



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 6**

**MELLÉKLET: 3 db**

**TÁRGY: Kérelem az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlására**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE**

**GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK**

**SORON KÖVETKEZŐ 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. Holczer Mónika  
igazgatóságvezető**

**Terjedelem: 1 + 11 oldal**

## **Tisztelt Bizottság!**

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az alábbiakban részletezett, SZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlant érintő vételi kérelem érkezett SZMJV Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságához, amely elbírálása a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (későbbiekben GPB) alcím 2.6. pontja alapján a GPB hatásköre.

Farkas Mária, valamint Kárpáti Zsolt (7100 Szekszárd, .), mint Csányi Ádám Attila kiskorú törvényes képviselői (édesanyja és édesapja) vételi kérelmet terjesztettek elő az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tekintetében (1. melléklet). A kérelem tárgyát képező ingatlanon található a Szekszárd 153/4/A hrsz-on nyilvántartott, egyéb épület megnevezésű, 17 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, amely Csányi Ádám Attila kk. tulajdonát képezi, és amely ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog illeti az önkormányzati terhére (tulajdoni lapok az 2. mellékletben találhatóak).

### **Előzmények:**

2011-ben a Tolnai Lajos utca 23. szám alatti lakos kereste meg az Önkormányzatot, az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 153/5 és 153/6 hrsz-ú telkek megvétele kapcsán. A SZMJV Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 249/2011. (VI.29.) GPB számú határozatában hozzájárult az ingatlanok értékesítéséhez a rajtuk elhelyezett felépítmények (153/5/A és 153/6/A hrsz.) tulajdonosai részére, 6.000.- Ft/m<sup>2</sup> vételár ellenében, de kérelmező nem élt az ajánlattal. Ezt követően, 2013-ban a Szekszárd 153/1 hrsz-ú ingatlanra érkezett vételi kérelem az önkormányzathoz, ekkor a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság már nem támogatta a kérelmet, és állásfoglalása szerint mindenképpen egységesen kívánta kezelni a több ingatlanból álló földterületet.

A Tolnai L. u. és Roboz Zoltán u. közötti területek (153/1-153/6 hrsz.) azonos jogállásúak. Az egyes telkek az Önkormányzat tulajdonában találhatóak, míg a felépítmények magántulajdonban vannak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog alapján jogosultak a tulajdonosok a telkek használatára. A földhasználati jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (későbbiekben: Ptk.) 5:145. §-a alapján addig megilleti a felépítmény tulajdonosát, míg az épület fennáll.

#### ***Ptk. 5:145. §***

*„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.*

*(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”*

A kérelem beérkezését megelőzően lakossági bejelentés alapján a SZMJV Polgármesteri Hivatala helyszíni szemlét tartott, ahol megállapítást nyert, hogy a tárgyi ingatlan területén építkezés folyik. A szemle alkalmával építető szóbeli felszólítást kapott arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon végzett bárminemű építkezés építési engedély köteles, amelyhez szükség van a telek tulajdonosának – jelen esetben az önkormányzatnak – is a hozzájárulására.

Ezt követően érkezett az Önkormányzathoz a fent részletezett vételi kérelem.

SZMJV Polgármesteri Hivatalának munkatársai ismételt helyszíni szemlét tartottak, amelyen készült fotókat a 3. melléklet tartalmazza. A szemle alapján megállapítható, hogy a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 17 m<sup>2</sup> nagyságú egyéb épület megnevezés nem áll összhangban a hiteles földhivatali térképállományban található épületek nagyságával és számával, így valószínűsíthető, hogy időközben már történt ráépítés a telekre.

Kérelmező jelezte, hogy az ingatlant 2017. óta használják. Az ingatlanon található lakóépület kéménye ledőlt, így jelentős kár keletkezett a lakóépületben, ezért az épület tető és födémszerkezetét a falig lebontották a balesetveszély megszüntetése miatt. Terveik szerint az ingatlanon meglévő lakóépületrészt bővítenék, amely eredményeként kb. 100 m<sup>2</sup>-es épületrész jönne létre. Fentiekre tekintettel kérik a fenti ingatlanra méltányos vételár megállapítását.

