



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Sándorfalva 1995/53 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítésre kijelölése

Iktatószám: 3-131/2025.

Melléklet: Ajánlattételi dokumentáció

Készítette: Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Sürgősségi

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. október 27.



Iktatószám: 3-131/2025.

Tárgy: Sándorfalva 1995/53 hrsz. alatti
önkormányzati tulajdonban álló ingatlan
értékesítésre kijelölése

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Sándorfalva Városi Önkormányzat a Képviselő-testület 114/2023. (VII. 5.) Kt. határozata alapján ingatlanfejlesztési megállapodást kötött a Villamos Projekt Kivitelező Kft-vel (1136 Budapest, Tátra utca 5/A) a Sándorfalva 1995/53. hrsz-ú (az ún. Glóbusz alatti) 4 238 m² területű ingatlanra vonatkozóan.

Az együttműködési megállapodást – tekintettel arra, hogy az abban foglalt célok nem valósultak meg -, az Önkormányzat 2024. szeptember 26. napján kelt levelében felmondta.

Megkerestük Dr. Bozsó Miklós igazságügyi ingatlan-értékbecslőt, hogy a Sándorfalva 1995/53. hrsz-ú ingatlanról általa korábban készített értékbecslést aktualizálja.

Dr. Bozsó Miklós az aktualizált értékbecslését 2025. szeptember 26. napján megküldte az Önkormányzatnak.

Ebben az alábbiakat írta le: „*A reális piaci viszonyokat figyelembe véve a Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz-ú 4. 238 m² területtel nyilvántartott ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét 47 900 000,-Ft azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer forint összegben állapítom meg. Az általam megállapított forgalmi érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik, amennyiben az értékesítésre álló idő megfelelő (min. 10-12 hónap).*”

Szeretném kiemelni, hogy **beépítetlen telek értékesítését 27 % általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, ezért javaslom, hogy a telek minimális vételárát nettó 48 000 000 Ft + ÁFA (bruttó 60 960 000 Ft) összegben határozzuk meg.**

2025. október folyamán megkeresett Szentpétery Szabolcs, az IDEÁLIS TEREK Kft. (székh: 6762 Sándorfalva, Aradi utca 69/A., adószám: 27732197-2-06) ügyvezetője, azzal, hogy a cége érdeklődik a 1995/53. hrsz-ú ingatlan megvásárlása iránt. A cég fő tevékenysége lakó és nem lakó épületek építése. Az ingatlan értékesítése tárgyában több alaklommal tárgyaltunk.

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

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (a

továbbiakban: Vagyonszerződés) a következő szabályokat írja elő önkormányzati vagyon értékesítése esetén:

„16. § (1) Képviselő – testület döntése alapján, kizárólag forgalomképes besorolású 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 Vagyonszerződés 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 rendelhető 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;
- b) 500.000 Ft feletti értéken nyilvántartott ingó dologról, illetve dologösszességről 6 hónapnál nem régebbi tárgyszakértői értékbecslést kell készíteni;
- c) tagsági jogot, tulajdoni részesedést megtestesítő értékpapír esetében:
 - ca) tőzsdén jegyzettnél a tőzsdei árfolyamon;
 - cb) tőzsdén nem jegyzettnél, illetve üzletrésznél 3 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell megállapítani.

(11) Vagyonértékesítéskor 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 Vagyonszerződés 2. melléklete tárgyalja az önkormányzati vagyontárgyak értékesítésének versenyeztetési szabályait (a továbbiakban: Értékesítési Szabályzat), amelynek értelmében nyílt, hirdetményrel induló, illetve zárt, meghívással induló értékesítési eljárás jöhet szóba.

Zárt, meghívással induló eljárás akkor indokolt, ha a vagyontárgy jellege, jelentősége, illetve leghatékonyabb hasznosítása előre meghatározott ajánlattevők részvételét teszi szükségessé vagy a pályázati kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek (Értékesítési Szabályzat V. fejezet 27. pont).

A folyamat elindításához szükséges a – korábbi értékesítésre kijelölést tartalmazó - 114/2023. (VII. 5.) Kt. határozat visszavonása, és - az értékesítésre kijelölés tárgyában - új határozat meghozatala.

