



Pusztaszabolcs Város Polgármestere

2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.

Telefon: 25/273-036; 25/271-833

honlap: www.pusztaszabolcs.hu

e-mail: polghivatal@pusztaszabolcs.hu

Előterjesztés

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 16.-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt Képviselő-testület 2025. február 26.-ai ülésén 37/2025. (II.26.) határozatával döntött a tulajdonában lévő pusztaszabolcsi kivett, beépítetlen terület megnevezésű, lakóépületek kialakítására alkalmas ingatlanai értékesítéséről. A döntés alapján megjelentetett pályázati felhívás alapján érvényes ajánlatok érkeztek négy ingatlanra (pusztaszabolcsi 1604, 1609, 1621/5 és 1621/6 helyrajzi számok), így a Képviselő-testület mai ülésén azok értékesítéséről az előkészített adásvételi szerződések elfogadásával dönthet, így megindulhat az ingatlanok lakás célú beépítése, segítve ezzel a helyi lakosok, illetve ide települni vágyók otthonteremtését, ennek minden pozitív hozadékával.

A Képviselő-testület 37/2025. (II.26.) határozatát mellékletként csatolom.

Tekintve, hogy a februári döntés összesen hét ingatlan értékesítésre kijelöléséről, és meghirdetéséről szólt, a sikeres pályázatot követően három ingatlan még nem talált vevőre, így azok ismételt meghirdetése indokolt. Az ingatlanok értékének megállapítására készítettett ingatlanforgalmi értékelés szakértő által meghatározott érvényességi ideje még fennáll, így az abban meghatározott értékeken az ingatlanok értékesíthetők.

Az ismételt meghirdetésre javasolt ingatlanok a Pusztaszabolcs Város Önkormányzat tulajdonát képező Pusztaszabolcs belterület

1. 231/1 helyrajzi számú, 2037 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Árok utca 25. címen nyilvántartott,
2. 1238 helyrajzi számú, 1247 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 14. címen nyilvántartott,
3. 1240/2. helyrajzi számú, 2280 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 13. címen nyilvántartott,

ingatlanok.

Az ingatlanoknak az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonosa, azok tehermentesek.

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelete 3. melléklete szerint az ingatlanok az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona körébe tartoznak.

Az ingatlanok fekvése és Helyi Építési Szabályzat szerinti Lf2 falusias lakóövezetbe tartozása alapján építési telkek, amelyek értékesítése esetén hozzájárulhatnának új építkezések megindulásához, új lakóházak létrejöttéhez, akár új lakók városunkba településéhez. Pusztaszabolcson nem sok beépítetlen építési telek van, ezen telkek piacra kerülése a telket keresők számára is öröndetes lehet, míg jelen helyzetükben, önkormányzati tulajdonként sem társadalmi, sem más hasznossággal sem bírnak. A telkeken lakások építése az Önkormányzat saját beruházásában nem megvalósítható.

Mint azt korábban már bemutattuk, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése e, pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdésének rendelkezése alapján az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, (3) bekezdése alapján nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. Az Alaptörvény 38. cikk (4) bekezdése azt is előírja, hogy nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

Az átlátható szervezet fogalmát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja meghatározása adja meg.

Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A törvény ezen szakaszának (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata egyébeken mellett a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése előírásai értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Önkormányzatunk vagyonrendelete 17. § (1) bekezdése szerint a nettó 25 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemek tekintetében áll fenn versenyeztetési kötelezettség. Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése kimondja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, mely rendelkezést ezen törvényi szakasz (4) bekezdése szerint nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén, esetünkben nettó 5 millió forint értékhatár alatt.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban Mötv.) 106. § (1) (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják. Az Mötv. 107. § úgy rendelkezik, hogy a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Önkormányzatunk vagyonrendeletének 2. §-a rendelkezései szerint a rendelet hatálya alá tartozó vagyon tulajdonosi joggyakorlója Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a rendelet hatálya alá tartozó vagyona vonatkozó ügyekben a képviselő-testületet Pusztaszabolcs város polgármestere képviseli.

A vagyonrendelet 4. §-ának előírása alapján a rendelet hatálya alá tartozó vagyona vonatkozó döntési javaslatot a pénzügyi bizottság véleményének előzetes kikérése mellett a polgármester terjeszti a képviselő-testület elé.

A vagyonrendelet 16. §-a úgy rendelkezik, hogy a rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület jelöli ki értékesítésre az alábbi tartalommal:

- a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- forgalmi értékének megjelölése,
- az átruházás módja,
- pályázat esetén, a pályázati feltételek meghatározása,
- árverés esetén az árverésre bocsátás szándékának kinyilvánítása.

Az építési telkek jelenleg önkormányzati feladat és cél ellátását nem szolgálják. Az Mötv. 13. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés, településrendezés; az építési telkek értékesítése és a vásárlók részéről történő beépítése mindenképpen hozzájárulna Pusztaszabolcs fejlesztéséhez.

Az Alaptörvény, az Nvtv., és a vagyonrendelet értékarányosságot előíró rendelkezéseinek való megfelelést biztosítja az ingatlanokra vonatkozóan készített aktuális ingatlanforgalmi értékelés, az ingatlanok értékesítése a megállapított forgalmi értékeknek megfelelő minimális áron történhet. Az ingatlanok értékesítése azok forgalmi értékére tekintettel versenyeztetés nélkül jogszerűen történne, ugyanakkor célszerű az ingatlaneladást széles körben meghirdetni, hogy annak híre eljusson a vásárolni, illetve építkezni szándékozókhoz. A versenyhelyzetet és a legkedvezőbb vételárak elérését az biztosíthatja, ha a korábbi gyakorlatnak megfelelően az értékesítés a pályázati kiírásban foglaltak szerint legmagasabb áron vételi ajánlatot tevők részére történne.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményével terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé, kérem azt megvitatni, és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Pusztaszabolcs, 2025. április 11.


Tüke László polgármester



Határozati javaslat önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete fenntartja az értékesítésre kijelölését a tulajdonát képező Pusztaszabolcs belterület

- 231/1 helyrajzi számú, 2037 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Árok utca 25. címen nyilvántartott,
- 1238 helyrajzi számú, 1247 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 14. címen nyilvántartott,
- 1240/2. helyrajzi számú, 2280 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 13. címen nyilvántartott

ingatlanoknak, és azokat a Varga Jenő OKJ-s ingatlanbecslő által készített ingatlanforgalmi értékelésben megállapított forgalmi értékükön, adásvétel jogcímen történő értékesítésre a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően meghirdeti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a pályázati felhívást tegye közzé, a pályázati eljárást a felhívásban foglaltaknak megfelelően folytassa le, és a beérkezett ajánlatok alapján előkészített adásvételi szerződéseket döntésre terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Tüke László polgármester

határidő: a Képviselő-testület 2025. júniusi rendes ülése

Előterjesztés melléklete:

1. a Képviselő-testület 37/2025. (II.26.) határozata

Határozat melléklete:

1. Pályázati felhívás önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésére

Ajánlatkérő Pusztaszabolcs Város Önkormányzata (2490 Pusztaszabolcs, Velencei u. 2., telefon: 25/273-036, e-mail: polghivatal@pusztaszabolcs.hu, képviseli: Tüke László polgármester, továbbiakban Ajánlatkérő illetve Önkormányzat) adásvétel útján történő értékesítésre meghirdeti az alábbi tulajdonában lévő, Pusztaszabolcs belterületi ingatlanokat.

A megvásárlásra felkínált pusztaszabolcsi ingatlanok:

1. 231/1 helyrajzi számú, 2037 m² területű, kivett beépítetlen terület, 2490 Pusztaszabolcs, Árok utca 25.
Megállapított forgalmi érték nettó 9 400 000 Ft + ÁFA
Legkisebb érvényesen ajánlható vételár bruttó 11 938 000 Ft
Ajánlati biztosíték összege: 238 760 Ft
2. 1238 helyrajzi számú, 1247 m² területű, kivett beépítetlen terület, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 14.
Megállapított forgalmi érték nettó 5 800 000 Ft + ÁFA
Legkisebb érvényesen ajánlható vételár bruttó 7 366 000 Ft
Ajánlati biztosíték összege: 147 320 Ft
3. 1240/2. helyrajzi számú, 2280 m² területű kivett beépítetlen terület, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 13.
Megállapított forgalmi érték nettó 10 400 000 Ft + ÁFA
Legkisebb érvényesen ajánlható vételár bruttó 13 208 000 Ft
Ajánlati biztosíték összege: 254 160 Ft

Amennyiben egy ingatlanra több ajánlat érkezik, abban az esetben a legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevőt hirdeti ki az Önkormányzat nyertes ajánlattevőnek. Amennyiben egy ingatlanra több azonos mértékű vételárat megajánló vételi ajánlat érkezik, abban az esetben az Önkormányzat az ajánlattevőket ajánlataik egyszeri módosítására hívja fel, és a módosítás során legmagasabb, az eredeti ajánlati árat meghaladó vételárat ajánló ajánlattevőt hirdeti ki nyertes ajánlattevőnek.

A tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi költség (ügyvédi díj, eljárási díjak, illetékek, stb...) a vevőt terhelik.

Az ingatlanok a helyszínen megtekinthetők, illetve további információk kérhetők a Pusztaszabolcsi Polgármesteri Hivatal Műszaki csoportjától személyesen, telefonon vagy elektronikus levélben.

Az ajánlattevők ajánlatainak az alábbi egyértelmű nyilatkozatokat kell tartalmazniuk:

1. Ajánlattevő természetes személy(ek) személyes adatait (név, lakcím, telefonos és e-mail elérhetőség),
2. Ajánlattevő jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek esetén annak nevét, adószámát, képviselő nevét, telefonos és e-mail elérhetőségét, és nyilatkozatot a szervezet átláthatóságáról a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai szerint,

3. Nyilatkozatot a pályázati kiírásban meghatározott feltételek elfogadásáról,
4. Nyilatkozatot az ajánlati biztosíték megfizetésének megtörténtéről,
5. Nyilatkozatot az ingatlan megvásárlásának kifejezett szándékáról,
6. A megvásárolni kívánt ingatlan megjelölését, és az ingatlanért ajánlott vételár összegét,
7. Nyilatkozatot a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi költség viselésének vállalásáról.

Az ajánlattevőknek legkésőbb ajánlatuk megtételével egy időben az ingatlan esetében megjelölt összegű ajánlati biztosítékot kell befizetniük átutalással Önkormányzat 10402159-00034071-00000009 számú költségvetési elszámolási számlájára. Az ajánlati biztosítékot tételenként kell megfizetni, minden egyes ingatlan esetében, amire Ajánlattevő ajánlatot tesz. Az ajánlati biztosíték megfizetése során az átutalás közlemény rovatában kell feltüntetni, hogy mely ingatlanra vonatkozó ajánlathoz kapcsolódóan fizette meg ajánlattevő. Az ajánlati biztosíték megfizetése nélkül tett ajánlatokat Ajánlatkérő érvénytelennek nyilvánítja.

Az adásvételi szerződést megkötő nyertes ajánlattevőn kívüli többi ajánlattevőnek az általa befizetett ajánlati biztosítékot a nyertes ajánlattevő kihirdetését követő 15 napon belül Önkormányzat automatikusan visszautalja arra a számlára, amelyről a befizetés történt. A nyertes ajánlattevő által befizetett ajánlati biztosíték az adásvételi szerződés megkötése esetén az általa fizetett vételárba beszámításra kerül. Amennyiben nyertes ajánlattevő az adásvételi szerződés megkötésétől nyertesként való kihirdetését követően eláll, visszalép, az általa befizetett ajánlati biztosíték Önkormányzatot illeti, az ajánlattevő részére nem kerül visszafizetésre.

