**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 ingatlanok értékesítése (Leányfalu belterület 2441/2, 2441/3, 2441/7, 2441/8 hrsz-ú együttes értékesítése, Csend utca 129 hrsz)**

**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.

**4. 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.

**5. Csend utca 11. szám alatti ingatlan-129 hrsz**

A képviselő-testület még a 47/2025.(III.27.) határozatával döntött arról, hogy a Leányfalu Önkormányzat tulajdonában álló **129 hrsz-ú, természetben a 2016 Leányfalu, Csend utca 11. szám alatt** lévő ingatlant **11.950.000.- Forint** forgalmi értéken értékesítésre jelölte ki: természetben 2016 Leányfalu, Csend utca 11. sz. alatti, kivett hétvégiház, udvar megnevezésű, 576nm alapterületű ingatlan, melyen egy 25nm alapterületű, „LADA” típus faház áll, betontuskókon.
Az ingatlanra vonatkozó felhívásra több hónap után egy ajánlat érkezett.

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

**Határozati javaslat 1:**

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata**
**Képviselő-testületének**
**…/2026. (XI. 26.) 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

**Határozati javaslat 2.:**

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata**
**Képviselő-testületének**
**…/2026. (XI. 26.) számú határozata**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő **Leányfalu belterület 129 hrsz-ú ingatlan** értékesítésére kiírt pályázatra beérkezett, Bordás Csaba ajánlatot tevő pályázó vételi ajánlatát és az ingatlan **11.950.000.-Ft**, összesen tizenegymillió kilenszázötvenezer Forintban meghatározott értékesítését, az adásvételi szerződés aláírását tudomásul veszi.

**Felelős:** Adorján András polgármester
**Határidő:** 30 nap

Leányfalu, 2026. november 23.

Adorján András sk.
polgármester

A törvényességi ellenőrzést elvégeztem.
Leányfalu, 2026. november 23.

dr. Filep Julianna sk.
jegyző