

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 58/2026.

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú Remeteszlős 47/2 helyrajzi számú ingatlan további értékesítéséről

Előterjesztő neve: Honti Zoltán képviselő

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, 2026. május 20.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2026. május 20.


polgármester



**Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő testület!**

A Pénzügyi bizottság 2026. május 18-i ülésén a javaslatomra napirendre vette az alábbi, *Döntés az önkormányzati tulajdonú Remeteszőlős 47/2 helyrajzi számú ingatlan további értékesítéséről* című előterjesztést.

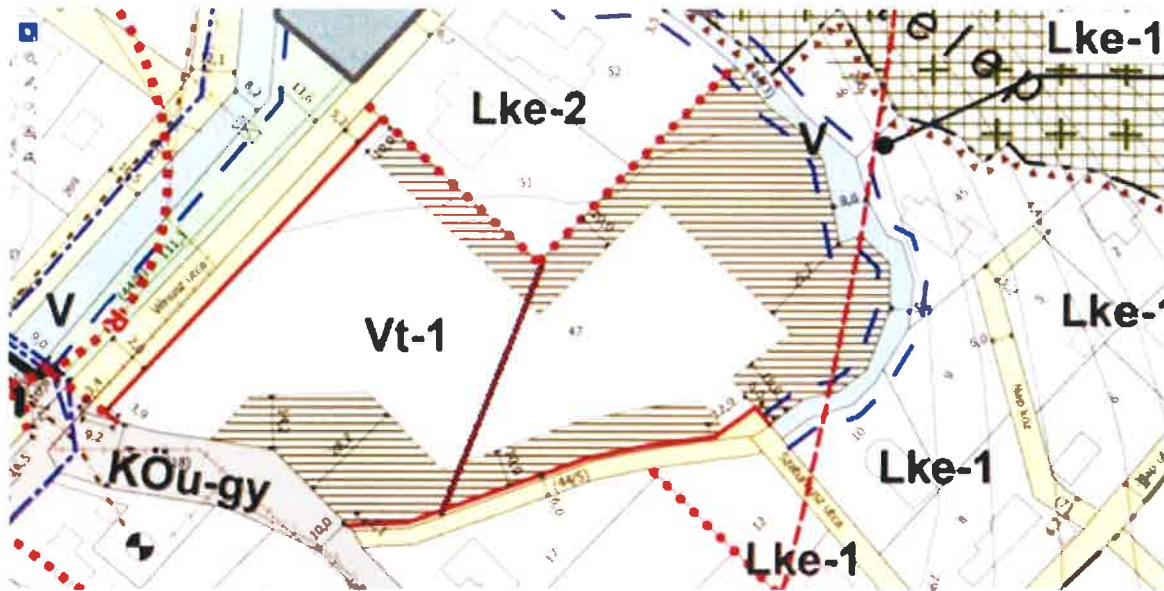
A bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslatát a határozati javaslatban megfogalmazta és 38/2026. (V. 18) számú határozatával elfogadta.

Kérem polgármester asszonyt, hogy a Képviselő-testület 2026. május 21-i ülésén vegye napirendre az előterjesztést és kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

A Képviselő-testület a Z-56/2022. (IV. 21.), illetve az azt pontosító Z-109/2022. (X. 20.) határozatával döntött a Remeteszőlős önkormányzatával közös – 1/2-1/2 – tulajdonban lévő (Remeteszőlős, hrsz: 47, 14.012 m²) telekingatlanunk megosztásáról, a közös tulajdon megszüntetéséről. A megosztás a telekalakítási határozat és az önkormányzatok közötti szerződés alapján végbement, a 47/2 hrsz 7006 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 1/1 Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan tulajdoni lapja megnyílt. A terület elhelyezkedését az alábbi, 2023-as, az E-közmű felületről letöltött ortofotó mutatja.



A területnek az egykori patakmeder melletti, Szaturnusz utcához csatlakozó fele került a tulajdonunkba. A Szabályozási Terv szerint itt, főleg az északi oldalon széles, ún. beépítéstől elzárt területet kell fenntartani, számításaink szerint a 7000 m²-re számítandó 1400 m² beépítés – a HÉSz szerinti több épületben – a telek belső részén megvalósítható, amit az alábbi tervrészlet is mutat.



A Képviselő-testület az 51/2024. (V. 16.) határozatával döntött a Nagykovácsi belterület 404. hrsz ingatlan megvásárlásáról, és az ingatlanon létesítendő új Polgármesteri Hivatal tervezési folyamata is zajlik.

Meg kell teremtenünk az építés fedezetét is, amelynek egy részét biztosíthatná a tárgyi, forgalomképes ingatlan értékesítéséből befolyó összeg. Ebből a célból döntött a Képviselő-testület az érintett ingatlanrész 560 millió Ft + Áfa áron, nyilvános versenyzetési eljárás útján történő értékesítéséről, a Z-120/2024. (XI. 21.) határozatával.

Az ismételt értékesítésről – az ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálatát követően – 61/2025. (V. 22.), 101/2025. (X. 30.) és 38/2026. (III. 26.) határozataiban döntött a Képviselő-testület.

Az ingatlan nyilvános értékesítésére vételi ajánlat eddig nem érkezett.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 23/2023. (XI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (1) a) pontja értelmében az ingatlan elidegenítése során az érték meghatározásához 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés szükséges. Az előterjesztéshez mellékelt értékelési szakvélemény 2026. március 17. napján kelt, így az érték meghatározásának alapját képezheti. Az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték bruttó 529.000.000 Ft.

Figyelemmel arra, hogy a forgalmi értékbecsléshez képest jelentősen megemelt összegű, 560.000.000 Ft + Áfa nagyságrendben meghatározott minimális vételárra több alkalommal kiírt nyilvános versenyzetési eljárásra vételi ajánlat nem érkezett, indokolt a korábbi döntésekben alkalmazott minimális vételár felülvizsgálata.

A minimális ingatlan vételár tekintetében javaslom, hogy közelítsünk az értékbecslésben meghatározott bruttó értékhez, így a bruttó 560.000.000 Ft, nettó 440.944.882 Ft + Áfa legyen a minimális vételár.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a Remeteszőlős 47/2 hrsz. telek további értékesítéséről.

A határozat elfogadása nyílt ülésen, egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2026. május 20.

Honti Zoltán sk.
képviselő

Melléklet:

Értékelési szakvélemény

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú Remeteszőlős 47/2 helyrajzi számú ingatlan további értékesítéséről

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Remeteszőlős, belterület 47/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Remeteszőlős Szaturnusz utcában található, 7006 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárás útján értékesíteni kívánja legalább nettó 440.944.882 Ft + Áfa áron, a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint.

Az ajánlattételi felhívás az értékbecslés érvényességi idejéig vagy a versenyeztetési eljárás eredményes lezárásáig folyamatosan meghirdetésre kerül.
Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt az ajánlattételi felhívás közzétételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Ajánlattételi felhívás

A pályázat kiírója: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.)

A pályázat célja: ingatlan értékesítés nyilvános kétfordulós versenyeztetési eljárás alapján.

A pályázat tárgya: Remeteszőlős belterület 47/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Remeteszőlős Szaturnusz utcában található, 7006 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítése.

Az ingatlanra vonatkozó részletes tájékoztató anyag a fegyveres.alpolgarmester@nagykovacsi.hu email címen ingyenesen kérhető.

Az értékesítésre kínált ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai, egyéb jellemzői:

Az ingatlanok tulajdonjoga kizárólagosan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatát illeti. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot az ingatlan értékesítése során elővásárlási jog illeti meg.

A pályázati ajánlattétel feltételei: Minimális vételár: 440.944.882 Ft + Áfa azaz Négyszáznegyvenmillió-kilencszáznegyvennégyezer-nyolcszáznyolcvankettő forint + Áfa, amely értéket el nem érő vételár ajánlat esetén az ingatlant elidegeníteni nem lehet. Az ingatlan vételára az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés k) pontjai alapján Áfa köteles.

A vételár több részletben – foglaló + maximum 2 vételárrészlet – is fizethető tulajdonjog fenntartása mellett.

Licitlépcső mértéke: A versenytárgyalási szakaszban a ráajánlás (licit) 500.000 Ft összegenként történik.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő:

- adatait (természetes személy esetén: név, anyja neve, születési hely és idő, személyi azonosító jel és adóazonosító jel, jogi személy esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám, adószám, cégjegyzésre jogosult személy megnevezése),
- az ajánlattételi felhívásban foglalt feltételek elfogadását,
- a vételár összegét,
- az ajánlati kötöttségre vonatkozó nyilatkozatot,
- az ajánlati biztosíték befizetésének igazolását,
- nyilatkozatot arról, hogy az ingatlan beépítése, felújítása során az ingatlan beépítésével kapcsolatban Remeteszlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének előírásait betartja

A pályázati ajánlatok beérkezésének határideje, helye, módja:

Ideje: **2026. június 25. 12.00 óra**

Helye: Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal Titkárság, 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.

Módja: A pályázati ajánlatokat legalább egy példányban, magyar nyelven, zárt borítékban, ajánlattevő azonosíthatóságát kizáró módon, „Remeteszlős 47/2 helyrajzi számú ingatlan” jelisével ellátva kell benyújtani.

Ajánlati kötöttség: A pályázati ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott pályázati ajánlatok nem módosíthatóak, az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártától kezdődik. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidőtől számított 60 napig kötött az ajánlatához, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt vagy a versenyeztetési eljárást eredménytelenné nyilvánítja.

A pályázati eljárásra vonatkozó további információk: Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal dr. Fegyveres-Fiskál Gábor alpolgármester (email cím: fegyveres.alpolgarmester@nagykovacsi.hu, tel.: 30/525-1402. Az ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban megtekinthető.

Pályázati ajánlatok bontásának ideje, helye, módja:

A pályázati ajánlatok nyilvános bontásának ideje és helye: Ideje: **2026. június 26. 13 óra** Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, polgármesteri szoba

Az érvényes ajánlatot benyújtókat értesítjük a versenytárgyalás időpontjáról.

A versenytárgyalás eredményének kihirdetése Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének soron következő ülésén történik.

Ajánlati biztosíték: a minimális nettó vételár 5%-a, ami 22.047.244 Ft, azaz Huszonkettőmillió-negyvenhétezer-kettőszáznegyvennégy forint, az alábbi számlára fizetendő: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata költségvetési elszámolási számla (Erste Bank Nyrt. 11600006-00000000-10677285)

Az ajánlati biztosítékot a kiíró köteles visszaadni annak az ajánlattevőnek, aki a pályázati eljárás során nem válik nyertes ajánlattevővé.

Nem jár vissza az ajánlati biztosíték:

a) ha a kiírás szerint a szerződéskötési jogosultságról hozott döntést követően a vételárba, bérleti díjba, használati díjba beszámításra kerül,

b) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy

c) a szerződés a szerződéskötésre jogosultnak felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

Érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg az ajánlattételi felhívásban foglaltaknak.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata fenntartja magának a jogot arra, hogy az ajánlattételi felhívást visszavonja, illetve a versenyeztetési eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.