



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő:

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy:

Döntés Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Sándorfalva, belterület 2637 hrsz. alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Iktatószám:

3-70/2025.

Melléklet:

Készítette:

Gombárovics Mária
műszaki szakmai vezető
Ráczné dr. Tülkös Mariann
igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve:

Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést **nyíltan** kezelendő!
A döntéshez **egyszerű többség** szükséges

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

2025. május 19.



Ikt.szám: 3-70/2025.

Tárgy: Döntés Sándorfalva Városi
Önkormányzat tulajdonában lévő
Sándorfalva, belterület 2637 hrsz.
alatti ingatlan értékesítésre történő
kijelöléséről

**Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete**
részére

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sándorfalva, Fürj utca – Őz utca – Fácán utca által határolt 2637 hrsz-ú ingatlant korábban önkormányzati önerőből és egyéb pályázati forrás felhasználásával játszóteret is magába foglaló közösségi térré alakítottuk ki, de sajnos beigazolódott, hogy a terület többnyire kihasználatlan.

Ebből adódóan is indokolt lehet a jelenlegi használat szerinti felosztás és az utcák által határolt terület értékesítése. Az indokoltság mögött van az is, hogy egyre kevesebb az olyan beépítésre alkalmas terület, mely a település lakosságszámának bővülését eredményezhetné. Ez a terület beépítésre alkalmas.

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) a következő szabályokat írja elő önkormányzati vagyon értékesítése esetén:

„16. § (1) Képviselő – testület döntése alapján, forgalomképes besorolású és – a 14.§-ban foglaltak szerint – a korlátozottan forgalomképes vagyontárgy értékesítésére kerülhet sor.”

(2) Önkormányzati tulajdonban álló vagyontárgyak elidegenítése – ha jogszabály másként nem rendelkezik – különösen az alábbi indokok fennállása esetén lehetséges:

- a) az adott vagyontárgy az önkormányzati feladat ellátásához szükségtelenné válik;
- b) az adott vagyontárgyhoz kapcsolódó önkormányzati feladat megszűnt, és a vagyontárgy más önkormányzati feladat teljesítéséhez nem kerül felhasználásra;
- c) a vagyontárgy értékesítése gazdasági és célszerűségi okok miatt előnyösebb;
- d) a vagyontárgyhoz kapcsolódó önkormányzati feladat hatékonyabban, költségkímélőbb módon oldható meg harmadik személy részére történő értékesítéssel;
- e) az adott vagyontárgy az önkormányzati vagyongazdálkodási célok megvalósításához nem szükséges;
- f) a vagyonértékesítés közérdeket, közcélokat szolgál (pl. városgazdálkodási, város rehabilitációs, lakásgazdálkodási célok, stb.);
- g) jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében.

(3) Önkormányzati vagyontárgyak értékesítésének eljárási rendjét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

A Vagyondirektum 2. melléklet 4. pontja szerint:

„A Képviselő-testület a vagyontárgy értékesítésre történő kijelölésével egyidejűleg dönt

- a) az értékesítésre kijelölt vagyontárgy értékesítési árával kapcsolatos irányelvekről,
- b) a vagyontárgyhoz rendelkezhető legkedvezőbb versenyeztetési eljárási formáról,
- c) dönthet külső szakértő bevonásáról és a díjazása biztosításáról.”

„6. § (2) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére, hasznosítására, illetve megterhelésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően meg kell határozni a jogügylettel érintett vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét, az alábbiak szerint:

- a) 1.000.000.-Ft feletti értéken nyilvántartott ingatlan esetében 12 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakértői értékbecslést kell készíteni;

....

(11) Vagyontárgyértékesítéskor **törekedni kell** arra, hogy a **felmerülő forgalmi értékbecslés költségeit** – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a vételár részeként, **egészben vagy részben a vevő viselje.**

„7. §

(10) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az **1.000.000.-Ft feletti értékű önkormányzati vagyontárgyat átruházni, hasznosítani csak versenyeztetési eljárás keretében, nyilvános – indokolt esetben zártkörű – pályázat útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságával lehet.”**

A Vagyondirektum 16. § (2) bekezdésében felsorolt elidegenítési indokok közül a c) és e) pontok jelen ingatlan vonatkozásában fennállnak. A **fenti indokok alapján javaslom eladásra kijelölni a Sándorfalva, belterület 2637 helyrajzi számú ingatlant**, hogy az lakossági érdekeket tudjon szolgálni, és ezáltal elősegítse a település lakosságszámának növekedését, továbbá növelje az önkormányzati költségvetés bevételeit.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó hatálya alól a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, ezért az eladónak, azaz az Önkormányzatnak nem kell áfát fizetni az értékesítés után.

A Sándorfalva, belterület 2637 helyrajzi szám alatti ingatlanról 2025. március 26. napján készült értékbecslés. Az értékbecslés az ingatlan értékét **11.700.- Ft/m²** árban határozta meg. Az értékbecslés költsége 110.000.- Ft volt.

Az földhivatali eljárással kapcsolatban felmerülő költségek várhatóan 275.000.-Ft-ot tesznek ki. Az eladási ár meghatározásakor ezeket a költségeket javasolt beépíteni.

Az értékbecslésben az ingatlanra vonatkozó megállapítások összefoglalása:

Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám :	Sándorfalva, belterület 2637 hrsz.
Megnevezése :	kivett beépítetlen terület
Terület :	3677 m ²
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdonos bejegyezten:	Sándorfalva Város Önkormányzata

Az ingatlan leírása, műszaki ismertetése:

Az ingatlan a földhivatali térképmásolat szerint kissé szabálytalan négyszög alakú.

A telek területéből kb. 950 m²-es telekrész útként és egy kisebb, háromszög alakú közparkként került hasznosításra.

A terület sajátosságára való tekintettel a végleges telekalakításnál figyelembe kell venni az utak kialakult nyomvonalát.

A tervek szerint a telekhatárok a valós használati módot követve rendezésre kerülnek, mely által az érintett telek területe csökkenni fog, azaz kb. 2700 m²-re módosul.

A terület pontos mérete a geodéziai felmérések és a telekalakítási vázrajz elkészítése után határozható meg.

A telekhatár rendezés következtében a Fürj utca és az Őz utca sarkán kialakuló, háromszög alakú telek alkalmas lesz a megszűnő közpark területén lévő játszószerkek felújítás utáni elhelyezésével egy játszótér kialakítására.

A terület Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelete (Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról) szerint Vt-1 (településközponti vegyes) övezetbe sorolt.



A terület Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelete (Sándorfalva Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról) szerint Vt-1 (településközponti vegyes) övezetbe sorolt.

Az övezet előírásai:

1. Maximális beépíthetőség: 45%, kivéve a településkép szempontjából kiemelt területbe tartozó saroktelkek esetében, ahol a beépíthetőség 80 %.
2. Maximális építménymagasság: 7,5 m
3. Minimális építménymagasság: nincs előírás
4. Új kialakuló telek területe: minimum 600 m²
5. Telek minimális utcafronti szélessége: 20 m
6. Beépítési mód: oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú, a kialakult állapothoz való illeszkedés biztosításával
7. Kötelező előkert mértéke: a szabályozási terven előkert vonallal meghatározott, ennek hiányában utcafrontos beépítést kell alkalmazni
8. A terepszint alatti beépítettség értéke: maximum 20 %
9. Minimális zöldfelületi fedettség: 20 %

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet településünkre alkalmazandó hatályos állapota szerint:

16. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

(3) A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
2. termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A jogszabályi előírások szerint az érintett ingatlan beépítésére, hasznosítására több lehetőség is elképzelhető.

Amennyiben a 2700 m² körüli telek egyben kerül értékesítésre, úgy sorház, láncház, ikerház kialakítással telepített épületek, illetve többlakásos társasházak építésére lenne lehetőség. Ezek bármelyike földszintes beépítésnél minimum 8-10, de az engedélyezhető építménymagasság kihasználásával, azaz többszintes beépítéssel ennél lényegesen több lakást eredményezhetne.

A vagyonrendelet 6. § (11) bekezdésére és az önkormányzati érdekeket szem előtt tartva, javaslom, hogy az értékesítési árat úgy határozzuk meg, hogy igazodjunk a megélénkült ingatlanpiacon kialakult árakhoz. Tapasztalva azt, hogy az elmúlt években jelentősen megnőtt az érdeklődés a sándorfalvi ingatlanok iránt javaslom, hogy a Sándorfalva belterület 2637 hrsz. alatti, hozzávetőleg 2700 m² nagyságú ingatlan vételára az **értékbecslésben szereplő 11.700.- Ft/m² árat figyelembe véve (31.590.000.-Ft), de annál magasabb összegben, 50.000.000.- Ft-ban, 5 éves beépítési kötelezettséggel** kerüljön meghirdetésre. A fenti összeg az ingatlan eladása előtt szükséges telekalakítással összefüggő intézkedések költségeit is fedezi.

A Vagyonrendelet Értékesítési Szabályzata szerinti versenyeztetési eljárási formák közül a IV. fejezet által tárgyalt **nyílt, hirdetménnyel induló eljárás**on belül, a IV/21. pontban körülírt **hirdetési eljárási forma** tekinthető a legkedvezőbb versenyeztetési formának.

Javaslom, hogy az ajánlatok **6 hónapig** folyamatosan legyenek benyújthatóak, azzal, hogy első alkalommal – az értékesítési szabályzat 21. pontjában foglaltakra is tekintettel – az ajánlattételi dokumentáció első közzétételét követő **30 napig** lehessen ajánlatokat benyújtani. Amennyiben ajánlat érkezik, azt a munkaterv szerinti képviselő-testületi ülésen tárgyalja a képviselő-testület.

