



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Döntés Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Sándorfalva, Iskola utca 76. (476/2. hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Iktatószám: 3-39/2025.

Melléklet: -----

Készítette: Gombárovics Mária
műszaki és beruházási csoportvezető
Ráczné dr. Tülkös Mariann
igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: -

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2025. április 1.



Ikt.szám: 3-39/2025.

Tárgy: Döntés Sándorfalva Városi
Önkormányzat tulajdonában lévő
Sándorfalva, Iskola utca 76. (476/2.
hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítésre
történő kijelöléséről

**Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete**
részére

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) 2020. július 1-i határozatában indokoltnak tartotta meghatározott önkormányzati szociális bérlakások - Sándorfalva, Szent Imre utca 84., Iskola utca 76. és Csongrádi utca 23. szám alatti ingatlan - értékesítését, különös tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok nem szerepelnek Önkormányzatunk jövőbeni fejlesztési elképzelései között. Ezt követően megtörtént az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) felülvizsgálata és módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzati lakások, így a szociális bérlakások elidegenítésére sor kerülhessen.

A Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti ingatlant a bérlői 2001. január 19. napjától bérelték, előbb határozott idejű, majd 2007-től határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A bérleti szerződést a bérlő kérelmére, közös megegyezéssel 2024. szeptember 30. napjával szüntette meg az Önkormányzat és a bérlő.

Az elmúlt évtizedek alatt az ingatlan állapota jelentősen leromlott, ahhoz, hogy ismét beköltözhető legyen, a felújítására minimum 3 000 000 forintot kellene fordítani. Hasonló állapotban lévő ingatlanokat a településen 16-25 millió Ft közötti értéken hirdetnek.

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, 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 vagyonerőtesítés közérdeket, közcélokot 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 Vagyonrendelet 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 értébecslést kell készíteni;

....

(11) Vagyonerőtesítéskor **törekedni kell arra, hogy a felmerülő forgalmi értébecslés 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.”

Az Önkormányzat a fent megjelölt ingatlant jelenleg nem hasznosítja, a Vagyonrendelet 16. § (2) bekezdésében felsorolt elidegenítési indokok közül az a), c) és e) pontok jelen ingatlan vonatkozásában fennállnak. A fenti indokok alapján javaslom eladásra kijelölni a **Sándorfalva, Iskola utca 76. (476/2. 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, 476/2. helyrajzi alatti ingatlanról 2025. március 20. napján készült értébecslés. Az értébecslés az ingatlan értékét **16 800 000 Ft-ban** határozta meg. Az **értébecslés költsége 60 ezer forint**. Az adás-vételi szerződés szerkesztésével és a földhivatali eljárással

kapcsolatban felmerülő költségek valószínűleg összesen 60 000 Ft-ot tesznek ki. Az eladási ár meghatározásakor ezeket a költségeket javasolt beépíteni.

Az értékebecslésben az ingatlanra vonatkozó megállapítások összefoglalása:

„Ingatlan-nyilvántartási adatok

Faliszám : 6762 Sándorfalva, Iskola utca 76.

Helyrajzi szám : Sándorfalva, belterület 476/2 hrsz.

Megnevezése : kivett lakóház, udvar

Terület : 996 m²

Jogállás: tulajdonos

Tulajdonos bejegyezten: Sándorfalva Város Önkormányzata

Az ingatlan leírása, műszaki ismertetése:

Az ingatlan szabályos téglalap alakú közbenső telek, mely részben épülettel határolt, részben kerített. A kerítés az utcai részen alumínium trapézlemez kerítéssel kerített. A hátsó telekrész fűvesített, a melléképületek romosak, értéket nem képviselnek.

A telken kb. 100 éve épült, hagyományos, Alföldi típusú, háromosztatú vályogház található, melyet zárt verandával láttak el. A lakás bejárata előtt fedett bejáró található.

Az épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás: néhány sor téglalap és téglalap alap;

Szigetelés: elhasználódott csupaszlemez szigetelés;

Falazatok: vályog, néhol vert fal, a veranda beépítésnél néhol téglalap falazat;

Födém szerkezet: sárléces falfödém;

Tető szerkezet: nyeregtető, cserépfedéssel, mely felújításra szorul;

Homlokzat képzés: tapasztott, meszelt, több helyen repedésekkel;

Nyílászárók: fa szerkezetű ablakok, ajtók, az utcai ablakok hőszigetelésű üvegezéssel ellátottak;

Burkolatok: kerámialap, mozaiklap, beton, PVC;

Belső felület képzés: tapasztott, meszelt, néhol lambériával burkoltak, a fürdőszoba csempézett;

Fűtés: gázkonvektor, melyek közül csak 1 db üzemképes;

Melegvízellátás: gáz vízmelegítő (elhasznált állapotú);

Épületdiagnosztika:

Szemrevételezés alapján az épület elhasznált állapotú, jelentős felújításra szorul.

