

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 68/2026.

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítéséről

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Györgyi Zoltán főépítész

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. június 30.



jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2026. június 30.



polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a Vértes utcában 8 db, összesen több mint 1,1 Ha területű, „örökpanorámás”, „kivett, beépítetlen” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlantulajdonnal rendelkezik, amelyek az ezredforduló körül a Kálváriakert kiosztása során, az ott lévő vízmosás területéből jöttek létre. A telkek rendezetlen felszínén két ütemben, 2006-ban és 2015-ben tereprendezés készült, kialakítva a most látható állapotot.

Az ingatlanok beépítésére az Önkormányzat már 2016-ban a Budapesti Műszaki Egyetem szakértőivel hasznosítási tanulmánytervet készíttetett, melyet 2017-ben tárgyalt is, és a 159/2017. (XII. 14.) döntésével – a meglévő 8 ingatlan eredeti tagolását megtartva - az utcai telekhatárok rendezéséről határozott.

Az elmúlt évtizedben megtörtént a telkek közművesítése (ivóvíz, közcsatorna, földgáz), illetve az elektromos földkábeles bekötéshez elhelyezésre kerültek a védőcsövek. Ezen területfejlesztési munkálatokra az Önkormányzat bruttó 32 millió forintot költött.

A 2022-ben benyújtott és sikeres TOP Plusz pályázat keretében az elmúlt évben a Vértes utca teljes hosszában, kétsávos aszfalt burkolattal és térköves járdával kiépült, valamint ún. nyitott kerékpársáv létesült. Terveink szerint, még az idén, szintén ebből a pályázati forrásból fog megvalósulni az utca hiányzó szakaszán a közvilágítás is.

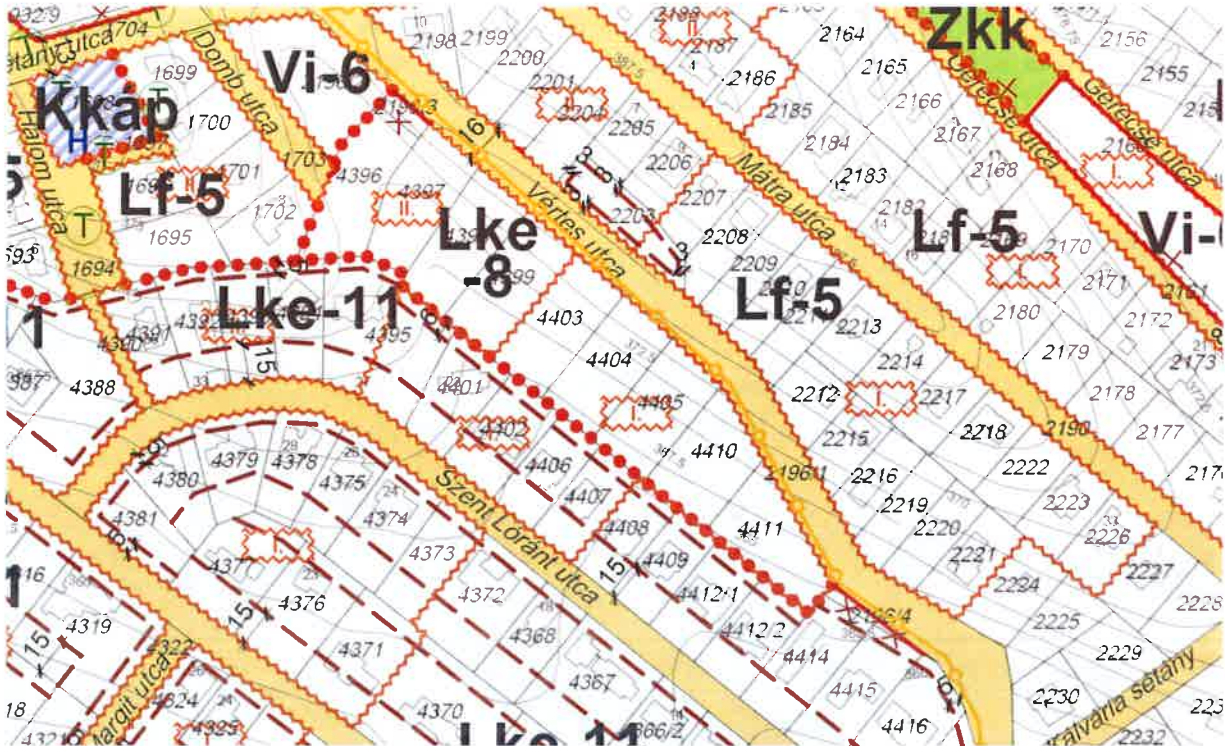
Az elmúlt évek döntései nyomán kijelenthető, hogy az Önkormányzat egyik legfontosabb fejlesztési célja az új polgármesteri hivatal épületének megvalósítása. Ilyen célra régióinkban, Nagykovácsi méretű települések számára nincsenek pályázati források, így a beruházás fedezetét nekünk kell előteremteni. Ebből a célból hirdettük meg a remeteszőlősi 47/2 hrsz., több mint 7000 m² területű, önkormányzati ingatlant értékesítésre. A meghirdetésre több mint egy év alatt nem érkezett ajánlat, így indokoltá vált a Vértes utcai ingatlanok legalább egy részének értékesítése.