A benyújtási határidőt az ajánlattételi dokumentációnak is tartalmaznia kell.

Amennyiben hat hónap alatt nem kerül sor az ingatlan értékesítésére, úgy a Képviselő-testület újból tárgyaljon róla.

A Vagyondirektum 26. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az ingatlan értékesítésre történő kijelölése.

A kialakult telek birtokba vételétől kezdődően 5 éven belüli beépítési kötelezettség keletkezik, melyet az adás-vételi szerződésbe a szerződő felek belefoglalnak. A beépítési kötelezettség a telekre vonatkozik, tehát tovább értékesítés esetén továbbra is fennáll, és akkor tekinthető teljesítettnek, ha a telek a terület alaprendeltetésének megfelelő épülettel beépült, s azt használatba vették.

Amennyiben az ajánlattevő nem építi be az előírt határidőre az ingatlant, az önkormányzat élhet a visszavásárlási jogával. A visszavásárlási érték megegyezik az eladási árral, illetve a közművek területre való bekötése beszámításra kerülhet a visszavásárlási értékbe.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megvitatására és elfogadására!

...../2025. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Döntés Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Sándorfalva, belterület 2637 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában van a Sándorfalva, belterület 2637 hrsz-ú ingatlan. Az ingatlan értékesítése Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektum) 16. § (2) bekezdés a), c) és f) pontjaiban meghatározott indokok alapján lehetséges.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg szakági tervezőt (geodétát) az értékesítési terület pontos kijelölésével, valamint a szükséges telekalakítási tervek elkészítésével kapcsolatos geodéziai munkarészek elkészítésével és az ehhez tartozó ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos ügyintézésrel.
3. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Vagyondirektum szabályai szerint, a Sándorfalva, belterület 2637 hrsz-ú ingatlan megosztás után hozzávetőlegesen 2.700 m² nagyságú területet értékesítésre kijelöli, az értékesítési árat **nettó 50.000.000.-Ft**-ban határozza meg azzal, hogy a licitlépcső nettó 50.000.-Ft, vagy annak egész számú többszöröse lehet.
4. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a Vagyondirektum 2. mellékletében rögzített Értékesítési Szabályzat szerinti versenyeztetési eljárási formák közül a IV. fejezete szerinti nyílt, hirdetménnyel induló eljárásan belül, a IV/21. pontban körülírt hirdetési eljárási forma a legkedvezőbb versenyeztetési forma, ezért akként kerül értékesítésre.
5. Az értékesítési árral kapcsolatosan az alábbi irányelvek kerülnek rögzítésre:
 - a) Az értékesítésre történő kijelölés előkészítő szakaszában kötelezően felmerült ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés költségeinek a 100 %-át az értékesítési árban érvényesíteni kell, azt a nyertes ajánlattevő (vevő) viseli.
 - b) Az ingatlanra vonatkozóan 5 éves beépítési kötelezettség keletkezik. Amennyiben az előírt határidőig nem kerül beépítésre az ingatlan, úgy azt az Önkormányzat visszavásárolja az eladási áron.

- c) Az ingatlan-tulajdonszerzéssel kapcsolatosan kötelezően felmerülő ügyvédi vagy közjegyzői tevékenységet az értékesítő által megbízott ügyvéd vagy közjegyző végzi, az ügyvédi vagy közjegyzői közreműködés során felmerült okiratszerkesztési, -ellenjegyzési (munkadíj, készkiadás), valamint a tulajdonátruházás ingatlan-nyilvántartási eljárásával összefüggésben felmerülő költségeket 100 %-ban a nyertes ajánlattevő (vevő) viseli.
6. A 4-5. pontokban rögzített szempontok alapján felhatalmazza a polgármestert a Vagyonrendelet Értékesítési Szabályzatának megfelelő hirdetmény és ajánlattételi dokumentáció összeállítására és közzétételére.
7. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2. pontban megjelölt feladatokat elvégezze, az ehhez szükséges pénzügyi forrásokat a Képviselő-testület biztosítja.
8. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Jegyzőt a versenyeztetési eljárás lebonyolítására.
9. Amennyiben a 3-4. pontok szerinti döntés a döntéshozatal időpontjától számított hat hónap elteltével nem vezetett eredményre (eredménytelen értékesítés esete), úgy a döntést felül kell vizsgálni.

Határidő: azonnal, a 9. pont tekintetében: 2025. december 1. napját követő testületi ülés

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester, 6. pont tekintetében: Dr. Török Éva jegyző

Értesül:

- 1.) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2.) Dr. Török Éva jegyző
- 3.) Lázár Margit gazdálkodási csoportvezető
- 4.) Gombárovics Mária műszaki-beruházási csoportvezető
- 5.) Ráczné dr. Tülkös Mariann igazgatási ügyintéző
- 6.) Irattár

Sándorfalva, 2025. május 19.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

