



## ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Döntés a Sándorfalva, 2637. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Iktatószám: 3-79/2025.

Melléklet: Telepítési vázlat

Készítette: Gombárovics Mária  
műszaki szakmai vezető  
Ráczné dr. Tülkös Mariann  
igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: ---

### SÜRGŐSSÉGI!

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2025. június 23.



Iktatószám: 3-79/2025.

Tárgy: Döntés a Sándorfalva, 2637. helyrajzi  
számú ingatlan értékesítéséről

Sándorfalva Városi Önkormányzat  
Képviselő-testülete  
részére

Sándorfalva

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 68/2025. (V. 29.) számú határozatával értékesítésre jelölte ki a Sándorfalva, belterület 2637 hrsz-ú ingatlan megosztás után kialakuló hozzávetőlegesen 2.700 m<sup>2</sup> nagyságú területét. A döntés a kijelöléssel egyidejűleg tartalmazta az értékesítendő vagyontárgyak értékesítési árával kapcsolatos irányelveket, valamint a hozzárendelhető legkedvezőbb versenyeztetési eljárási formát is. A kijelöléssel érintett ingatlan kivett beépítetlen terület művelési ágú.

Az értékesítésre történő kijelölésről szóló döntés a versenyeztetési eljárási formák közül a nyílt, hirdetménnyel induló eljárás mellett döntött, az ajánlattételi dokumentáció kifüggesztésre került az önkormányzat hirdetőtábláján, honlapján és közösségi felületén. Az ajánlattételi határidő lejárát előtt, 2025. június 20. napján 1, azaz egy darab ajánlat érkezett.

A pályázati dokumentációban a **minimális ajánlati ár** az ingatlanra **nettó 50.000.000. Ft, azaz ötvenmillió forint** volt, az ajánlattételi felhívásban szerepelt, hogy a nettó áron felül általános forgalmi adót is kell fizetni.

Annak érdekében, hogy mielőbb elkészüljön a jelen előterjesztés a Versenyeztetési Bizottság már 2025. június 23. napján elbírálta az ajánlatot, az ügy fontosságára tekintettel.

| Ajánlattevő neve/cégneve                                      | Lakcíme/székhelye               | Ajánlat beérkezett | Nettó ajánlati ár |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Az ajánlattételi felhívás szerinti minimum nettó ajánlati ár: |                                 |                    | 50 000 000 Ft     |
| Solar Házépítő Kft.                                           | 6728 Szeged,<br>Tűzoltó utca 2. | 2025. június 20.   | 52 000 000 Ft     |

A Versenyeztetési Bizottság a beérkezett 1 (egy) darab ajánlatról megállapította, hogy formai, tartalmi és érvényességi szempontból megfelelő, továbbá a pályázati dokumentációban szereplő bírálati szempontrendszernek is megfelel, mivel az ajánlati ár eléri, sőt meghaladja az ajánlatkérő által előírt minimum ajánlati árat, azzal megegyezik.

A Versenyeztetési Bizottság döntési javaslatként az értékesítési eljárás érvényes és eredményes megállapítását, valamint a Solar Házépítő Kft.-t a versenyeztetési eljárás nyertesének javasolta nyilvánítani a Képviselő-testületnek.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az építési telek értékesítése tárgyánál fogva nem mentes az általános forgalmi adó hatálya alól, ezért az eladónak, azaz az Önkormányzatnak áfát kell fizetni az értékesítés után. Így az érintett telek értékesítése ára minimum nettó 50 000 000 Ft + ÁFA, a Solar Házépítő Kft ajánlata nettó 52 000 000 Ft + ÁFA.

Az értékesíteni kívánt ingatlan a földhivatali térképmásolat szerint kissé szabálytalan négyszög alakú. A telek területéből kb. 950 m<sup>2</sup>-es telekrész útként és egy kisebb, háromszög alakú közparkként került hasznosításra, az értékesítés ezekre a területekre nem vonatkozik.

A terület sajátosságára való tekintettel telekalakítás szükséges. A végleges telekalakításnál figyelembe kell venni az utak kialakult nyomvonalát.

A tervek szerint a telekhatárok a valós használati módot követve rendezésre kerülnek, mely által az érintett telek területe csökkenni fog, azaz kb. 2700 m<sup>2</sup>-re módosul.

A terület pontos mérete a geodéziai felmérések és a telekalakítási vázrajz elkészítése után határozható meg. A földhivatali eljárás 2-3 hónapot vesz igénybe. Ezt követően kerülhet sor az adásvételi szerződés megkötésére, amire legkésőbb jelen döntést követő 6 hónapon belül sor kerül.

Az értékesítésre kijelölésről szóló 68/2025. (V. 29.) számú határozat 2. és 7. pontjában a képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy megbízza szakági tervezőt (geodétát) az értékesítési terület pontos kijelölésével, valamint a szükséges telekalakítási tervek elkészítésével kapcsolatos geodéziai munkarészek elkészítésével és az ehhez tartozó ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos ügyintézésrel, melynek várható - hozzávetőleg 275 000 Ft nagyságrendű - költségeit az önkormányzat viseli.

Az adás-vételi szerződés megkötésére, annak bizalmi jellegénél fogva javasolom, hogy a Fekete-Szabó Ügyvédi Iroda (székhely: 6720 Szeged, Feketesas utca 28/A II/15, adószám: 19561541-2-06) munkájának igénybevételét. Az Ügyvédi Iroda kijelölésére az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4. pont g) alpontja biztosít lehetőséget. Az ügyvédi irodával önkormányzatunknak az idei évben általános megbízási szerződése van.

A Vagyonrendelet 26. § (1) bekezdés o) pontja alapján a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az ingatlan értékesítése tárgyában hozott tulajdonosi döntés.

A Versenyeztetési Bizottság 2025. június 23. napján tartotta meg az értékelő ülését, ezért nem kerülhetett sor arra, hogy a munkaterv szerinti napirendekkel együtt kerüljön kiküldésre az előterjesztés. Ugyanakkor mind az ajánlattevőnek, mind az Önkormányzatnak érdeke, hogy mielőbb döntés szülessen az ingatlan értékesítéséről. Ezen okok miatt kerül sürgősséggel benyújtásra az előterjesztés.

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

...../2025. (.....) Kt. határozat

**Tárgy:** Döntés a Sándorfalva, 2637. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

### **Határozati javaslat**

- 1) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Sándorfalva, 2637. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ág besorolású, megosztás után hozzávetőlegesen 2.700 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítésére lefolytatott értékesítési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja.
- 2) Az érvényes és eredményes értékesítési eljárásban Solar Házépítő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6728 Szeged, Tüzoltó utca 2., adószám: 32753233-2-06, képviseletre jogosult: Csányi Gábor ügyvezető vagy Romics Béla ügyvezető) ajánlattevőt a versenyeztetési eljárás nyertesének nyilvánítja.
- 3) Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet 16. §-ában foglaltak alapján a Sándorfalva, 2637. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ág besorolású, megosztás után hozzávetőlegesen 2.700 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan ingatlant nettó 52 000 000 Ft + ÁFA – azaz ötvenkettőmillió forint plusz általános forgalmi adó – egyösszegű vételárért a versenyeztetési eljárás nyertese, Solar Házépítő Kft. ajánlattevő részére értékesíti.
- 4) A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon arról, hogy a megkötendő adásvételi szerződésbe kerüljenek be a Képviselő-testület 68/2025. (V. 29.) Kt. határozattal elfogadott ajánlati dokumentációban foglalt kötelezettségek; így a telek 5, azaz öt éven belüli beépítési kötelezettsége, továbbá a beépítési kötelezettség határidőre történő nem teljesítés esetén az önkormányzat élhet a visszavásárlási jogával, azzal, hogy a visszavásárlási érték az eladáskori érték.
- 5) Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan, kötelezően felmerülő ügyvédi tevékenységgel összefüggő adategyeztetések lebonyolításáról az ajánlatkérő gondoskodik.
- 6) Az adásvételi szerződés előkészítésére, megszerkesztésére az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4. pont g) alpontja alapján a Fekete-Szabó Ügyvédi Iroda (székhely: 6720 Szeged, Feketesas utca 28/A II/15, adószám: 19561541-2-06) igénybevételét köti ki a Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete.
- 7) Az ügyvédi költséget, a telekalakítási eljárás és az ingatlan értékbecslésének költségét az ajánlattevő viseli, amely a vételárba beépül. A tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódóan az ingatlanügyi hatóság felé fizetendő 6.600 Ft/ingatlan összegű igazgatási szolgáltatási díjat, a vételárba beépítve a jogosulttá váló nyertes ajánlattevő viseli.
- 8) Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a tulajdonátruházáshoz szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Határidő(k):** a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a döntéshozattól számított 6 hónapon belül kell megkötni

**Felelős(ök):**

- 1) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2) Dr. Török Éva jegyző: 4. pont tekintetében

**A határozatról értesítést kap:**

- 1) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2) Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett szervezeti egysége(i) munkatársa(i):  
pénzügyi- gazdálkodási csoport, hatósági-igazgatási csoport, műszaki-beruházási csoport vezetői
- 3) Solar Házépítő Kft. - 6728 Szeged, Tűzoltó utca 2. – ajánlattevő
- 4) Irattár

Sándorfalva, 2025. június 23.

Tisztelettel:

  
**Gajdosné Pataki Zsuzsanna**  
polgármester





