

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 38/2025.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő, Tompa Mihály u. 6. szám alatti (4046 hrsz.) ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános versenyeztetési eljárás eredményéről

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* – *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. március 12.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025. március 12.

polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Nagykovácsi belterület 4046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Tompa Mihály u. 6. szám alatt található, 727 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan nyilvántartási megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az ingatlan további lényeges műszaki adatai az alábbiak:

A Nagykovácsi délnyugati részén fekvő cca. 22 m x 32 m méretű, déli irányban enyhén lejtő telek északnyugati oldalhatárán áll, a feltehetően 1940-es években épített, 60 m² hasznos lakóterű, kis részben alápincézett, nyeregtetős, tornácos egykori parasztház.

Bár a rakott kő alapok, a vályogtégla falak, a borított gerendás fafödém az építés korára jellemzőek, de talán a folyamatos használat és karbantartás miatt – szemrevételezés alapján – műszaki állapotuk meglepően jó. Néhány évvel ezelőtt a nyílászárókat műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésűekre cserélték. A lakásban gáz üzemű radiátoros központi fűtés van.

Az ingatlan az összes közműcsatlakozással rendelkezik, a kertben gyümölcs- és dísfák találhatóak, valamint garázs és egykori ól melléképületek állnak.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 23/2023. (XI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyon körébe tartozik az Ingatlan, így szabadon értékesíthető.

Az Ingatlan forgalmi értéke a Molnár Mária okleves ingatlangazdálkodó, vagyonértékelő által a 2025. február 10. napján kelt forgalmi értékbecslés szerint 66.400.000 Ft.

Az ingatlan ismételt nyilvános versenyeztetési eljárásáról az Önkormányzat a 22/2025. (II. 20.) számú határozatában döntött.

II.

A Vagyonrendelet az ingatlan értékesítése tekintetében az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

13. § (1) *Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, hasznosítani csak átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.*

14. § (1) *Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.*

15. § (1) *A vagyon megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékkuladására és megterhelésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően az adott vagyontárgy értékét nettó értéken, az alábbiak szerint kell meghatározni:*

a) *ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján.*

Az Ingatlan értékesítésének lefolytatásához szükséges nyilvános versenyeztetési eljárás szabályait a Vagyonrendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

III.

A nyilvános versenyeztetési eljárás során az ajánlattételi határidő lejártáig egy ajánlattevő részéről érkezett ajánlat az Ingatlan tekintetében.

Az ajánlattevő Tóth Lajos Róbert, nagykovácsi lakos.

Az 2025. március 11. napján lezajlott ajánlat-bontás során megállapítást nyert, hogy a 66.410.000 Ft, azaz hatvanhatmillió-négyszáztízezer forint összegű vételár ajánlat megfelel a nyilvános versenyeztetési eljárásban foglalt feltételeknek és a versenytárgyalási szakaszban részt vehet.

A versenytárgyalás során a kiíró képviseletében eljáró Kiszelné Mohos Katalin polgármester asszony az ajánlat érvényessé nyilvánítására tett javaslatot a tulajdonos Önkormányzat felé.

A versenytárgyaláson az ajánlattevő a vételár ajánlatát fenntartotta és az ingatlant az általa ajánlott 66.410.000 Ft, azaz hatvanhatmillió-négyszáztízezer forint vételáron kívánja megvásárolni, tekintettel arra, hogy a versenytárgyaláson egyedüli ajánlattevőként vett részt.

A vételár megfizetését az ajánlattevő egyösszegben vállalta. A befizetett ajánlati biztosíték összege a vételárba beszámításra kerül.

Fentiek alapján a versenytárgyalás nyertes ajánlatát Tóth Lajos Róbert ajánlattevő tette 66.410.000 Ft, azaz hatvanhatmillió-négyszáztízezer forint vételáron.

Az ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános ajánlattételi felhívás és versenyeztetési eljárás eredményéről tulajdonosként Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jogosult dönteni.

Az új Polgármesteri Hivatal megvalósításának költségei jelentős összeget tesznek ki, így az Ingatlan értékesítése az új polgármesteri hivatal megvalósítási költségeinek biztosításához szükséges és indokolt.

Kérem, a Képviselő-testületet vitassa meg az előterjesztést, hozzon döntést a Tompa Mihály utca 6. szám alatti ingatlan nyilvános értékesítésére irányuló ajánlattételi eljárás eredményéről, és hatalmazza fel a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére.

A határozat elfogadása nyílt ülésen, egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2025. március 12.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő, Tompa Mihály u. 6. szám alatti (4046 hrsz.) ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános versenyeztetési eljárás eredményéről

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonát képező Nagykovácsi belterület 4046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Tompa Mihály u. 6. szám alatt található, 727 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános versenyeztetési eljárás során:

- Tóth Lajos Róbert, nagykovácsi lakos részéről érkezett 66.410.000 Ft, azaz hatvanhatmillió-négyszáztízezer forint összegű ajánlatot érvényesnek,
- az ingatlan értékesítésre irányuló nyilvános versenyeztetési eljárást eredményesnek nyilvánítja, és
- az ingatlant értékesíti 66.410.000 Ft, azaz hatvanhatmillió-négyszáztízezer forint összegű vételáron, Tóth Lajos Róbert nagykovácsi lakos részére, a vételár teljes összegének megfizetéséig terjedő tulajdonjog-fenntartással.

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt az ingatlan adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző