



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 140.

MELLÉKLET: 2 db

**TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 10574/9 hrsz-ú, út
megnevezésű ingatlan meghatározott részének megvásárlására**

ELŐTERJESZTÉS

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

2025. december 10-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyонhasznosítási
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!

Ferenci Richárd () vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 10574/9 hrsz-ú kivett közút megnevezésű, 327 m² alapterületű ingatlan meghatározott, *1. térképi mellékletben* sávozottan jelölt része tekintetében. Az ingatlan határos a kérelmező családja tulajdonában lévő 10577, 10574/5 hrsz-ú ingatlanokkal, amelyek kérelmező hasznélvezeti jogával terheltek. A hivatkozott útrészlet is a 10577 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, Ferenci Glória tulajdonába kerülne, ugyancsak kérelmező hasznélvezeti jogának bejegyzésével. Kérelmező jelezte, hogy a Bizottság értékesítést támogató döntése esetén a Szekszárd 10574/5 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosának – mivel az ingatlan megközelítése a tárgyi útról biztosított – átjárási szolgalmi jogot biztosítana.

A hivatkozott ingatlant, amely a Csötönyi-völgyben található, 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 T. Bizottságot, hogy az ingatlanrész vételére Ferenci Richárd 2021-ben már terjesztett elő kérelmet, amelyet SZMJV Önkormányzata Közgyűlése Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 115/2021. (XI.4.) határozatában támogatott 1.000 Ft/m² eladási áron. Akkor kérelmező nem élt a vételi lehetőséggel a telekalakítás magas költségére hivatkozva.

Amennyiben a T. Bizottság támogatja a hivatkozott ingatlanrész megosztás utáni cca. 60 m²-es részének értékesítését, úgy azt először 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 az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdés értelmében az alábbiak szerint:

*„(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-értébecslő szakértő által végzett forgalmi értébecslés, 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 ingatlanrész 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 10574/9 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 levő Szekszárd 10574/9 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan megosztás után kialakult cca. 60 m²-es részének Ferenci Glória (...) részére – haszonélvezőként Ferenci Richárdot (...) megjelölve -- Ft/m² eladási áron történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:
 - az értékesítéshez szükséges telekalakítási eljárás költsége, valamint a 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 10574/9 hrsz-ú ingatlant érintő telekmegosztást hajtsa végre és kezdeményezze az illetékes hatóságnál a 10574/9 hrsz-ú kivett közút telekmegosztás után kialakult (északi) 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 ingatlanrész 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 forgalomképessé minősítéséről szóló közgyűlési határozat kiadását követő 45. nap

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

kérelmező haszonélvezetével terhelt ingatlanok

2. melléklet



