely alapján a közgyűlés jelen esetben – mivel a megvásárolni kívánt ingatlan vételárát a GPB 10.000 Ft/m² + ÁFA, azaz 7.650.000 Ft + ÁFA, mindösszesen 9.715.500 Ft-ban határozta meg – 1 éves futamidő biztosításával történő részletfizetést engedélyezhet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:47. § szerinti kamat megfizetésével.

„6:47. § [Kamat]

(1) Pénztartozás után – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – kamat jár.

(2) A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.

(3) Idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén a kamat mértéke az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamat, ha ilyen nincs, a pénzpiaci kamat.

(4) A kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes kamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.”

Az SZMSZ 28. § (2) bekezdés p) pontja értelmében a javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

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

Szekszárd, 2025. március 18.

Berlinger Attila József
polgármester

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése

.../2025. (...) határozata

a Szekszárd 1409 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről, valamint a vételár részletekben történő megfizetéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 38. §. (3) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva

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 Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 32/2025. (II.28.) számú határozata szerint telekhatárrendezés keretében történő értékesítéséhez a szomszédos 1410 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Kővári László részére, 10.000- Ft/m² + ÁFA eladási áron.

A telekalakítással és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos mindennemű költség vevőt terheli.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

2. vevő számára engedélyezi az. 1 pontban meghatározott vételár havi részletekben történő megfizetését 1 év futamidő biztosításával, legkésőbb 2026. március 27. napjáig történő megfizetésével és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:47. § szerinti kamat megfizetésével.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban nevezett ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 1. és 2. pontban foglalt feltételekkel történő előkészítésére.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 30. nap

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

4. felhívja az polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: telekalakítást engedélyező földhivatali határozat kézhezvételét követő 45. nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

megvásárolni kívánt ingatlan

1. sz. melléklet