Amennyiben a T. Bizottság támogatja a tárgyi ingatlan értékesítését, úgy az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2004. (XII.1.) önkormányzati rendelet szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve hasznosítására irányuló döntést megelőzően 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 kell meghatározni. Az értékmeghatározásnál figyelembe vehető, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 259. §-a (későbbiekben: OTÉK) szerint:

*7. építési telek: az olyan*

*a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,*

*b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak;*

Fentiek értelmében az ingatlan jelen állapotában – mivel beépített - nem számít építési területnek.

Az értékmeghatározáshoz alkalmazható összehasonlító adatok az alábbi táblázatban találhatóak:

Telekkiegészítésként értékesített ingatlanrészek eladási ára a közelmúltban

| Értékesítés éve | Hrsz    | értékesített terület nagysága (m2) | eladási ár (Ft/m2) |
|-----------------|---------|------------------------------------|--------------------|
| 2022            | 01653/9 | 343                                | 5000               |
| 2023            | 3564/2  | 169                                | 6000               |
| 2024            | 635/16  | 155                                | 4200               |

Javaslom, hogy az értékesítés támogatása esetében a bizottság vegye figyelembe a vételár kialakításánál a terület elhelyezkedését, környezetét és az ott lévő felépítmények állapotát.

Fentiek alapján 2 határozati javaslatot terjesztek a T. bizottság elé, a „A” jelű támogatja, míg a „B” jelű elutasítja az ingatlan értékesítését.

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

**Szekszárd, 2024. október 14.**

**Magyar Károly**  
**igazgatóságvezető**

## **Határozati javaslat „A”**

### **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2024. (...) határozata a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan 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 Gazdasági és Pénzügyi Bizottság alcím 2.6 pontja alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, az ingatlanon található felépítmény tulajdonosa Csányi Ádám Attila kiskorú (képviseli: Rózsa Vilma Mária, valamint Csányi József) részére történő értékesítéséhez az összehasonlító adatok alapján meghatározott .....- Ft eladási áron. A bizottság az ajánlatot 30 napig tartja fenn.

**Határidő: döntéshozatal napja**

**Felelős: Szollár Zoltán elnök**

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy kérelmező eladási árat elfogadó nyilatkozata esetén készítse elő az ingatlan hasznosítására vonatkozó adásvételi szerződést.

**Határidő: 2024. december 15.**

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

**Végrehajtásért felelős: dr. Bagó Anita Szilvia osztályvezető  
dr. Varga András osztályvezető**

3. felhívja a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő: 2024. december 31.**

**Felelős: Berlinger Attila József polgármester**

## **Határozati javaslat „B”**

### **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2024. (...) határozata a Szekszárd 153/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

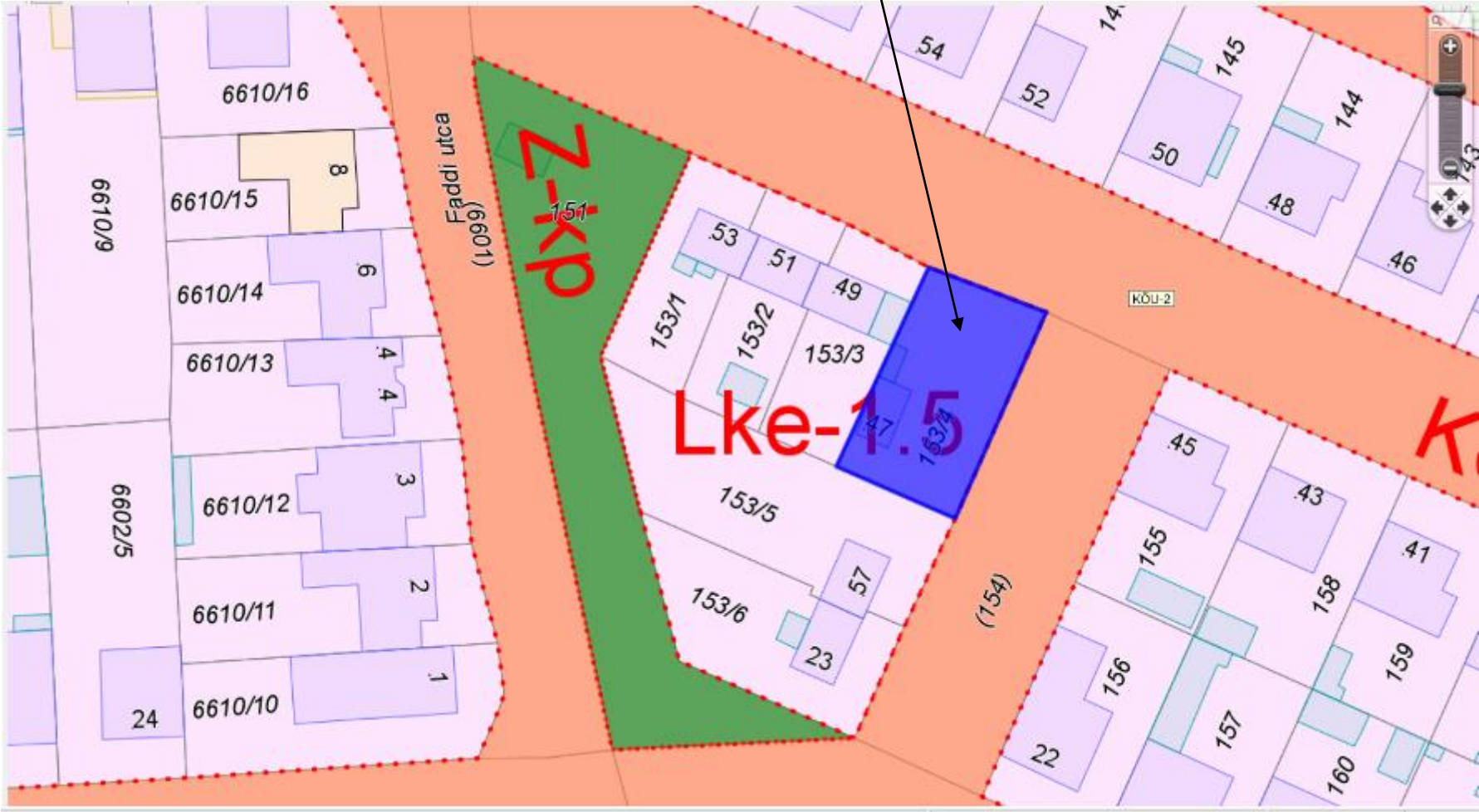
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 2.6. pontja alapján meghatározott átruházott hatáskörben eljárva nem támogatja az önkormányzati tulajdonban lévő, Szekszárd 153/4 hrsz-ú, természetben 7100 Szekszárd, Roboz Zoltán u. 47. szám alatt található kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 383 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Csányi Ádám Attila kiskorú (képviseli: Rózsa Vilma Mária, valamint Csányi József) részére történő értékesítését.

***Határidő: döntéshozatal napja***

***Felelős: Szollár Zoltán elnök***

megvásárolni kívánt ingatlan

## 1. melléklet



3. melléklet













Tolna Vármegyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/25323/2024  
2024.08.28

**SZEKSZÁRD**

Szektor : 53

**Belterület 153/4 helyrajzi szám**

7100 SZEKSZÁRD Roboz Zoltán utca 47.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
|----------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
|----------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|

|                                             |   |     |      |  |
|---------------------------------------------|---|-----|------|--|
| . Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület | 0 | 383 | 0.00 |  |
|---------------------------------------------|---|-----|------|--|

2. bejegyző határozat: 41053/1990.12.18  
253 számú tulajdoni lap.

3. bejegyző határozat: 10142/1976.01.23  
Terheli a SZEKSZÁRD Belterület 153/4/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

4. bejegyző határozat: 33611/2007.02.26  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41053/1990.12.18  
jogcím: átszállás  
jogállás: tulajdonos  
név: SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 7100 SZEKSZÁRD Béla király tér 8.  
törzsszám: 15733562

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Tolna Vármegyei Kormányhivatal  
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 1 / 4

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám: 30005/26070/2024  
2024.09.05

**SZEKSZÁRD**

**Belterület 153/4/A helyrajzi szám**

7100 SZEKSZÁRD Roboz Zoltán utca 47.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m2

-----  
egyéb épület

17 magán

Bejegyző határozat: 999977/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 10142/1976.01.23

Illetli a SZEKSZÁRD Belterület 153/4 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 10142/1976.01.23

Önálló építmény földhasználati jog alapján

4. bejegyző határozat: 10142/1976.01.23

254 számú tulajdoni lap.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 38613/2/2015.10.14  
bejegyző határozat, érkezési idő: 10142/1976.01.23

törlő határozat: 38613/2/2015.10.14

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név : Kassai Sándor

szül. : 1936

a.név : Lázár Éva

cím : 7100 SZEKSZÁRD

2. tulajdoni hányad: 2/4 törlő határozat: 34013/2016.04.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 10142/1976.01.23

törlő határozat: 34013/2016.04.21

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név : Kassai Sándorné

sz.név: Kalányos Anna

szül. : 1937

a.név : Kalányos Júlia

cím : 7100 SZEKSZÁRD

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám: 30005/26070/2024  
2024.09.05

**SZEKSZÁRD**

**Belterület 153/4/A helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/4      törölő határozat: 38844/2/2015.10.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38613/2/2015.10.14

törölő határozat: 38844/2/2015.10.21

jogcím: öröklés  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kassai Gabriella  
sz.név: Kassai Gabriella  
szül. : 1976  
a.név : Góman Margit  
cím : 7213 SZAKCS Toldi utca 49.

4. tulajdoni hányad: 1/4      törölő határozat: 38844/2/2015.10.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38613/2/2015.10.14

törölő határozat: 38844/2/2015.10.21

jogcím: öröklés  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kassai Hajnalka  
sz.név: Kassai Hajnalka  
szül. : 1978  
a.név : Góman Margit  
cím : 7200 DOMBÓVÁR Erzsébet utca 58.

5. tulajdoni hányad: 6/12      törölő határozat: 34150/2017.04.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38844/2/2015.10.21

törölő határozat: 34150/2017.04.19

jogcím: ajándékozás  
utalás: II /3-4.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kolompár Lajos  
szül. : 1960  
a.név : Lázár Éva  
cím : 7100 SZEKSZÁRD Tartsay utca 47/4.

6. tulajdoni hányad: 4/12      törölő határozat: 37515/2016.07.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34013/2016.04.21

törölő határozat: 37515/2016.07.20

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név : Balázs Ibolya  
sz.név: Balázs Ibolya  
szül. : 1962  
a.név : Kalányos Rozália  
cím : 7144 DECS Hunyadi utca 71.

**Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:30005/26070/2024  
2024.09.05

SZEKSZÁRD

Belterület 153/4/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 2/12      törlő határozat: 35793/2016.06.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34013/2016.04.21  
törlő határozat: 35793/2016.06.03  
jogcím: öröklés  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
gondnokolt  
név : Pusztai Lászlóné  
sz.név: Balázs Aranka  
szül. : 1958  
a.név : Kalányos Rozália  
cím : 7144 DECS Szőlőhegy utca 57.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 34013/2016.04.21  
törlő határozat: 35793/2016.06.03  
A II/7. sorszám alatti gondnoka: Pusztai László (férj) 7144 Decs, Szőlőhegy utca 57.

9. tulajdoni hányad: 2/12      törlő határozat: 34150/2017.04.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35793/2016.06.03  
törlő határozat: 34150/2017.04.19  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /7.  
jogállás: tulajdonos  
név : Kolompár Lajos  
szül. : 1960  
a.név : Lázár Éva  
cím : 7100 SZEKSZÁRD Tartsay utca 47/4.

10. tulajdoni hányad: 4/12      törlő határozat: 34150/2017.04.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37515/2016.07.20  
törlő határozat: 34150/2017.04.19  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Kolompár Lajos  
szül. : 1960  
a.név : Lázár Éva  
cím : 7100 SZEKSZÁRD Tartsay utca 47/4.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/26070/2024

2024.09.05

**SZEKSZÁRD**

**Belterület 153/4/A helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**II. RÉSZ**

11. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34150/2017.04.19  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /9-10, II /5.  
jogállás: tulajdonos  
kiskorú  
név : Csányi Ádám Attila  
szül. : 2011  
a.név : Rózsa Vilma Mária  
cím : 7056 SZEDRES Kossuth L. utca 46.
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 34150/2017.04.19  
A II/11.sorszám alatti személy nagykorúvá válásáig törvényes képviselője: Rózsa Vilma Mária  
u.a.lakos.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**