



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 138.

MELLÉKLET: 2 db

**TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 8594 hrsz-ú, út
megnevezésű ingatlan megvásárlására**

ELŐTERJESZTÉS

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

2025. DECEMBER 10. RENDKÍVÜLI 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+ 6 oldal

Tisztelt Bizottság!

Takács Péter (.....) vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzati tulajdonban levő Szekszárd 8594 hrsz-ú kivett közút megnevezésű, 134 m² alapterületű, *1. térképi mellékletben* jelölt ingatlan tekintetében. Az ingatlan a kérelmező a tulajdonát képező Szekszárd 8592/4, valamint 8597 hrsz-ú ingatlanokkal szomszédos és természetben a Présház utca felett található. Kérelmező jelezte, hogy a Bizottság értékesítést támogató döntése esetén a Szekszárd 8595 és a 8596 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosának – mivel az ingatlanok megközelítése a tárgyi útról biztosított – átjárási szolgalmi jogot biztosítana.

A hivatkozott ingatlant a Polgármesteri Hivatal illetékes munkatársai megtekintették (fotókat ld. *2. mellékletben*), valamint előzetes egyeztetést folytattak a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Járműforgalmi Osztályával, mint a – majd az értékesítéshez szükséges – magánúttá minősítésben eljáró hatósággal (későbbiekben: útügyi hatóság). Az útügyi hatóság jelezte, hogy a hivatkozott út közforgalom elől el nem zárt magánúttá minősítésére irányuló eljárás megindítható, az eljárás keretében az érintett ingatlantulajdonosnak lehetősége lesz esetleges kifogásait előterjeszteni.

Tájékoztatam a bizottságot, hogy kérelmező tájékoztatást kapott Szekszárd Város Rendezési Tervében (1. melléklet) szereplő, hivatkozott ingatlanra vonatkozó előírásokról, miszerint az út észak-keleti határa a tervezett belterületi határvonal, továbbá, hogy az út dél-nyugati részét (1. mellékletben található térképen sávozottan jelölt rész) útszabályozás céljából csatolni szükséges a 8591/5 hrsz-ú út területéhez, és amely útszabályozás után fennmaradó rész válhatna csak részére értékesíthetővé. Az útszabályozáshoz földmérő általi vázrajz készítése, valamint telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges, amelynek költsége elérheti a 200.000 Ft-ot is.

Amennyiben a T. Bizottság támogatja a hivatkozott ingatlan útszabályozás után fennmaradó részének értékesítését, úgy a fennmaradó részt először is magánúttá kell minősíteni. Mindezt követően, mivel a kialakult magánút már nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, azt át kell sorolni a forgalomképes vagyontárgyak közé, amely a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

*„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve hasznosítására irányuló szerződéskötést megelőzően az adott **vagyontárgy forgalmi értékét:***
*a) 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,***
b) ingó vagyon esetén általános piaci értéken, de legalább a könyv szerinti nyilvántartási érték alapján,
c) értékpapír esetén a tőzsdei, illetve piaci árfolyam, ennek hiányában a névérték alapján,
d) egyéb társasági részesedés, vagyoni értékű jog és az Önkormányzatot illető követelések esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni (a továbbiakban forgalmi érték).”

SZMJV Önkormányzata az alábbi táblázatban szereplő áron értékesítette a kivett közforgalom elől el nem zárt zártkerti, külterületi utakat a közelmúltban:

Értékesítés éve	hrsz	Elhelyezkedés	művelési ág	területnagyság (m ²)	eladási ár (Ft)
2024	11675/68	Csacska-szurdik	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	305	762 500 (2500 Ft/m ²)
2024	10347	Csötönyi-völgy	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút erdő	172	200 000 (1163 Ft/m ²)
2023	8757/4	Elő-hegy	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	137	68 500 (500 Ft/m ²)

Figyelemmel az ingatlan tulajdonságaira és az összehasonlító adatokra, javaslom a Bizottságnak, hogy amennyiben támogatja az értékesítést, úgy a hivatkozott ingatlan tekintetében eladási árként **minimum 1.000.- Ft/m²** fajlagos árat állapítson meg.

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

Szekszárd, 2025. december 4.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének

Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága

.../2025. (...) határozata

a Szekszárd 8594 hrsz-ú, út megnevezésű ingatlan meghatározott részének 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 GPB alcím 2.7. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 8594 hrsz-ú, kivett közút megnevezésű, 134 m² alapterületű ingatlannak a Szekszárd Város Rendezési Terve szerint előírt útszabályozást követően visszamaradó részének magánúttá minősítéséhez, majd Takács Péter, mint a szomszédos Szekszárd 8592/4, valamint 8597 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa részére történő értékesítéséhez- Ft/m² eladási áron, az alábbi feltételekkel:
 - az útszabályozáshoz szükséges geodéziai munkák és telekalakítási eljárás költsége, valamint az útszabályozás után kialakult kivett közút magánúttá minősítésével járó mindennemű költség a vevőt terheli;
 - a 2. és 3. pont végrehajtását követően az adásvételi szerződés elkészítésének költsége a vevőt terheli.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy amennyiben kérelmező az 1. pontban nevezett feltételekkel fenntartja vételi szándékát, úgy az értékesítéshez szükséges Szekszárd 8594 és 8591/5 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekhatár rendezést hajtsa végre és kezdeményezze az illetékes hatóságnál a 8594 hrsz-ú kivett közút visszamaradó részének magánúttá minősítését azzal, hogy ezek a költségek az 1. pont értelmében a kérelmezőt terhelik.