Az ingatlanon álló lakóépület alapterülete 84,2 m².

A forgalmi érték kialakítása során kiemelt értékcsökkentő tényezőként tekintettem, hogy a lakóház szigetelése elhasználódott, az teljes aláfalazást, szigetelést igényel. Csökkenti az ingatlan értékét, hogy használható melléképülettel nem rendelkezik."

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 476/2. hrsz alatti ingatlan vételára az **értékebecslésben szereplő értéknél magasabb összegben, 25 000 000 -ban** kerüljön meghirdetésre, mely összeg általános forgalmi adótól mentes.

A Vagyondirektív Értékesítési Szabályzata szerinti versenyeztetési eljárási formák közül a IV. fejezete által tárgyalta **nyílt, hirdetményrel induló eljárás**on belül, a IV/21. pontban körülírt **hirdetési eljárási forma tekinthető** a legkedvezőbb versenyeztetési formának. Javasolom, hogy az ajánlatok egy évig folyamatosan legyenek benyújthatók, azzal, hogy első alkalommal - az értékesítési szabályzat 21. pontjában foglaltakra is tekintettel - az ajánlattételi dokumentáció első közzétételét követő 7. napig lehessen ajánlatokat benyújtani, annak érdekében- amennyiben ajánlat érkezik -, hogy a soron következő, munkaterv szerinti képviselő-testületi ülésen sürgősségi előterjesztésként tárgyalhassa a képviselő-testület az ajánlatot vagy ajánlatokat.

Javasolt, hogy ezt a benyújtási határidőt tartalmazza az ajánlattételi dokumentáció is. Egy év alatt folyamatosan, havi rendszerességgel közzé tesszük a határidő szempontjából frissített hirdetményt és az ajánlattételi dokumentációt, úgy, hogy a beérkezett ajánlatokról a havi aktuális testületi ülésen tárgyalhasson a képviselő-testület.

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

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

Az előterjesztés alapját képező, az ingatlanra vonatkozó értékbecslés csupán pár napja készült el. Az önkormányzatnak érdeke, hogy minél előbb értékesíteni tudja az ingatlant és abból bevételhez jusson. Mindezek alapján kerül sor az előterjesztés rendkívüli testületi ülésen történő tárgyalására.

A fentiek, továbbá Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő – testületének és szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 3.) önkormányzati rendeletének 27. § és 47. § –ai alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megvitatására és elfogadására!

..... /2025. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Döntés Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Sándorfalva, Iskola utca 76. (476/2. hrsz-ú) ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat tulajdonában van a Sándorfalva, belterület 476/2. hrsz, természetben Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti 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: Vagyondirektív) 16. § (2) bekezdés a), c) és f) pontjaiban meghatározott indokok alapján lehetséges.
2. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Vagyondirektív szabályai szerint, a Sándorfalva, belterület 476/2. hrsz. alatti ingatlant értékesítésre kijelöli, az értékesítési árat bruttó 25 000 000 Ft-ban (az általános forgalmi adótól mentesen) határozza meg azzal, hogy a licitlépcső 10 000 Ft, vagy annak egész számú többszöröse lehet.
3. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a Vagyondirektív 2. mellékletében rögzített Értékesítési Szabályzat szerinti versenyeztetési eljárási formák közül a IV. fejezete szerinti nyílt, hirdetményrel induló eljárás on belül, a IV/21. pontban körülírt hirdetési eljárási forma a legkedvezőbb versenyeztetési forma, ezért akként kerül értékesítésre.
4. Az értékesítési árral kapcsolatosan az alábbi irányelvek kerülnek rögzítésre:

- a) az értékesítésre történő kijelölés előkészítő szakaszában kötelezően felmerült ingatlanforgalmi szakértői értékbecsülés költségeinek a 100 %-át az értékesítési árban érvényesíteni kell, azt a nyertes ajánlattevő (vevő) viseli;
 - b) az értékesítési ár nem lehet kevesebb, mint bruttó (általános forgalmi adótól mentes) 17 000 000 Ft
 - 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.
5. A 3-4. pontokban rögzített szempontok alapján felhatalmazza a polgármestert a Vagyonrendelet Értékesítési Szabályzatának megfelelő hirdetmény és ajánlattételi dokumentáció összeállítására és közzétételére a sandorfalva.hu honlapon, a Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, az önkormányzat közösségi oldalain és az ingatlan.com díjmentes felületén.
6. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Jegyzőt a versenyeztetési eljárás lebonyolítására.
7. Amennyiben a 2-3. pontok szerinti döntés a döntéshozatal időpontjától számított 1 év elteltével nem vezetett eredményre (eredménytelen értékesítés esete), úgy a döntést felül kell vizsgálni.

Határidő: azonnal, a 7. pont tekintetében: 2026. március 27.

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. március 31.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

