



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: 39/2025. (IV.3.) Kt. visszavonása, és a Sándorfalva Iskola utca 76. (476/2 hrsz.) alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítésre kijelölése

Iktatószám: 3-128/2025.

Melléklet: ----

Készítette: Ráczné dr. Tülkös Mariann ált. ig. ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. október 25.



Iktatószám: 3-128/2025.

Tárgy: 39/2025. (IV. 3.) Kt. határozat
visszavonása, és a Sándorfalva Iskola utca
76. (476/2 hrsz.) alatti önkormányzati
tulajdonban álló ingatlan értékesítésre
kijelölése

Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2025. (IV. 3.) Kt. határozatában az Önkormányzat tulajdonában álló, Sándorfalva Iskola utca 76. szám alatti ingatlan nyílt, hirdetményes értékesítéséről döntött, és értékesítésre jelölte ki.

Az Önkormányzat folyamatosan hirdeti pályázatban az ingatlant a honlapján, hirdetőtábláján, az ingatlan.com elnevezésű weboldalon és különféle ingatlan-értékesítéssel foglalkozó csoportokban a tulajdonjog értékesítése érdekében.
Több érdeklődő volt, de vételi ajánlat nem érkezett.

Az OTP Ingatlanpont Kft. ingatlanközvetítő képviselője, Kalmár Virággal folytatott megbeszélésen vetődött fel az Iskola utcai ingatlan értékesítésére vonatkozóan, hogy az OTP Ingatlanpont Kft. átvenné az ingatlan eladására vonatkozó hirdetést hasonlóan a Holcim ház értékesítéséhez.

Az ingatlan az ingatlannyilvántartás alapján „kivett, lakóház udvar” besorolással van nyilvántartva, amely alapján az általános forgalmi adótól (Áfa) mentes az eladása, mint használt ingatlannak.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja határozza meg, hogy mely esetekben mentes az ingatlanértékesítés az áfa fizetési kötelezettség alól.

Ezen jogszabályhely értelmében a beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése főszabály szerint adómentes, kivéve az ún. új ingatlanoknál, amennyiben:

- az ingatlan első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy
- az első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év.

Ezek értékesítése áfaköteles. Tehát a használt, már több mint 2 éve használatba vett ingatlanok értékesítése mentes az áfa alól, amennyiben az eladó nem választja az adókötelessé tételt.

Az ingatlant bruttó 25 millió forint irányáron hirdetnék meg. Az ingatlanközvetítő díja 4% + ÁFA, tehát az irányáron történő eladás esetén bruttó 1 270 000 Ft (nettó 1 000 000 Ft + ÁFA). Az Önkormányzat eladási árként az ingatlanközvetítői díjon túl legkevesebb bruttó 19 millió forintot várna. Ekkor az értékesítési (limit ár) minimum ár bruttó 20 016 000 forint, amelyből jön le a 4%+ÁFA megbízási díj, (nettó 800 000 Ft + Áfa megbízási díj) Így a 25 millió forint és a 20 millió forint között van mozgástér a lehetséges vevőkkel történő alkutárgyalások során.

A hirdetés és a marketing valamennyi költségét az ingatlanközvetítő vállalja az adásvételi szerződés megkötéséig.

A vagyonrendelet alapján az értékesítésben történő közreműködésre így egy professzionális ingatlanközvetítő céget bízna meg a képviselő-testület, de a döntésre előkészítést továbbra is a vagyonrendelet alapján kell majd megtenni.

A vagyonrendelet értékesítésre vonatkozó szabályzatának 4.c) pontja alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tegye lehetővé az ingatlan fenti módon történő értékesítésre vonatkozó előkészítését külső szakértő bevonásával annak gyorsabb, hatékonyabb és magasabb áron történő eladása érdekében.

A vonatkozó rendeleti szabályozás:

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az ingatlan értékesítésre történő kijelölése.

A Vagyonrendelet a következő szabályokat írja elő az 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;*

...

(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) Vagyoneértékesítéskor 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 ingatlanról 2025. március 20. napján készült értébecslés, így az a Vagyonrendelet 6. §-a alapján érvényesnek tekintendő.

A folyamat elindításához szükséges a 39/2025. (IV. 3.) Kt. határozat visszavonása, és új határozat meghozatala.

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

...../2025. (....) Kt. határozat

Tárgy: 39/2025. (IV. 3.) Kt. határozat visszavonása, és a 6762 Sándorfalva Iskola utca 76. (476/2 hrsz.) alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítésre kijelölése

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó 39/2025. (IV.3.) **Kt. határozatát visszavonja.**
2. A Képviselő-testület – az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés és 26. § (1) bekezdés c) pontja alapján – a 6762 Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti, Sándorfalva 476/2. hrsz. alatti ingatlant **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 IV. fejezete szerinti **nyílt, hirdetményrel induló eljárás** keretében, azzal a kitételrel, hogy az **OTP Ingatlanpont Kft.** (1038 Budapest, Váci út 135-139.), mint **ingatlanközvetítő bevonásával** hirdetési formában kerül értékesítésre.
4. A Képviselő-testület a 2. pontban meghatározott vagyonelem értékesítési árával kapcsolatosan az alábbi irányelveket rögzíti:
 - a.) Az ingatlanközvetítő a 6762 Sándorfalva, Iskola utca 76. számú ingatlant **bruttó 25 000 000, Ft- azaz Huszonötmillió forint vételárért hirdeti meg.**
 - b.) Az ingatlan vételára **legkevesebb bruttó 20 016 000,-Ft azaz húszmillió tizenhatezer forint** összeg lehet.
 - c.) A tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódóan az ingatlanügyi hatóság felé fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat az ajánlattevő (vevő) viseli.
 - d.) Az értékesítésre történő kijelölés előkészítő szakaszában kötelezően felmerült ingatlanforgalmi szakértői értébecslés költségeinek a 100 %-a az értékesítési árba beépítésre került, így azt a nyertes ajánlattevő (vevő) viseli.

e.) Az ügyvédi költséget a nyertes ajánlattevő viseli.

5. Az OTP Ingatlanpont Kft. ingatlanközvetítő tevékenységéért járó díja az eladási ár 4 %-a + áfa, amely az eladási ártól függően 800 000 Ft + áfától 1 000 000 Ft + áfa összegig terjedhet. A megbízási díj tartalmazza a hirdetés és marketing teljes költségét, azonban nem tartalmazza az ügyvédi díj és az ingatlannyilvántartási bejegyzés költségeit. Az ingatlanközvetítői díj sikerdíj, és az ingatlanközvetítői megbízási szerződésben foglalt esetekben kerül kifizetésre.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 2. pontban meghatározott vagyonelem értékesítése előkészítésével kapcsolatos intézkedések megtételére, az OTP Ingatlanpont Kft.-vel az ingatlanközvetítői megbízási szerződés aláírására, és szükség szerinti módosítására, és a képviselő-testületi döntés előkészítésére.

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. Kalmár Virág-OTP Ingatlanpont Kft.
4. Irattár.

Sándorfalva, 2025. október 14.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