Határidő: magánúttá minősítést bejegyző földhivatali határozat kézhezvétele

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

3. javasolja a közgyűlésnek, hogy az értékesíteni kívánt, magánúttá minősített ingatlanrészt sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak közé, mivel már nem szolgálja a kötelező feladatok ellátását.

Határidő: magánúttá minősítést bejegyző földhivatali határozat kézhezvételét követő közgyűlési ülés

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

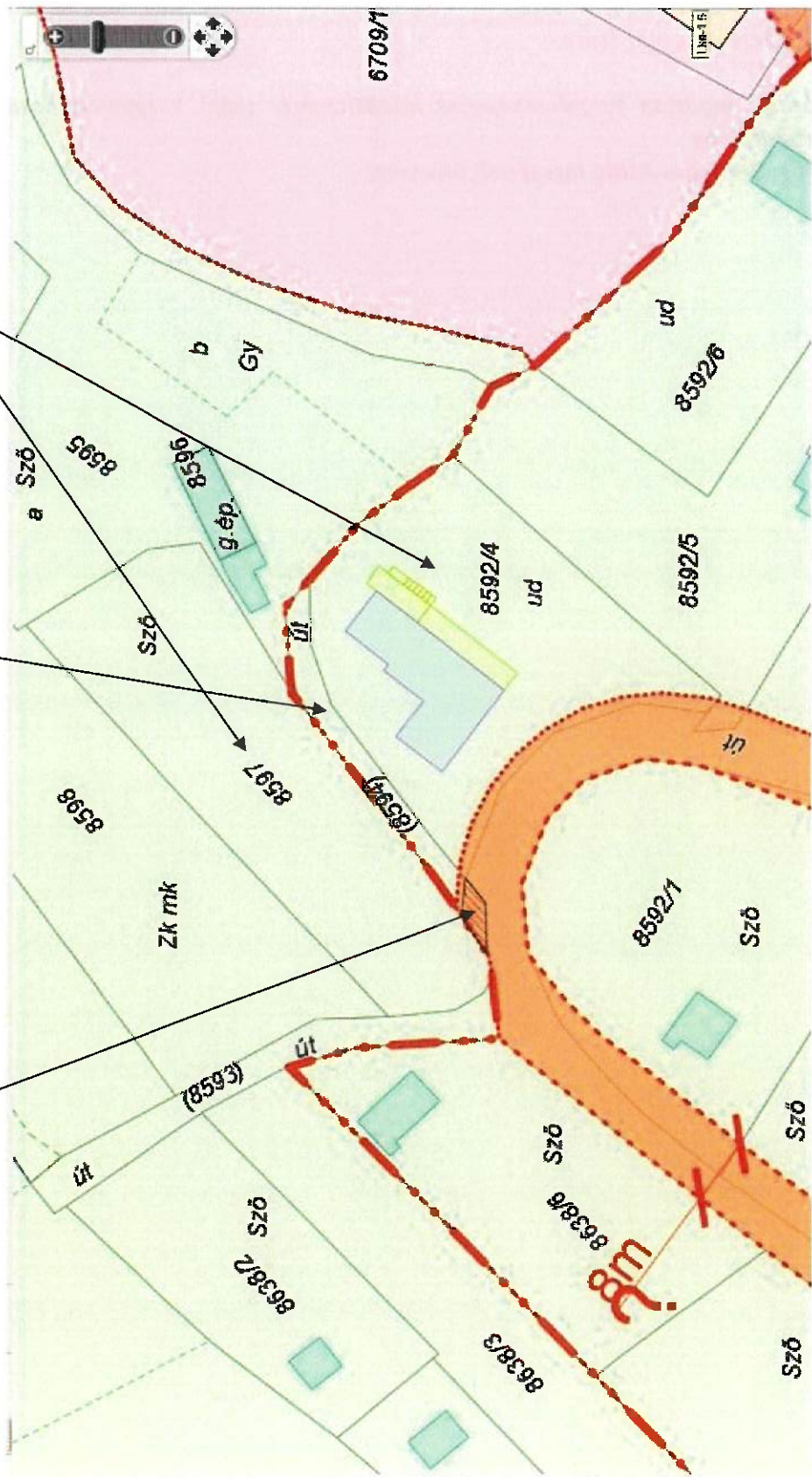
4. felhívja a polgármestert a Polgármesteri Hivatal által véleményezett adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: ingatlan forgalomképesse minősítéséről szóló közgyűlési határozat kiadását követő 45. nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

megvásárolni kívánt ingatlan

útszélesítésre átadandó útrészlet



2. sz. melléklet