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2025. május 5. hétfő 14.00 óra

Az ajánlatok benyújtásának módja: papír alapon hiteles aláírással személyesen a Pusztaszabolcsi Polgármesteri Hivatal Titkárságán, vagy postai úton Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának címezve a 2490 Pusztaszabolcs, Velencei u. 2. címre, illetve elektronikusan hivatali kapun (KRID azonosító: 451076746), illetve magánszemélyek esetében elektronikus levélben a polghivatal@pusztaszabolcs.hu címre.

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata fenntartja azon jogát, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelenné nyilvánítsa, vagy pályázati felhívását visszavonja. Csak olyan személy vehet részt a pályázati eljárásban, és lehet a kiírásban szereplő ingatlanok vevője, akinek az eljárást lezáró képviselő-testületi döntés meghozatala, és az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában Pusztaszabolcs Város Önkormányzatával, illetve a Nemzeti Adó és Vámhivatallal szemben nem áll fenn bármilyen jogcímből eredő lejárt tartozása, ellenkező esetben az ajánlattevő – ajánlatának érdemi vizsgálata nélkül – az eljárásból kizárásra kerül. A pályázati eljáráson részt vevők kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat ajánlatkérő a pályázati eljárással összefüggésben, és a fentebb leírt tartozásmentesség ellenőrzése végett ajánlatkérő kezelje, és információkat kérjen be az illetékes szervezetektől. A nyertes ajánlattevő visszalépésének esetére ajánlatkérő fenntartja annak jogát, hogy a következő legmagasabb vételár megfizetését vállaló ajánlattevőt hirdesse ki nyertes ajánlattevőnek.

Pusztaszabolcs, 2025. április .

Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának képviseletében
Tüke László polgármester



Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2.
Tel./fax: 25/273-036
honlap: www.pusztaszabolcs.hu
e-mail: polghivatal@pusztaszabolcs.hu

KIVONAT

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. február 26-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend 11. pontja

Önkormányzati telkek értékesítése

Előterjesztő: Tüke László polgármester

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

37/2025. (II. 26.) határozata

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesítésre jelöli ki a tulajdonát képező Pusztaszabolcs belterület

- 231/I helyrajzi számú, 2037 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Árok utca 25. címen nyilvántartott,
- 1238 helyrajzi számú, 1247 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 14. címen nyilvántartott,
- 1240/2. helyrajzi számú, 2280 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Köztársaság utca 13. címen nyilvántartott,
- 1604 helyrajzi számú, 1256 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Akácfa utca 57. címen nyilvántartott,
- 1609 helyrajzi számú, 1265 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Akácfa utca 52. címen nyilvántartott,
- 1621/5 helyrajzi számú, 1459 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Akácfa utca 36. címen nyilvántartott,
- 1621/6 helyrajzi számú, 1462 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2490 Pusztaszabolcs, Akácfa utca 35. címen nyilvántartott

ingatlanokat a Varga Jenő OKJ-s ingatlanbecslő által készített ingatlanforgalmi értékelésben megállapított forgalmi értékükön, adásvételi jogcímen a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a pályázati felhívást tegye közzé, a pályázati eljárást a felhívásban foglaltaknak megfelelően folytassa le, és a beérkezett ajánlatokat döntésre terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Tüke László polgármester

határidő: a Képviselő-testület 2025. áprilisi rendes ülése

Előterjesztés mellékletei:

1. a Képviselő-testület 76/2022. (IV.27.) határozata
2. Ingatlanforgalmi értékelés

Határozat mellékletei:

1. Pályázati felhívás önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére

K. m. f.

Tüke László s. k.
polgármester

dr. Dörnyei Vendel s. k.
jegyző

A kivonat hiteles:

