Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Polgármestere
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

ELŐTERJESZTÉS

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének

2026. november 26-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló Leányfalu belterület 2441/2, 2441/3, 2441/7, 2441/8 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítése

Előterjesztő: Adorján András polgármester
Tárgyalta: Pénzügyi Bizottság
Az előterjesztést készítette: dr. Megyeri Johanna aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények:

A Képviselő-testület a 2026. szeptemberi ülésén hagyta jóvá az ingatlanokra vonatkozó pályázati kiírást. **A 77/2026.(IX.29.) számú határozat értelmében:**
„*Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő* ***Leányfalu belterület 2441/2, 2441/3, 2441/7, 2441/8 hrsz-ú ingatlanokra*** *vonatkozó pályázati hirdetményt és értékbecslést, az ingatlanokra a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 13. § (1) alapján, és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2012.(III.1.) önkormányzati rendelet 7. § (1) alapján a versenyeztetési eljárást lefolytatja.*

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete rögzíti, hogy a 2438/1 hrsz-ú, és a 2438/2 hrsz-ú ingatlanok megközelítéséhez szükséges, Leányfalu belterület 2440 hrsz-ú önkormányzati közút (Sárgarigó utca) felső szakaszának kialakítását a Balance Home Kft. minden előzetes megkeresés, szakhatósági és közútkezelői hozzájárulás nélkül végezte el, annak pontos műszaki tartalma nem ismert.

A kiíró Önkormányzat ezért felhívja a figyelmet, hogy az ingatlanok megközelítésének jogi lehetősége fennáll a Málna (2451 hrsz) felől is, azonban a közvetlen megközelítéshez szükséges út (2441/4 hrsz Rigó utca) és a kapcsolódó közművek terveztetése, műszaki kialakítása, engedélyeztetése és teljes költsége a Vevőt terheli. Ennek megvalósítását útügyi jogosultsággal rendelkező tervező által készített rövid műszaki leírásban mutassa be a vevő a vételi ajánlathoz csatolva. Eladó az út kiépítésére és finanszírozására kötelezettséget nem vállal. A kiíró Önkormányzat nem zárkózik el attól, hogy a későbbiekben megépített Rigó utca (2441/4 hrsz) kapcsolódó szakaszát magánút céljára értékesítse.”

2. Pályázatok:

A megadott határidőig három pályázat érkezett be, melyből egy érvénytelen volt pályázati biztosíték befizetésének hiányában.

A versenytárgyalásra 2026. november 10-én kedden, 10:00 órakor kerül sor.
Az ingatlanok legalacsonyabb együttes értékesítésére bruttó 48.980.000.-t lett meghatározva, mindkét pályázó ezt az összeget jelölte meg pályázatában.
A licit innen indult és bruttó 55.000.000.-Ft-nál állt meg.
Mindkét fél csatolta a rövid műszaki leírásokat a tervezett úttal kapcsolatban, azok tartalma nem volt összehasonlítható, így a jegyzőkönyvben meghatározásra került az a minimum műszaki követelmény, melyet a licit előtt a felek megismertek és elfogadták.

Az utat a mindenkori előírásoknak, szabványoknak - Közutak Tervezési Szabályzata, e-ÚT - megfelelő paraméterekkel, vízelvezetéssel - befogadóig - kell megterveztetni és az ingatlanokon való építési tevékenység megkezdése előtt a PMKH ÉFF Útügyi Osztályának engedélyével kell, hogy rendelkezzenek.

Paraméterek egységesen:

- kétoldali útszegély

- min 4,00 m szélesség - lakóutca -

- kétoldali erősített padka 15 cm -15 cm szélességben

- ajánlott pályaszerkezet alapján kis-, közepes terhelésre méretezett aszfalt/beton/beton elemes burkolattal.

3. Értékesítés

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 13. § (1) alapján „törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy 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. (2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

14.§ (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2012.(III.1.) önkormányzati rendelet 7. § (1) alapján „az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tekintetében 20 millió forint 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.

(2) Önkormányzati tulajdon értékesítése esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján kell eljárni.”

A pályázati biztosíték a licit nyertesének a vételárba beszámításra kerül (szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át) a másik licitáló természetes személy részére a tárgyalást követően a pénz visszautalásra került az általa megadott bankszámlaszámra.

A nyertes ajánlatot tevő az adásvételi szerződés tervezetét a kiírásnak megfelelően 30 munkanapon belül megküldi az önkormányzat részére.
A pályázat nyertese a szerződéskötés után, az MNV Zrt. elővásárlásra vonatkozó lemondó nyilatkozata beérkezését követő 5 munkanapon belül köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat számlájára.
Az adásvételi szerződés megkötésének költségei (ügyvédi munkadíj), az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, az ingatlan szerzéssel kapcsolatos vagyonszerzési illeték a vevőt terheli. Az ingatlanok birtokbaadása a vételár teljes összegének a kiegyenlítését követő 5 napon belül történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének
…/2026. (XI. 24.) számú határozata

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő **Leányfalu belterület 2441/2, 2441/3, 2441/7, 2441/8 hrsz-ú ingatlanok együttes** értékesítésére kiírt pályázatra beérkezett, 499-9/2026. számú, Mizser Máté Dávid pályázó által 2026.november 10-i jegyzőkönyvbe foglalt vételi ajánlatát elfogadja és az ingatlanok együttes, **bruttó 55.000.000.-Ft**, összesen bruttó ötvenöt millió Forintban meghatározott értékesítéséhez hozzájárul, valamint felhatalmazza Adorján András polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Adorján András polgármester
Határidő: 30 nap

Leányfalu, 2026. november 11.

Adorján András sk.
polgármester

A törvényességi ellenőrzést elvégeztem.
Leányfalu, 2026. november 16.

dr. Filep Julianna sk.
jegyző