



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: 138/2025. (X.30.) Kt. határozat visszavonása és Sándorfalva 1995/53 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan ismételt értékesítésre kijelölése

Iktatószám: 3-145/2025.

Melléklet: Ajánlattételi dokumentáció

Készítette: Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. november 17.



Iktatószám: 3-145/2025.

Tárgy: 138/2025. (X.30.) Kt. határozat
visszavonása és Sándorfalva 1995/53
hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban
álló ingatlan ismételt értékesítésre
kijelölése

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Sándorfalva Városi Önkormányzat a Képviselő-testület 2025. október 30. napján tartott rendes testületi-ülésen 138/2025. (X. 30.) Kt. határozatban döntött arról, hogy a Sándorfalva 1995/53. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban álló, 4 238 m² nagyságú, ingatlant értékesítésre kijelöli, és zárt meghívásos eljárás keretében értékesíti. Ajánlattevőként meghívta az Ideális-Terek Kft. (székhelye: 6762 Sándorfalva, Aradi utca 69/A, képviseli: Szentpétery Szabolcs ügyvezető)

2025. október 31. napján e-mailen megküldésre került a cég részére az ajánlattételi dokumentáció és az ajánlattételhez szükséges ajánlati lap nyomtatvány.

Az ajánlattételi felhívás szerint az ajánlattétel határideje 2025. november 7. napja 10 óra volt.

2025. november 6. napján Szentpétery Szabolcs ügyvezető e-maileben eljuttatott levelében azzal a kéréssel fordult a Képviselő-testülethez, hogy az ajánlattételre nyitva álló határidőt hosszabbítsa meg. Kérése indokául az alábbiakat adta elő:

”Az ingatlanra a közművek nincsenek bevezetve, ezért a bevezetés tárgyában megkerestem az illetékes közműszolgáltatókat.

Szeretném tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a közműveknek az ingatlanra történő bevezetésével kapcsolatosan a közműszolgáltatóktól eddig kapott ajánlatok és információk nem elegendőek ahhoz, hogy az ingatlan megvásárlására megalapozott ajánlatot tudjak tenni.

Szeretném megerősíteni az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos komoly érdeklődésemet, továbbra is szeretnék élni a Képviselő-testület által biztosított zárt meghívásos eljárás és ajánlattétel lehetőségével.

A fentiek alapján azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy az ajánlattételre nyitva álló határidőt 2025. november 30. napjáig részemre meghosszabbítani szíveskedjen.”

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklet II. fejezet 6. pontjában meghatározottak szerint felállított Versenyeztetési Bizottság a 2. mellékletben meghatározott szabályok szerint eljárva 2025. november 7. napján tartott ülésén megtárgyalta az ajánlattételi dokumentációt, és Szentpétery Szabolcs ügyvezető részéről benyújtott kérelmet, és az alábbi döntési javaslatot fogalmazta meg a Képviselő-testület részére:

- ”
1. A Sándorfalva, belterület 1995/53. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó zárt meghívásos értékesítési eljárásban az ajánlattételi felhívásra nem érkezett ajánlat az előírt határidőben.
 2. Az eljárásra meghívott Ideális-terek Kft. kérelmet nyújtott be – a határidő lejártát megelőző napon 17 óra 22 perckor - az ajánlattételi határidő meghosszabbítására.
 3. A VB álláspontja szerint, mivel nem érkezett be ajánlat, az eljárás eredménytelen. (A Vagyondirektum 2. melléklet III. fejezet 18. a) pontja alapján).
 4. A VB Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének azt javasolja, hogy az értékesítési eljárást nyilvánítsa eredménytelennek, és – az Ideális-Terek Kft kérelmében megfogalmazott indokokra tekintettel – írjon ki új zárt, meghívásos eljárást, és ajánlattevőként ismétletlenül az Ideális-Terek Kft-t hívja meg.”

A Vagyondirektum 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: Vagyondirektum) a következő szabályokat írja elő önkormányzati vagyon értékesítése esetén:

A Vagyondirektum 2. melléklete tartalmazza az önkormányzati vagyontárgyak értékesítésének versenyeztetési szabályait (a továbbiakban: Értékesítési Szabályzat), amelynek értelmében nyílt, hirdetménnyel 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).

Szentpétery Szabolcs ügyvezető kérelme alapján, javaslom, hogy a Képviselő-testület – korábbi értékesítésre kijelölést tartalmazó – 138/2025. (X.30.) Kt. határozatot vonja vissza, és – jelölje ki újra értékesítésre az ingatlant, hívja meg ismétletlenül az Ideális-Terek Kft-t ajánlattevőnek, annak érdekében, hogy a cég megalapozott, érdemi ajánlatot tehessen 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: 138/2025. (X.30.) Kt. határozat visszavonása és Sándorfalva 1995/53 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan ismételt értékesítésre kijelölése

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete visszavonja a 138/2025. (X.30.) 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 Vagyronrendelet 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 50 000 000 + 27 % ÁFA forint, azaz bruttó 63 500 000 (bruttó hatvanhárommillió-ötszázezer 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 értékesítési ár nem lehet kevesebb, mint nettó 48 000 000 Ft+ÁFA, azaz bruttó 60.960.000 Ft (bruttó Hatvanmillió-kilencszázhatvanezer forint) és egy összegben a szerződéskötéskor esedékes,
 - c) 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. Szentpétery Szabolcs, Ideális-Terek Kft.
4. Irattár.

Sándorfalva, 2025. november 12.

Tisztelettel:

Gpe!
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 (vagyon tárgy) 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. december 4. napja 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. december 4. napja 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 kifizetésről:

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: