



ÚJLENGYELI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2724 ÚJLENGYEL, KOSSUTH L. U. 69.
Adószám: 15802956-1-13; Törzskönyvi azonosító szám: 802958;
KSH stat. számjel: 15802956-8411-325-13
Tel.: 06-29-385-131
ujlengyel@ujlengyel.hu



Előterjesztés

Sorszám:	/2025/Á
Testületi ülés dátuma:	2025.03.27.
Napirendi pont:	2. napirend
Tárgy:	Pusztavacs 036/1 és a Pusztavacs szántók értékesítése
Tárgyalás:	nyilvános ülés
Véleményezi:	- Jogszába: SZMSZ rendelet
Előkészítette:	dr. Prauda Rita jegyző
Elfogadás:	minősített többség
Melléklet:	- <i>Verenny (árvák) + magyarkasok</i>
Kapcsolódó rendelet:	-
Ülés típusa:	Munkaterv szerinti

Felhasznált jogszabályhelyek:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.),
- Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.),
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény
- Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény
- Az önkormányzat vagyonáról szóló 9/2022. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet
- A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 106. § (2) bekezdése alapján, a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

A Mötv. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost



ÚJLENGYELI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2724 ÚJLENGYEL, KOSSUTH L. U. 69.
Adószám: 15802956-1-13; Törzskönyvi azonosító szám: 802958;
KSH stat. számjel: 15802956-8411-325-13
Tel.: 06-29-385-131
ujlengyel@ujlengyel.hu



megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) (1) bekezdésben meghatározottak szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

Az Nvt. 1. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon körébe tartozik

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,*
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,*
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,*
- d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,*

Az Nvt. 14. §-a (2) bekezdése alapján a 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 Nvtv. (3) bekezdése a tartós bérleti jogviszonyok tekintetében biztosít elővásárlási jogot az államnak, míg a (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A 13. § (1) bekezdése szerint 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.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja lapján nemzeti vagyon értékesítése esetén bruttó 25 millió forint felett önkormányzati tulajdont értékesíteni kizárólag versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő javára lehet.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 9/2022. (XI.28.) számú önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Ör.) a bruttó 25.000.000.- Ft forgalmi érték felett az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.



ÚJLENGYELI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2724 ÚJLENGYEL, KOSSUTH L. U. 69.
Adószám: 15802956-1-13; Törzskönyvi azonosító szám: 802958;
KSH stat. számjel: 15802956-8411-325-13
Tel.: 06-29-385-131
ujlengyel@ujlengyel.hu



A vagyonkataszterünk alapján kizárólagos önkormányzati tulajdon, egyéb, forgalomképes vagyon kategóriába van sorolva.

Az Ör. 9. §-a alapján:

9. § (1) Vagyon tulajdonjogát átruházni 5.000.000.- Ft értékhatár felett csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni

a) természetes személy vagy

b) a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott átlátható szervezet részére lehet.

10. § (1) Nem lehet értékesíteni az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyónának körébe sorolt vagyont.

(2) Az egyes korlátozottan forgalomképes törzsvagyont a forgalomképességre vonatkozó korlátok figyelembevételével lehet értékesíteni.

(3) Az üzleti vagyont az alábbiak szerint lehet értékesíteni

a) a képviselő-testület az 1.000.000.- Ft-tól – 5.000.000.- Ft-ig terjedő értékhatár közé eső vagyon értékesítéséről az önkormányzat honlapján történő hirdetéssel, a legjobb ajánlattevő javára dönt, az 5.000.000.- Ft feletti értékű vagyon értékesítésére vonatkozó ajánlatot a helyben szokásos módon kell meghirdetni, továbbá

b) a polgármester dönt az 1.000.000.- Ft értékhatárt el nem érő vagyon értékesítéséről.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott vagyon értékesítésére a 9. § (1) és a 10. § (3) bekezdésben rögzített szabályokat kell alkalmazni.

(5) Nettó 25.000.000.- Ft forgalmi érték felett az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg

A Földtv. 7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

8. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez szükséges az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott elektronikus regisztráció.

(2) A föld tulajdonjogát érintő más jogügylet alatt a vételi, az eladási, az elővásárlási, valamint a visszavásárlási jog – szerződéssel történő – alapítását és az ezekkel kapcsolatos joggyakorlás



ÚJLENGYELI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2724 ÚJLENGYEL, KOSSUTH L. U. 69.
Adószám: 15802956-1-13; Törzskönyvi azonosító szám: 802958;
KSH stat. számjel: 15802956-8411-325-13
Tel.: 06-29-385-131
ujlengyel@ujlengyel.hu



érdekében megtett egyoldalú nyilatkozatokat kell érteni (ide nem értve az elővásárlási jog gyakorlását). Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok alatt a bejegyzési engedélyt, valamint az ügyleti meghatalmazást kell érteni.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazandók abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére olyan papíralapú okmányon kerül sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- a) külföldi természetes személy;
- b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
- c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

A Földtv. 36. § 1) bekezdés b) pontja alapján a nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez. Ennek megfelelően, csak ki kell függeszteni a szerződést.

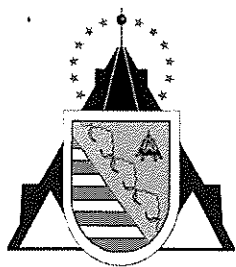
Összegzés:

A Képviselő-testület döntését követően, a fenti rendelkezések alapján az értékesítésre szánt ingatlan meghirdetéséhez értékbecslőt kell hívni, aki meghatározza majd az ingatlan értékét. Versenyeztetési eljárás keretében az összességében legjobb ajánlattevő részére értékesíthető az ingatlan. Emellett az ingatlan piaci értékének meghatározásához értékbecslői szakvéleményt kell beszerezni az Ör. alapján. Az adásvételt ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

Adásvételi szerződés esetén a joggyakorlat az, hogy a vevő fizeti az adásvétellel kapcsolatos költségeket.

Megtekintve a környező és korábbi évek ingatlan árait, a szántó terület.- és aranyokorona nagyságát figyelembevéve javaslom 24,7 millió forint irányarat megadni, mint eladási irányarat.

A versenyeztetési eljárásban javaslom az értékbecslői szakvélemény közzétételét.



VERSENYKIÍRÁS

A Pusztavacs 036/1 hrsz-ú. szántó besorolású 86320 nm területnagyságú ingatlan értékesítésére

Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testülete továbbiakban: Önkormányzat)/2025. (III.27.) számú határozatával Pusztavacs 036/1 hrsz-ú. szántó besorolású 86320 nm területnagyságú (továbbiakban: ingatlan) értékesítése felől határozott.

Az Önkormányzat az ingatlant versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére értékesíti az alábbi feltételek mellett:

1. Ingatlan adatai:

Cím	-
Helyrajzszám	036/1
Művelési ág	szántó
Terület nagysága	86320 nm
Aranykorona érték	208,77 AK
Besorolás	• 3-as osztály – 56320 nm és 156,57 AK • 4-es osztály – 30000 nm és 52.2 AK

2. Árajánlatok benyújtásának határideje: 2025. 05. 02. 12.00 óra

3. Árajánlatok benyújtásának módja: Írásban, zárt borítékban az Újlengyeli Közös Önkormányzati Hivatal Pusztavacsi Kirendeltségén (2378 Pusztavacs, Béke tér 10.) részére személyesen vagy postán keresztül. Az árajánlatnak legkésőbb 205. május 2. napján 12 óráig be kell érkeznie a hivatalba. Az elkészített árajánlatot figyelmen kívül hagyja a Képviselő-testület. A borítékra rá kell írni: Pusztavacs, 036/1 hrsz-ó szántó ingatlan vételi ajánlat, valamint az ajánlattevő megnevezését.

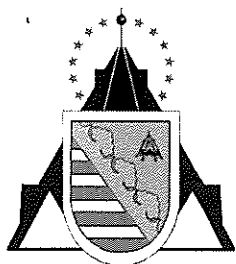
4. Ajánlattevő lehet:



- természetes személy személyesen vagy jogi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazás útján,
- jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet (továbbiakban: szervezet): a bejegyzés és képviseleti jogosultságot igazoló hiteles, 30 napnál nem régebbi aláírás minta és cégkivonat bemutatása mellett. Szervezet abban az esetben lehet ajánlattevő, amennyiben a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezetnek minősül. Az önkormányzat kizárja a lehetőséget, hogy nyilvántartásba nem vett szervezet tegyen ajánlatot.

5. Ajánlat kötelező tartalma:

- természetes személy esetén: vételi ajánlatot benyújtó személyi igazolvány és lakcímkártya adatai,
- telefonos és email-es elérhetőség megadása,
- jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet esetén: a bejegyzés és képviseleti jogosultságot igazoló hiteles, 30 napnál nem régebbi aláírás minta és cégkivonat,
- konkrét árajánlat számmal és betűvel kiírva,
- nyilatkozat, hogy készpénzben átutalással vagy banki hitellel vegyítve kívánja megvásárolni az ingatlant az ajánlattevő,
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy nyertes ajánlat esetén ajánlattevő vállalja a vételár 2025. június 15. napjáig történő megfizetését,
- az ajánlattevő nyilatkozata atekintetben, hogy nyertes ajánlat esetén vállalja 2025. május 25. napjáig 10 % foglaló megfizetését, továbbá viseli az adásvétellel kapcsolatos költségek megtérítését.
- nyilatkozat, hogy az ajánlattevő hozzájárul személyes adatainak a versenytárgyalás során történő kezeléséhez. A Képviselő-testület az ajánlatokat azok minden mellékletével együtt a döntésről szóló kiértékelést követően azonnal megsemmisíti,



- nyilatkozat, hogy az ajánlattevő nyertessége esetén vállalja, hogy az Önkormányzattal 30 napon belül adásvételi szerződést köt és megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt feltételeknek. A tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos ügyintézés és az adásvételi szerződés elkészíttetése és költségeinek viselése ajánlattevő feladata.

6. Értékesítés lebonyolításának módja:

A versenytárgyalás 1 fordulós, zárt eljárás keretében kerül lefolytatásra. Az ajánlatokat írásban kell benyújtani, zárt borítékban, melyet a Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága összegez a benyújtási határidőt követően azonnal.

Az ajánlatok közül az összességében legelőnyösebb ajánlat kerül elfogadásra a Képviselő-testület által.

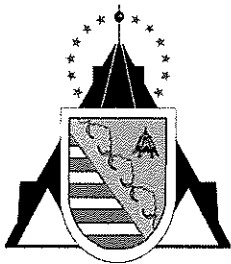
A Képviselő-testület jelen kiírásban kiköti az Önkormányzat azon jogát, hogy a legkedvezőbb ajánlatot tevővel szemben az adásvételi szerződés megkötését indokolás nélkül megtagadja, a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Az ajánlattevőket döntéséről a Képviselő-testület a döntését követő 3 napon belül írásban értesíti.

Birtokbaadás legkésőbbi időpontja: a vételár teljes megfizetésekor.

7. Az Önkormányzat kikötései:

- A nyertessel megkötendő szerződés tartalmát a versenykiírás, a nyertes ajánlat és az Önkormányzat által megkívánt szerződéskötési feltételek határozzák meg.
- Banki finanszírozás esetén a bank által megkívánt szerződési kikötések közül azon rendelkezések kerülhetnek bele a szerződésbe, amelyek az önkormányzat számára nem hátrányosak.
- Az Önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a finanszírozó által megkívánt teher ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez akkor járul hozzá, ha a bejegyzéssel egyidejűleg a teljes vételár megfizetésre kerül, vagy a vevő átadja a finanszírozó bank visszavonhatatlan kötelezettségvállalását a teljes vételár megfizetésére.



Pusztavacs Községi Önkormányzat

☒: 2378 Pusztavacs, Béke tér 10.; Pf.: 17.

☎: 06-29/315-101; 512-030;
e-mail: pusztavacs@pusztavacs.hu

- Az Önkormányzat azzal köt szerződést, aki érvényes ajánlatot tett és az árversenyt megnyerte, vagyis nem járul hozzá a szerződéskötés jogának átruházásához.
- Érvénytelen az az ajánlat, amely:
 - határidőn túl kerül benyújtásra,
 - hiányosan kerül benyújtásra,
 - valótlan nyilatkozatot tartalmaz,
 - az ajánlattevővel szemben jogszabályban rögzített kizáró ok áll fenn.
- A nyertes ajánlattevő az eredmény vele való írásbeli közlésétől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni az önkormányzattal.

8. Elővásárlási jog:

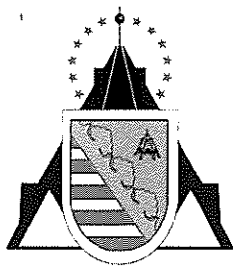
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jog gyakorlása során külön törvényben meghatározott szerv képviseli. A nyilatkozattételre jogosult szerv a még hatályba nem lépett és ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés kézhezvételét követő 35 napon belül élhet elővásárlási jogával. Amennyiben a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, úgy azt nemleges válasznak kell tekinteni és a szerződés a felek között létrejön.

9. Nyilvánosság és kapcsolattartás:

Az Önkormányzat az ingatlan megtekintését minden érdeklődő számára lehetővé teszi, továbbá az értébecslői szakvéleményt rendelkezésre bocsátja az Önkormányzat honlapján. Kérdés esetén Jóri László polgármester tájékoztatást nyújt a polgarmester@pusztavacs.hu; titkarsag@pusztavacs.hu email címen, valamint telefonon a 06-30/232-4279-es telefonszámon.

Kizárólag a Polgármestertől származó információ tekinthető hitelesnek.



Pusztavacs Községi Önkormányzat

✉: 2378 Pusztavacs, Béke tér 10.; Pf.: 17.

☎: 06-29/315-101; 512-030;
e-mail: pusztavacs@pusztavacs.hu

A kiírást az alábbi helyen kell közzétenni:

- az Önkormányzat honlapja
- az Önkormányzat facebook oldala
- az Önkormányzat hirdetőtáblái

Pusztavacs, 2025.03.31.

Jóri László
polgármester



ÚJLENGYELI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2724 ÚJLENGYEL, KOSSUTH L. U. 69.

Adószám: 15802956-1-13; Törzskönyvi azonosító szám: 802958;

KSH stat. számjel: 15802956-8411-325-13

Tel.: 06-29-385-131

ujlengyel@ujlengyel.hu



Fentiek alapján kérem T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező és annak üzleti vagyona körébe tartozó természetben Pusztavacs 036/1 hrsz-ú, , az ingatlannyilvántartásban szántóként nyilvántartott 8,6320 ha területnagyságú, 208.77 AK értékű ingatlan értékesítése felől határoz.

A Képviselő-testület felhívja a polgármestert, hogy az értékesítéshez szükséges értékbecslői szakvélemény beszerzéséről gondoskodjon, az ehhez szükséges jognyilatkozatokat tegye meg.

A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja a Pusztavacs 036/1 hrsz-ú szántó értékesítésére irányuló versenykiírást és felhívja a jegyzőt a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

A Képviselő-testület az értékesítés tekintetében az irányarat 24.700.000.- Ft-ban határozza meg. Amennyiben az értékbecslői szakvélemény ennél magasabb összeget határoz meg, úgy a Képviselő-testület az értékbecslői szakvéleményben meghatározott értéket határozza meg irányárként.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan meghirdetéséhez szükséges intézkedéseket tegye, beleértve az ingatlannal kapcsolatos tájékoztatás megadását, valamint a beérkezett árajánlatok fogadását és összesítését.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Pusztavacs, 2025.03. 19.

Jóri László
polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból felülvizsgálva:
Pusztavacs, 2025.03.19.

dr. Prauda Rita
dr. Prauda Rita jegyző

