

**Jegyzőkönyv a Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság
2025. március 20. napján tartott
rendes, zárt ülésről**

Tartalomjegyzék

27/2025. (3. 20.) PTB határozat	160/2024. (X. 31.) Kt. határozat visszavonása, és a 6. o. Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése
---------------------------------	--

Jegyzőkönyv

Készült a 2025. március 20. napján a Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal tárgyalótermében tartott Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság rendes, zárt üléséről.

Makra Gábor PTB elnök megnyitotta az ülést 9:22-kor, köszöntötte a bizottság tagjait, megállapította, hogy a bizottság 6 fő jelenlétével határozatképes.

Makra Gábor PTB elnök köszöntötte a bizottsági ülésen megjelenteket.

13. Napirend

160/2024. (X. 31.) Kt. határozat visszavonása, és a Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése

Makra Gábor PTB elnök: Korábban a képviselő-testület hozott egy olyan határozatot, hogy ezt az ingatlant és a hozzá tartozó telekrészt értékesíteni kívánja. Ezt követően decemberben pályázatot hirdetett meg az értékesítésre honlapján, illetve egy webes ingatlan értékesítési felületen meghirdette ezt az ingatlant. 2025. január 10-ig érvényes pályázat nem érkezett be, így eredménytelennek minősül ez a pályázati felhívás. Időközben az önkormányzatot megkereste az OTP Ingatlanpont Kft. ingatlanközvetítő képviselője, hogy ő ajánlatot adott ennek az ingatlannak az értékesítésére. Ez szerepel most előttünk. Kérdezi, hogy van-e kérdés, vélemény az anyaghoz? *(nem volt)* Nekem lenne egy kérdésem, vagy beszéljünk róla. Tudom, hogy meghatároztuk azt, hogy 120 millió forintot szeretne az önkormányzat ezért az ingatlanért. Ez az öt százalék nekem egy kicsit túlzó. Más ingatlanközvetítő cég ennél sokkal kevesebért, 2-2,5 %-ért is végez ilyet. Tudom, hogy beszéltünk arról is, hogy elég kibővült az érdekköre, és nagyon sok felületen tudja hirdetni, de ez a 8 millió forintos bruttó összeg szerintem ez túlzó.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Ő keresett csak meg bennünket, senki más. A másik nem azt mondta, hogy a 120 millióból kér 5 százalékot, hanem úgy találta ki az árat, hogy az önkormányzat 120 millió forintot kézhez kapjon. Tehát ez az ő felelőssége, hogy el tudja-e adni 135 millióért, majd annyi, hogy az ő 5%-a beleférjen. Nincs érdeklődő különben elnök úr, úgyhogy sem arra, hogy valaki közvetítse, sem arra, hogy valaki megvásárolja. Tehát valamire el kell mennünk. Nem biztos, hogy az olcsó közvetítői díj hozza a nagyobb és a gyorsabb esélyt arra, hogy eladjuk. És mivel nem azt mondta, hogy a 120-ból kéri az 5%-ot, én ezért javaslok azt, hogy fogadjuk el.

Ambrus Éva bizottsági tag: Én azt szeretném kérdezni, hogy jelenleg hol hirdetjük, tehát hogy hány felületen, vagy egyáltalán van-e valamilyen jogszabályi kötelezettségünk, hogy hol hirdethetjük és hogy?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Sehol nem hirdetjük már, mert lejárt az az idő, amit hirdettünk, ez az egyik dolog. Ez is egy szakma. Azt tapasztaltuk a Szent Imre utcai ingatlanunknál, hogy addig, amíg mi hirdettük 3 millió forintért a telket, és még abból kezdtek el alkudozni. Utána, amikor odaadtuk ingatlanközvetítőnek, 8 millió forintot kaptunk a területünkért. Én úgy gondolom, mivel ez is egy szakma, és mi nem értünk hozzá, ezért ne sajnáljuk azt az 5%-ot, hogyha azt a pénzt meg fogjuk kapni, amit elterveztünk anno a decemberi döntésünknel. Ha többért tudja eladni, akkor mi is többet kapunk, mint 120 millió, neki pedig nagyobb a jutaléka. Én ezt gondolom, de ti tudjátok. Arra nincsen emberünk, hogy állandóan hirdettesse. Hiába raktuk ki ingatlan.com-on, honlapunkon, erre-arra, jelentkező nem volt hozzá.