Az előterjesztés sürgősséggel történő tárgyalásának indoka, hogy az Ideális Terek Kft.-vel folytatott tárgyalások olyan fázisba jutottak, melyben a cég érdemi ajánlatot kíván tenni az ingatlanra.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

...../2025. (....) Kt. határozat

Tárgy: Sándorfalva 1995/53 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítésre kijelölése

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete visszavonja a 114/2023. (VII. 5.) Kt. határozatot.
2. A Képviselő-testület – az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés alapján – a Sándorfalva, 1995/53 hrsz. alatti ingatlant **egészben történő értékesítésre kijelöli** az alábbiakban meghatározott feltételek szerint.
3. A 2. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a Vagyonrendelet 2. mellékletében rögzített Értékesítési Szabályzat szerinti versenyeztetési eljárási formák közül a V. fejezete szerinti **zárt, meghívásos eljárás** keretében.
4. Az ajánlattételi dokumentációval az IDEÁLIS TEREK Kft.-t (székhely: 6762 Sándorfalva, Aradi utca 69/A., adószám: 27732197-2-06, képviseli: Szentpétery Szabolcs ügyvezető) kell megkeresni.
5. A Képviselő-testület az ingatlan vételárát **nettó 48 000 000 + 27 % ÁFA forint, azaz bruttó 60 960 000 Ft (bruttó Hatvanmillió-kilencszázhatvanezer forint)** összegben határozza meg.
6. Az értékesítési árral kapcsolatosan az alábbi irányelvek kerülnek rögzítésre:
 - a) az értékesítésre történő kijelölés előkészítő szakaszában kötelezően felmerült ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés költségét az értékesítési árban érvényesíti az Önkormányzat (eladó), azt a nyertes ajánlattevő (vevő) viseli;
 - b) az ingatlan-tulajdonszerzéssel kapcsolatosan kötelező 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, azokat az értékesítési ár nem tartalmazza.

7. A 3-6. pontokban rögzített szempontok alapján az ajánlattételi dokumentációt és a hirdetmény közzétételét a Képviselő- testület jóváhagyja.
8. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Jegyzőt a versenyeztetési eljárás lebonyolítására.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester;
2. Dr. Török Éva jegyző és rajta keresztül SKÖH munkatársai
3. Irattár.

Sándorfalva, 2025. október 27.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester



Ajánlattételi dokumentáció
belterület 1995/53 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére

Sándorfalva Városi Önkormányzat (6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.) **zárt, meghívásos eljárás** útján értékesíteni kívánja a Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában lévő belterületen található 1995/53. helyrajzi számú, 4238 m² területű, kivett, beépítetlen besorolású ingatlant.

1. Ajánlatkérő megnevezése:

Sándorfalva Városi Önkormányzat

2. Ajánlatkérő címe, elérhetősége:

címe: 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

telefonszáma: 62/572-961

e-mail: polghiv@sandorfalva.hu

3. Ajánlatkérő kapcsolattartója:

Gombárovics Mária – Műszaki és Beruházási Csoport vezetője (ingatlan műszaki témák)

telefon: +36 (62) 572-969

Dr. Nagy Zsuzsanna – Igazgatási és Hatósági Csoport csoportvezető (ajánlattétel jogi

témák) telefon: +36 (62) 572-967

4. Az értékesíteni kívánt ingatlan (vagyontárgy) leírása:

Ingyatlan-nyilvántartási adatok: Sándorfalva, belterület 1995/53 hrsz.

összterület: 4 238 m²

művelési ág: kivett, beépítetlen terület

Tulajdonos: Sándorfalva Városi Önkormányzat, 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.
(1/1 tulajdoni arányban)

Vagyoni értékű jog: tehermentes

A terület ismertetése:

Az ingatlan Sándorfalva belterületén, a város központjától 850 m távolságra a Nyírfa utcában található. Az úttest aszfaltburkolattal ellátott. A terület közművesítettsége teljes, de a közművek az ingatlanba nincsenek bevezetve (áram, gáz, víz, szennyvíz).

5. Beépítésre vonatkozó előírások:

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Sándorfalva szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) Ör. rendelete alapján, az ingatlan övezeti besorolása Lk-1 – Kisvárosias lakóövezet, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

12. §

Lk-1 jelű Kisvárosias lakóövezet

A kisvárosias területfelhasználási egység hagyományos beépítésű övezete, melynek előírásai a következők:

1. Maximális beépíthetőség: 45%
2. Maximális építménymagasság: 6,00 m

3. Minimális építménymagasság: nincs előírás
4. Új kialakuló telek területre vonatkozó előírások: minimum 450 m²
5. Telek minimális utcafronti szélessége: 14 m
6. Beépítési mód: oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú és zárt sorú a kialakult állapothoz való illeszkedés biztosításával, de a kialakult ikres beépítésű telkek esetében ikres építési hely tartandó
7. Kötelező előkert mértéke: a szabályozási terven előkert vonallal meghatározott, ennek hiányában utcafrontos beépítést, vagy a telken kialakult előkert-méretet kell alkalmazni.
8. A terepszint alatti beépítettség értéke maximum 20 %
9. Minimális zöldfelületi fedettség: 30 %

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet „Kisvárosias lakóterületre” vonatkozó előírásai az alábbiak:

Kisvárosi lakóterület

„12. § (1) A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

6. Az értékesíteni kívánt ingatlan megtekinthetősége, ideje, helye:

Az ingatlan bekerítetlen, szabadon megtekinthető bármikor.

