



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 24.**

**MELLÉKLET: 2 db**

**TÁRGY: Kérelem a Szekszárd zártkert 9122 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan vételére és javaslat a 9124/2 hrsz-ú ingatlan hasznosítására**

**ELŐTERJESZTÉS**

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

**BIZOTTSÁGÁNAK**

**SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Magyar Károly igazgatóságvezető**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Farkas Mónika vagyonhasznosítási  
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!

Gmeiner Ludwig Johan (Németország, 85276 Pfeffenhofen, Schmadelstr. 20.) vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzati tulajdonban lévő, **Szekszárd zártkert 9122 hrsz-ú,**

**a) alrészlet 569 m<sup>2</sup>** alapterületű, **kert** művelési ágú, **1,49 AK,**

**b) alrészlet 1877 m<sup>2</sup>** alapterületű, **erdő** művelési ágú, **0,84 AK** értékű,

mindösszesen **2446 m<sup>2</sup> alapterületű, 2,33 AK** értékű ingatlan tekintetében (1. térképi melléklet).

Kérelmező jelezte, hogy az ingatlan közvetlen szomszédságában található, Szekszárd zártkert 9124/1 hrsz-ú ingatlan a saját, míg a Szekszárd 9116/2 hrsz-ú ingatlan a fia tulajdonát képezi.

Fenti területet a Polgármesteri Hivatal munkatársa megtekintette, a szemlén készült fotók a 2. mellékletben találhatóak. Az önkormányzati ingatlan jelenleg nem hasznosított, elhanyagolt, ezért a vadmozgás is számottevő rajta. Kérelmező szeretné egyben bekeríteni a saját és családja tulajdonába tartozó területekkel, meggátolva így a vad további károsító tevékenységét.

Amennyiben a T. Bizottság az ingatlan értékesítését támogatja, úgy az ingatlan művelési ága miatt a tulajdon-átruházására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (későbbiekben: Földforgalmi tv.) szerint van lehetőség. Kérelmező jelezte, hogy a hivatkozott ingatlan megvásárlása esetén a tulajdonában lévő földterületek nem haladják meg a 10.000 m<sup>2</sup>-t, így az ingatlan fenti keretek között történő hasznosítására a Földforgalmi tv. 10. § (2) pontja szerint jogosult. Ebben az esetben a Földforgalmi tv. szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A Polgármesteri Hivatal információszerzés céljából megvizsgálta a hasonló területi adottságokkal rendelkező ingatlanok interneten található eladási hirdetéseit és hasonló paraméterekkel az alábbi ingatlanok vehetők számba összehasonlítási alapként.

2026. február 13-án az Ingatlan.com felületen talált hirdetések:

Elhelyezkedés	Művelési ág	terület nagysága(m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft)
Szekszárd	erdő	2 406	1 500 000 (623,44 Ft/m <sup>2</sup> )
Szekszárd	zártkerti művelés alól kivett és gazdasági épület	1 485	3 500 000 (2 333 Ft/m <sup>2</sup> )
Szekszárd	gyümölcsös, kert	2 741	3 900 000 (1 423 Ft/m <sup>2</sup> )

SZMJV Önkormányzata az alábbi táblázatban szereplő árakon értékesített a közelmúltban mezőgazdasági művelésű ingatlanokat:

Értékesítés éve	hrsz	művelési ág	területnagyság (m <sup>2</sup> )	eladási ár (Ft)
2024.	11922/1	kert, fásított terület	2 129	2 235 450 (1050 Ft/m <sup>2</sup> )
2023.	10401/2	erdő	1 903	703 500 (370 Ft/m <sup>2</sup> ) – árverés útján
2023.	9646/8	erdő	5 203	2 179 800 (419 Ft/m <sup>2</sup> ) – árverés útján

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályáról szóló 31/2004. (XII.1.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése 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-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).”

Tájékoztatom továbbá a bizottságot, hogy **9124/2 hrsz-ú, 678 m<sup>2</sup> alapterületű, fásított terület** művelési ágú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan **is szomszédos a kérelmező tulajdonában lévő földterületekkel**. Elhelyezkedés és megközelítés szempontjából hátrányosabb adottságokkal rendelkezik, mint az előző földterület, mivel ennek nincs közút kapcsolata, ezért megfontolandó az ingatlannak az értékesítésre történő felajánlása a kérelmező felé, így ezt is szerepeltettük a határozati javaslatban.

Javaslom a bizottságnak, hogy amennyiben támogatja az értékesítést, úgy az eladási árak megállapításakor az összehasonlító adatok és a korábbi adásvételek során alkalmazott eladási ár mellett vegye figyelembe az önkormányzati ingatlanok elhanyagolt állapotát is.

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

Szekszárd, 2026. február 16.

Magyar Károly  
igazgatóságvezető

## Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése  
Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának  
.../2026. (II. ) határozata  
a Szekszárd 9122 és 9124/2 hrsz-ú ingatlanok hasznosításáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) 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 alábbi ingatlanok Gmeiner Ludwig Johan (Németország, 85276 Pfeffenhofen, Schmadelstr. 20.) részére történő értékesítéséhez azzal, hogy az adásvétellel felmerülő költségek (adásvételi szerződés elkészítése, földhivatali bejegyzés költsége) vevőt terhelik és a Bizottság az ajánlatot annak kérelmező részére történő közlésétől számított 30 napig tartja fenn:

Szekszárd zártkert **9122 hrsz-ú**, a) alrészlet 569 m<sup>2</sup> alapterületű, kert művelési ágú, 1,49 AK, b) alrészlet 1877 m<sup>2</sup> alapterületű, erdő művelési ágú, 0,84 AK értékű, mindösszesen **2446 m<sup>2</sup>** alapterületű, 2,33 AK értékű ingatlan ..... Ft/m<sup>2</sup>, továbbá Szekszárd zártkert **9124/2 hrsz-ú**, **678 m<sup>2</sup>** alapterületű, fásított terület művelési ágú ingatlan ..... Ft/m<sup>2</sup> eladási áron

**Határidő:** *a döntéshozatal napja*

**Felelős:** *Szollár Zoltán elnök*

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy amennyiben az 1. pont szerint eladási ajánlatok bármelyikét a kérelmező nem fogadja el, úgy a tárgyi ingatlan tekintetében készítsen árverési felhívást az 1. pontban megállapított eladási ár induló árként történő meghatározása mellett, majd folytassa le az árverést online árverés keretében;

**Határidő:** *2026. április 30.*

**Felelős:** *dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző*

3. felhívja a polgármestert a kérelmezővel, árverés esetén az árverés nyertesével kötendő adásvételi szerződés aláírására;

**Határidő:** *kérelmező elfogadó nyilatkozatát/sikeres árverést követő 30 nap*

**Felelős:** *Berlinger Attila József polgármester*

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az első árverés sikertelensége esetén az árverést további két alkalommal hirdesse meg.

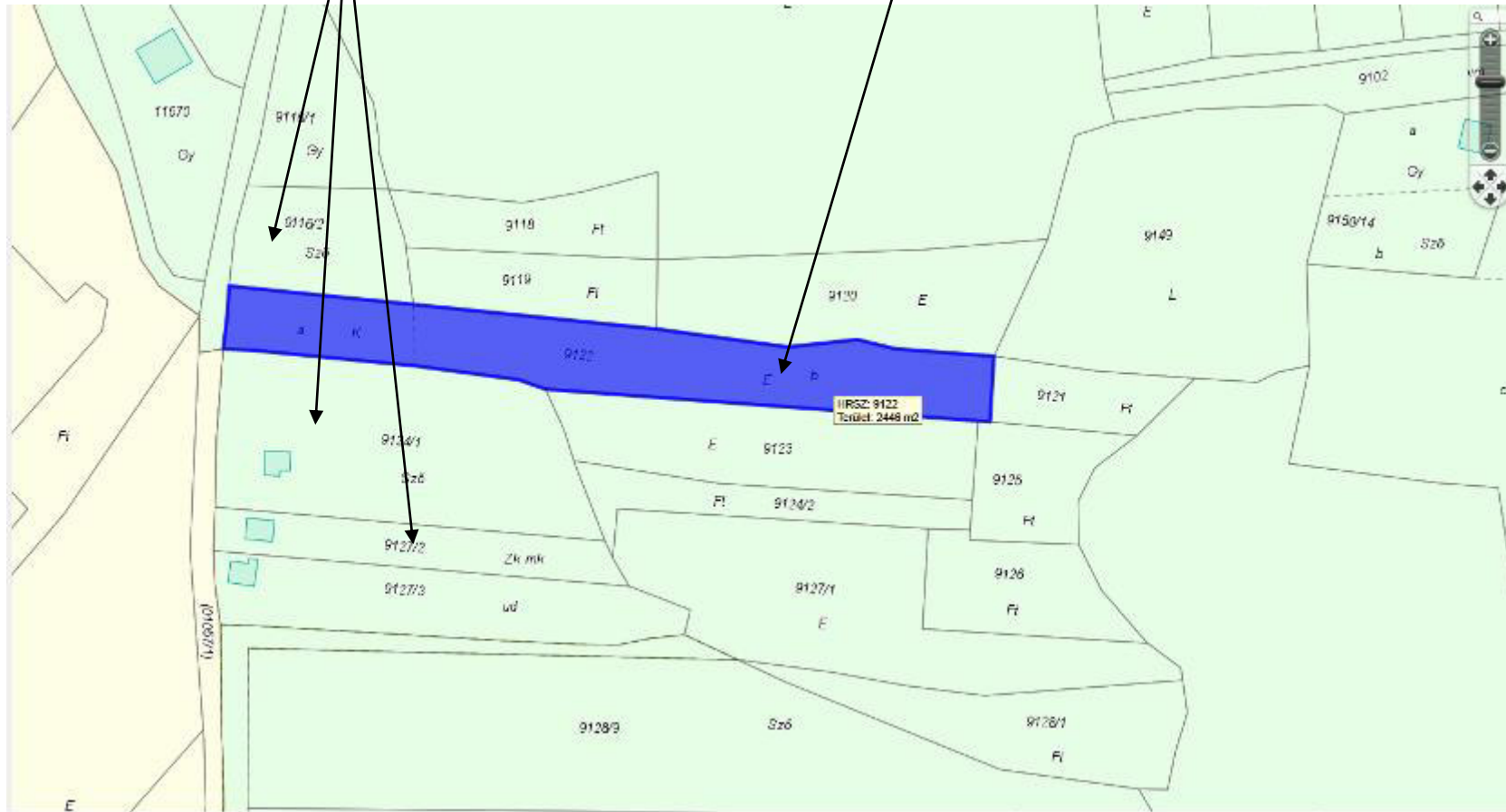
**Határidő:** *folyamatos*

**Felelős:** *dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző*

kérelmező és családja tulajdonába  
tartozó ingatlanok

vételi kérelemmel érintett  
ingatlan

1. melléklet



Szekszád 9122 hrsz