Dr. Török Éva jegyző: Annyival egészíteném ki, hogy jogszabályi kötelezettség, az a vagyonrendelet. Most is, amikor a képviselő-testület először kijelölte az ingatlanok eladását,

akkor is meghatározta, hogy hogyan: nyílt licitációs, pályáztatásos úton. Ahhoz fölhatalmazta a polgármester asszonyt a képviselő-testület, hogy állítson össze egy licitálási anyagot. Ezt a pályázati anyagot tettük föl. Gyakorlatilag kidolgoztunk egy teljes eljárási rendet, és hogyha jöttek volna erre ajánlatok, a megtekintési lehetőségét az ingatlannak, azt is meghatároztuk ebben a pályázati anyagban. Hangsúlyozom, hogy ha jött volna ajánlat 1-2-3-4, akkor egy licitációs napot is kijelöltünk erre. Ez nem történt meg. Gyakorlatilag eredménytelenül telt el, ez a nyílt licitálás, és ezért kell most ezt az eredeti határozatot gyakorlatilag visszavonnunk. És most egy nyílt, kvázi pályáztatásos eljárással, azzal, hogy az OTP Ingatlanpontnak odaadjuk, és ő fogja ezt majd hirdetni. Ráadásul, ahogy azt hiszem, bele is írtuk az anyagba, az országos felületeken fogja hirdetni, tehát egy jóval nagyobb merítést tud az érdeklődőknek megadni. Szerintem ezért is jelentkezett, és így, ahogy polgármester asszony mondta, ő maga ajánlotta azt, hogy reálisnak látja azt az összeget, amit mi most betettünk az új határozati javaslatba.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Én azt szeretném kérdezni, hogy úgy látom, hogy itt egészben történő értékesítésre van ez az ajánlat, mert régebbi gyűlésen beszéltük, hogy ha egyben nem érdeklődik senki, akkor egyenként hirdetnénk meg a lakásokat, és akkor talán lehet, hogy többet is lehetne értük kapni.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Ezt is az ingatlanos ajánlotta, hogy ismer olyan befektetőket, akik érdeklődnek így, és azt mondta, hogy egyben hirdessük meg.

Makra Gábor PTB elnök: Van arra lehetőség egyébként, hogy ezt megbontva, hogyha valaki külön lakást szeretne venni, akkor ezzel a hirdetéssel külön is el tudjuk neki adni?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Ha ezt így átadjuk neki, akkor ő az árusító, viszont három évig él a szerződés, és ha mi külön eladnánk egy lakást, akkor is jár neki a közvetítői díj. Én komolyan azt mondom, hogy bizzuk a szakmára rá azt, hogy el tudja adni. Tehát ő ajánlotta, hogy ne szedjük szét, és igenis vannak befektetők, akik szeretnék. Mi több sándorfalvinak különben kiajánlottuk, sokallták érte a díjat. Ugyanakkor azt is tudjuk, hogy egy kis magánház 60 millió forint és afölött kel el Sándorfalván. Tehát minden áron, nagyon kevés pénzért nem akarunk megszabadulni tőle. Ez az ingatlanos ezzel az ajánlattal szerintem nem rossz ajánlatot tett felénk. És minden feladat az övé, ő hirdet, ezért nem kell külön fizetni, az benne van az ő pénzében.

Makra Gábor PTB elnök: Így, hogy 3 éves szerződést kötünk, hogyha az első egy évben nem tudja egyben eladni, akkor tudjuk ezt a szerződést úgy módosítani, hogy a későbbiekben külön-külön is megpróbálhatja eladni. Van ennek értelme?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Ha ő ilyen ajánlattal jön, akkor igen. De mondom, közben is mi is adhatunk el, de akkor jár neki a százalék, mert azt mondta, hogy nagyon okosak a vevők, és ha tudják, hogy ki az igazi eladó, akkor megkeresik közvetlen az eladót, hogy kikerüljék a közvetítői díjat, ezért van ez a 3 éves szerződés. De ő is akkor jut hozzá a százalékához minél hamarabb, ha minél hamarabb eladja. Tehát nem az a célja, hogy három évig csak dolgozzon, és majd a harmadik év végén, vagy utána sem jut hozzá. Mert hogyha nem tudja eladni, akkor nincs közvetítői díj, tehát akkor a munkája ingyen volt, ingyen hirdetett három évig.

Dr. Török Éva jegyző: Az én véleményem szerint a lakásonkénti eladás az kvázi a társasházzá alakításnak az előzményét is magával vonná. Tehát így, ebben a formában éri meg jobban, hogy egyben ajánlja föl annak a kvázi befektetőnek. Aztán majd utána az, aki az új tulajdonos, az majd egyezkedik.

Makra Gábor PTB elnök: Három évre kötjük meg a szerződést, ez 3 éven keresztül 120 millió forint. Lehet, hogy a harmadik évben ez már kevesebb lesz. Ezt nem lehet majd felülvizsgálni? Vagy megkötjük csak évente, és akkor ezt fölméretjük, megnézzük, hogy mennyi az ingatlanpiaci

érték és annak függvényében kötnénk meg az új szerződést? Lehet, hogy ott több pénztől esünk el. Fene tudja, hogy milyen gazdasági befolyásoló tényezők lesznek.