7. Az ajánlattételi dokumentáció beszerzésének helye, feltételei:

helye: Az ajánlattételi dokumentáció megküldésre kerül a megkeresett ajánlattevőnek

8. Ajánlat összeállításával kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó előírás: nincs.

9. Az ajánlat tartalmi és formai követelményei:

Az ajánlatot a jelen dokumentáció mellékletét képező ajánlattételi adatlap („Ajánlat a Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére”) kitöltésével kell benyújtani, egy eredeti példányban lezárt, sérülésmentes borítékban.

A borítékra kérjük ráírni: „Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz.” valamint az ajánlattevő nevét és címét.

10. Az ajánlatok benyújtásának módja, helye, határideje:

Az ajánlatokat személyesen és postai úton juttathatja el Ajánlatkérő címére:

Sándorfalva Városi Önkormányzat
6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

beérkezés határideje: **2025. november 7. 10:00 óra**

11. Az ajánlatok felbontásának módja, helye, ideje:

módja: az ajánlatok felbontásán jelenlétre jogosult az ajánlattevő vagy hivatalos képviselője, továbbá az ajánlatkérő elidegenítési szabályzatában meghatározott személyek.

helye: Sándorfalva Városi Önkormányzat (6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.) hivatalos helyiségében

ideje: **2025. november 7. 10.30 óra**

12. A kiegészítő tájékoztatás kérés módja, határideje:

Az ajánlattételi határidőt megelőző 2. munkanapig írásban, vagy az értékesítési bizottsági ülésen személyesen szóban.

13. Az ajánlatok érvényességének feltételei

Az „Ajánlat a Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére” című adatlap kitöltése, aláírása, és határidőben történő beérkezése.

14. Az ajánlatok elbírálásának határideje:

Az ajánlat(ok) felbontásának (lásd 11. pont szerinti időpont) időpontját követő **30 napon belül** az ajánlatkérő érdemben dönt a versenyeztetési eljárás eredményéről, döntéséről az ajánlattevőt a döntést követő 30 napon belül értesíti.

A nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést a képviselő-testületi érdemi döntés meghozatalától számított **60 napon belül kell megkötöni.**

15. Az ingatlan vételára:

nettó 48 000 000 +ÁFA Ft, azaz bruttó 60 960 000 forint.

Az ingatlan-tulajdonszerzéssel kapcsolatosan kötelező 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, azokat az értékesítési ár nem tartalmazza.

16. Tájékoztatás a vételár kifizetéséről:

egy összegben a szerződéskötéskor esedékes

17. A versenyeztetés lebonyolításának rendje:

Az ajánlattételi dokumentációban nem szabályozott esetekben Sándorfalva Városi Önkormányzatnak az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: vagyonrendelet) foglaltak az irányadóak.

A vagyonrendelet hatályos változata nyilvánosan elérhető:

- a Nemzeti Jogszabálytár www.njt.hu honlapján, az Önkormányzati rendeletkereső fülön belül, továbbá
- a Sándorfalva Városi Önkormányzat www.sandorfalva.hu hivatalos honlapján az Önkormányzat fülön belül az Önkormányzati rendeletek mappában

Ajánlat a Sándorfalva, belterület 1995/53 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére

Ajánlattevő adatai:

Neve/cégneve:
Címe, email is:
Elérhetőség (e-mail, telefon):
Levelezési címe, ha eltér a címtől:
Képviseli ill. meghatalmazott:

Az ajánlat:

A Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó ajánlati ár, fix, egyösszegű:

..... Ft, azazforint

Megjegyzések:
.....
.....
.....

Ajánlattételi nyilatkozat

Az ajánlattételi felhívásban és a dokumentációban foglalt formai és tartalmi követelmények és a szerződési feltételek gondos áttekintése után ezennel kijelentem, hogy az ajánlattételi hirdetményben és a dokumentációban foglalt valamennyi feltételt megismertem, megértettem és azokat a jelen nyilatkozattal elfogadom, az ingatlant meg kívánom vásárolni a kialakított ellenszolgáltatásért.

Ennek megfelelően, amennyiben, mint nyertes ajánlattevő kiválasztásra kerülök, kötelezettséget vállalok az ajánlatkérővel, mint Megrendelővel megkötendő szerződésnek megfelelően a Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz.-ú ingatlan megvásárlására az ajánlattételi felhívásban és a dokumentációban meghatározott feltételek maradéktalan kielégítésével.

Tudomásul veszem, hogy a dokumentáció adatait csak az ajánlattételhez hasznosíthatom, más célra történő felhasználása tilos.

Dátum:

.....

Aláírás

Tanuk:

Aláírás:

Aláírás:

Név:

Név:

Cím:

Cím:

Szig.szám:

Szig.szám: