



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 124.

MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: Kérelem önkormányzati tulajdonban levő ingatlanrész használatára, bérletére

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. október-i RENDKÍVÜLI NYÍLT 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. Biró Gyula
aljegyző**

Terjedelem: 1+5 oldal

Tisztelt Bizottság!

Előzmények

Tóth Sándor, a Caffé-Dal 1927 Kft. képviselőjében, 2024. júniusában vételi kérelmet adott be a cég tulajdonában lévő, Szekszárd 5419, 5420, 5421 hrsz-ú ingatlanoktól Ny-ra (az ingatlanok mögött) található, az önkormányzat tulajdonában lévő 5366/42 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanhoz a cég használatában lévő 82 m²-es része tekintetében. A fent nevezett ingatlanokat a cég már ezen használati viszonyokkal szerezte meg, a Kávé Háza kereskedelmi egység részeként a megvásárolni kívánt ingatlanrészt jóhiszeműen használja, tartja karban. További fejlesztéseihez szeretne volna a területet megvásárolni.

Helyszíni szemlét követően (fotókat az 1. melléklet tartalmazza) az ingatlanrész értékesítésének lehetőségét az önkormányzat illetékes munkatársai megvizsgálták, majd megállapították, hogy az ingatlanrész Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzata (későbbiekben: HÉSZ) szerint más építési övezetbe tartozik, mint a kérelmező cég tulajdonában lévő ingatlanok (Ln-3, valamint K-pi), így azt a cég telekkiegészítésként nem tudja megvásárolni, valamint, hogy a Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan területén "K₁" jelű építési övezetben új telek nem alakítható ki, ezért csak az ingatlanrész bérleti szerződés keretében történő hasznosítása jöhet szóba, amely hasznosítási alternatívát kérelmező is elfogadott.

Fentieket figyelembe véve Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 209/2024. (VIII.17.) határozatában

- megállapította, hogy a Szekszárd Város Helyi Építési Szabályzatának hatályos rendelkezései alapján nincs mód a Szekszárd 5419, 5420, 5421 hrsz-ú ingatlanoktól nyugatra eső, önkormányzati tulajdonban levő Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan mellékelt térképen sávozottan jelölt 82 m²-es részének értékesítésére;
- egyetértett azzal, hogy az 1. pontban jelölt ingatlanrészt a kérelmező Caffé-Dal 1927 Kft. (székhely: 7100 Szekszárd, Bátaszéki út 25. képviseli: Tóth Sándor) bérleti szerződés keretében hasznosítsa az alábbi feltételekkel:
 - bérleti díj mértéke: 1800 Ft/m²/hó
 - bérleti szerződéssel érintett terület nagysága: 82 m² + 14 m² (hűtőkonténer huzamosabb idejű tárolása esetén) = 96 m²
 - bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű, 6 hónapos felmondási idővel

Fenti határozatról kérelmező 2024. augusztus 1. napján tájékoztatást kapott, amely tájékoztatásra 2024. október 28-án érkezett levelében észrevételeket tett és kérte a határozat felülvizsgálatát, amelyet Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága megtett és a bérleti díj mértékét 79/2024. (XII.13.) határozatában 900 Ft/m²/hó összegben állapította meg.

A határozatról kérelmező tájékoztatást kapott, amelyre a cég ügyvezetője - huzamosabb külföldi tartózkodása miatt – csak 2025. májusában válaszolt írásban. Levelében jelezte, hogy az ott tárolt hűtőkonténer elszállításra került, valamint kérte az ügyben újabb helyszíni szemle lefolytatását, amelyet SZMJV Polgármesteri Hivatal munkatársai megtettek. A helyszíni szemle alkalmával felek megegyeztek, hogy ténylegesen kimérik a Kávé Háza által

elhasznált területek nagyságát. A kérelmező által megküldött kimérés szerint (2. melléklet) 24,88 m²-t használ időszakosan terasz üzemeltetés, 33,33 m²-t pedig egyéb (üzlet raktárának megközelítése) céljából.

Javaslat

Kérelmező jelezte, hogy a teraszként üzemeltetett 24,88 m² (25 m²) részre az elkövetkezőkben a közterületek használatáról szóló 4/2019. (II.5.) önkormányzati rendeletnek megfelelően közterület használati kérelmet nyújtana be évente (díja *szezonban 2.050 Ft/m²/hó, szezonon kívül ennek a díjnak a 20 %-a*), a 32,33 m² (32 m²) tekintetében pedig határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötne a GPB 11/2025. (II.11.) határozatában a saját használatra igényelt belterületi ingatlanok tekintetében meghatározott 15 Ft/m²/év (minimum 2.000 Ft/év) bérleti díj figyelembe vételével. Ezzel a konstrukcióval a terület használata jogilag rendeződne, a későbbiekben pedig Szekszárd Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása esetén lehetőség nyílna akár használt területrész megvásárlására.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet (későbbiekben: SZMSZ) 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (GPB) alcím 2.5. pontja szerint a bel-és külterületi ingatlanok bérleti díjának megállapítása a GPB hatásköre, az SZMSZ polgármesterre átruházott közgyűlési feladat- és hatáskörökre vonatkozó 2. melléklet 46. pontja szerint a Bizottság által meghatározott bérleti díjakkal a bel- és külterületi ingatlanok bérbeadásáról szóló bérleti szerződés megkötése a polgármester hatásköre.

A határozati javaslat 1. pont b) alpontja vagylagosan tartalmazza a bérleti díj mértékét:

ba) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 11/2025. (II.11.) határozatában a saját használatra igényelt belterületi ingatlanok tekintetében meghatározott 15 Ft/m²/év (minimum 2.000 Ft/év) bérleti díj

VAGY

bc) a bizottság által egyedileg meghatározott bérleti díj.

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

Szekszárd, 2025. október 7.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2025. (...) határozata

a Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan meghatározott részének hasznosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága (későbbiekben: GPB) a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (GPB) alcím 2.5. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva felülvizsgálta a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 79/2024. (XII.13.) határozatát és

1. egyetért azzal, hogy a Szekszárd 5419, 5420, 5421 hrsz-ú ingatlanoktól nyugatra eső, önkormányzati tulajdonban lévő Szekszárd 5366/42 hrsz-ú ingatlan a határozat mellékletét képező térképen sávozottan jelölt 57 m²-es részét a kérelmező Caffé-Dal 1927 Kft. (székhely: 7100 Szekszárd, Bátaszéki út 25. képviseli: Tóth Sándor) az alábbi feltételekkel használja:

- a) kérelmező a vendéglátóipari üzemhez tartozó teraszként üzemeltett 25 m²-t a közterületek használatáról szóló 4/2019. (II.5.) önkormányzati rendelet 3. § alapján közterület használati engedéllyel és az 1. melléklet III. pont i) alpontban meghatározott hatályos díj ellenében használhatja,
- b) kérelmező az egyéb célra használt 32 m² tekintetében Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatával határozatlan idejű, 6 hónapos felmondási idővel történő bérleti szerződést köt

ba) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 11/2025. (II.11.) határozatában a saját használatra igényelt belterületi ingatlanok tekintetében meghatározott 15 Ft/m²/év (minimum 2.000 Ft/év)

VAGY

bc) ... Ft/m²/év bérleti díj figyelembevételével;

Határidő: a döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pont szerinti bérleti szerződés előkészítésére;

Határidő: 2025. október 30.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

3. felhívja a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2025. november 15.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester



2. melléklet