Dr. Török Éva jegyző: Ez a szerződés azt jelenti, hogy megkötjük 12 hónapra, de utána egy monitoringja van az OTP-nek. Tehát ha mi olyannak ajánljuk fel, vagy olyan jelentkezik, akit ő már korábban felénk kiközvetített, de nem jött össze, akkor tart ez, tehát egy ilyen nyomkövetés ez. Tehát mi most megkötjük egy vagy két évre, 12 vagy 24 hónapra, ő a 24 hónapot ajánlotta, és azt utána még 12 hónapig van ez a fajta monitoringja az ingatlanpontnak, az OTP Ingatlanpontnak. Pont azért, amit polgármester asszony mondott, hogy fifikásak a vevők, meg az eladók is, és ezért aztán így próbálják ezt a dolgot bebiztosítani, hogy az a munka, amit ők befektetnek, különösen az országos hirdetési terület, az ne vesszen kárba.

Makra Szabolcs bizottsági tag: Én is azért javasolnám, hogy csak egy évre kössünk szerződést, mert pont a BYD miatt itt talán lehet, hogy megugranának az árak. Nem?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Az a baj, hogy ezt vártuk. Mindenki ezt várta. És nem az történik a BYD miatt, mint amit szerettünk volna, meg ami tervezett a gazdaság. De mondjátok el ti is, hogy mit hallotok, gazdasági szakemberek is ülnek itt. Nem az történik, ami.

Farkas Árpád bizottsági tag: A polgármester asszony javaslatával értek egyet. Tehát hogyha 120 millióért eladjuk, akkor megvan, amit szerettünk volna. Az teljesen mindegy, hogy 5-10 vagy 20 százalékot kér el a közvetítő. Ha meg 150-ért adja el, akkor neki jóval több lesz a jutaléka, de mi is több pénzt kapunk. Tehát nekünk szerintem aggódnivalónk nincs. Az lehet, hogy később majdnem két és fél év múlva többet kapnánk, de hát a mostani pénz többet is ér, mint két és fél év a hatalmas rakétastarttal, ahogy indultunk, a két és fél év múlva nem fog annyit érni a pénz, mint most 120 millió. Úgyhogy én a polgármester asszony javaslatával vagyok.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Ehhez kapcsolódva teljesen, jegyző asszony egy nagyon fontos dologra viszont felhívja a figyelmünket, hogy az értékbecslés 98 millióról szólt. Mi most már eleve most 20 millióval többért áruljuk, mint ahogy az értékbecslő értékelte.

Farkas Árpád bizottsági tag: Hogy konklúziót vonjak, amit szerettem volna mondani, hogyha mondjuk az én ingatlanomat most azt mondják, hogy 60 millióért adjam oda, vagy várjak egy évet, és akkor 75-öt, most odaadnám 60-ért. Tehát, hogy ez tutira így le lenne írva. Tehát nem biztos, hogy másfél év múlva 75 jobb kondíció lesz, mint most ami van.

Makra Gábor PTB elnök: Én azért értettem meg, hogy nyilván azt mi tudjuk, hogy 120 millió forintot szeretnénk érte kapni, de ő a közvetítői díjával együtt felemelve 135 millióért fogja hirdetni. Azt érzem soknak úgy, hogy 98 az értékbecslői díj.

Farkas Árpád bizottsági tag: Bocsánat, de hát ez az ő sara. Tehát, hogyha mi nem bírtuk ez alatt az idő alatt, még érdeklődő se volt. Akkor ő nyilván fölmérte a helyzetet, szakmabeli, ahogy polgármester asszony mondta, ő ért hozzá, ő tudja, hogy ennyiért szerinte el lehet adni. Tehát azért adott egy ilyen ajánlatot.

Ambrus Éva bizottsági tag: Ez a 3 év ez normál szerződési időintervallum? Nem sok?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: A Szent Imre utcára 24 hónapot írtunk elő.

Dr. Török Éva jegyző: Kettő év volt. Csak ott az egy egyéni vállalkozó volt, ha jól emlékszem, és más hirdetési felületeket használt.

Farkas Árpád bizottsági tag: Magának a szerződő félnek nem érdeke, hogy ő húzza két és fél évig.

Ambrus Éva bizottsági tag: Tehát ha nem adja el, nem kap pénzt. Viszont három évig bennünket köt a szerződés, hogy csak ő értékesítheti. Pontosabban mi is eladhatjuk, de akkor is jár neki a pénz.

Dr. Török Éva jegyző: Nem teljesen ez az összeg, ami itt közvetítő díjként van benne. Tehát hangsúlyozom, hogy azt figyeli, hogy kinek adjuk el. Ha olyan, akit ők korábban kiközvetítettek nekünk, akkor jár a pénz. De ha nem olyan személy, akkor jár valamennyi pénz. Most nem tudok arról, hogy hány százalék, de nem ugyanez az összeg. Tehát árulhatjuk nyugodtan, mert 2 év után megszűnik a szerződés. Hangsúlyozom, ő azt figyeli, hogy Kiss József korábban jelentkezett, de nem kötöttük meg vele a szerződést. Eltelik 25 hónap, és Kiss Józsefnek mi hirtelen eladjuk, ezt megint csak 120 millió forintért. Akkor viszont igényt tart arra, hogy ezt a pénzt, ami neki közvetítői díja volt, azt valamilyen szinten kifizessük. Gyakorlatilag fenntart egy ilyen figyelő, ezért hívom monitoring időszaknak, amikor nézi, hogy mikor és kinek adjuk el.

Farkas Árpád bizottsági tag: Arról nem beszélve, hogy nemcsak az infláció szerintem a gond ebben, hanem ha két és fél évig nem adjuk el, addig az ingatlanra kell költeni.

Ambrus Éva bizottsági tag: Emiatt is gondolom, hogy nem lehetne 12 hónap plusz 12? Tehát nekem ez a három év annyira sok.

Dr. Török Éva jegyző: Én úgy emlékszem, hogy nincs a határozatban. Ez egy mintaszerződés. Rákérdeztünk a Kalmár Virágtól, hogy pontosan ugyanezzel a szöveggel fog-e ez a szerződés aláírásra kerülni, vagy amit ő megküld majd nekünk. Tehát nem véletlen ott azok a firkálmányaink, és mondta, hogy azért ez nem teljesen ugyanazzal a szöveggel lesz elfogadva, vagy hogy is mondjam, nem úgy szerkeszti majd be. Ő 24 hónapot ajánlott mindenképpen, hogy egy ilyen típusú ingatlant, itt Sándorfalván, eddig kössük meg a szerződést 24 hónapra. De utána, ha 12 hónapra kötjük meg az én véleményem szerint, akkor is ugyanúgy élni fog ez a bizonyos 12 hónapos figyelemmel kísérés.

Farkas Árpád bizottsági tag: Plusz még a vállalkozásnak az a minimál alapvető érdeke, hogy minél gyorsabban eladja. Tehát annál több pénzbe kerül neki, munkaidőbe, munkaerőbe, minél tovább kell neki hirdetni, monitoringozni, mindent csinálni. Ha két hónap múlva eladja, neki akkor van a legnagyobb bevétele. Tehát akkor van a legkevesebb kiadás, ha nem adunk ki, az meg bevétel, tehát marad a pénz. Tehát mindenféleképpen a közvetítőnek elemi érdeke, mind akármelyik oldalról közelítjük, és ezt vállalkozó szempontból közelíteném meg elsősorban. Az az érdeke mindenféleképpen, hogy minél hamarabb értékesítse. Annál kevesebb munkával ugyanannyi pénzt keres.

Makra Gábor PTB elnök: Makra Szabolcsot kérdezi, hogy módosító indítványnak szántad most, hogy egy évre kössön szerződést?

Makra Szabolcs bizottsági tag: Nem, csak szimplán javasolnám.

Makra Gábor PTB elnök: Jó, köszönöm. Ambrus Évát arról is kérdezem, hogy módosító indítványnak szántad a 12 plusz 12 hónapot?

Ambrus Éva bizottsági tag: Amennyiben ez mintaszerződés, akkor nem.

Makra Gábor PTB elnök: Kérdezi, hogy valakinek még kérdése, véleménye hozzászólása az anyaghoz van-e? Nincs, akkor, aki elfogadja az előterjesztést, kérem, kézfeltartással jelezze.

A bizottság tagjai 6 igen szavazattal, egyhangúlag a következő határozatot hozták:

27/2025. (3. 20.) PTB Határozat

Tárgy: 160/2024. (X. 31.) Kt. határozat visszavonása, és a Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése

HATÁROZAT

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta és javasolja elfogadásra a 160/2024. (X. 31.) Kt. határozat visszavonása, és a Sándorfalva 1555. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan meghatározott részének (Holcim Ház és a hozzá tartozó telekrész) értékesítésre kijelölése tárgyú előterjesztést

Makra Gábor PTB elnök megköszönte a részvételt és a zárt ülést 9 óra 39 perckor lezárta.


Makra Gábor
bizottság elnöke

K.m.f.


Tóth Attila
bizottsági tag

Ráczné dr. Tülkös Mariann jegyzőkönyvvezető