II.

A telkek elhelyezkedését az alábbi – 2022. évi – ortofotó mutatja.



A telkek a HÉSZ alapján Kertvárosias lakóövezetbe (Lke-8) tartoznak, ami a Nagyszénáskert szabályozásával egyezik, így az 1370 m², illetve az 1400 m² területű ingatlanokon 15%-os terepszint feletti, és 25%-os terepszint alatti beépítéssel, 5 méteres maximális épületmagassággal, legfeljebb kétlakásos lakóépületek létesíthetők. Fontos megemlítenünk, hogy a telkeket az alábányászottság is érinti, az alsó 5 a legenyhébb I., a felső 3 a középső II. veszélyességi kategóriába tartozik.



HÉSZ Szabályozási Tervi melléklet, részlet

A területen nagymértékű – 6-10 m vastag – feltöltés található, ezért ennek állapotáról, a 8 telek vonatkozásában talajvizsgálati jelentést készítettünk, amelynek során a szükséges fúrásokat, illetve a talaj tömörségét mutató ún. DPH- nehéz verőszondázást végeztek el.

A jelentés összefoglalója szerint: „A tervezési területen épület létesítésének geotechnikai – talajmechanikai akadálya nincs. A vizsgált építési terület gyakorlatilag mindenben – domborzati-, földtani, geotechnikai és geohidrológiai adottságaiban – azonos a jól ismert környezetével.” (Részletesen lásd. mellékelt jelentés 18-22. oldal.) Természetesen az egyes ingatlanok tekintetében – már csak az alábányászottság miatt is – a tervezett épület figyelembevételével részletes talajvizsgálati jelentés készítése szükséges.

III.

A telkekre korábban készített értékelési szakvéleményt – Talajvizsgálati jelentés figyelembevételével – aktualizáltattuk, melyet az előterjesztéshez mellékelünk. Ez alapján az ingatlanok becsült értéke – a méret és a helyszín függvényében – 152,9 és 160,7 millió forint közötti.

A korábbi értékesítési döntéseinknél és itt is felmerül az Áfa kérdése, amire a könyvvizsgálónktól állásfoglalást kértünk. A könyvvizsgálónk szerint a telek értékesítés

Áfa köteles, ugyanakkor a felépülő Polgármesteri Hivatal közhatalmi tevékenységet szolgál, ami nem gazdasági tevékenység, így a beruházás Áfa tartalma nem vonható le.

A piaci összehasonlító táblázatban szereplő ingatlanok jórészt magántulajdonban vannak, így az ott szereplő ajánlati árakat bruttó árnak kell tekintenünk. Ugyancsak bruttó értéként szerepelnek az értékbecslésben meghatározott összegek is. Ugyanakkor, mivel az önkormányzatnak – mint beépítetlen terület – mindenképpen „áfásan” kell értékesíteni az ingatlanokat, ezért, ha azt áfakörbe tartozó jogi személyiség veszi meg, az számára tulajdonképpen 21%-os kedvezményt jelent.

Megítélésünk szerint, első körben célszerű lenne csak egy telket, a legfelső Vértes utca 24., 4397 hrsz., 1371 m² területű, 157.400.000 Ft-ra értékelt telket értékesíteni, felmérve a piacot, és így nem csökkentve a realizálható maximális értéket.

A 4397 hrsz. ingatlant és környezetét az alábbi képek ábrázolják



IV.

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.

II.

A Vagyonrendelet az ingatlan értékesítése tekintetében az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

11. § (1) *Az Önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. **Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.***

(2) *A rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozó ügyekben a Képviselő-testületet Nagykovácsi Nagyközség polgármestere képviseli.*

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, biztosítékkul adására 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.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a Vértés utcában található önkormányzati tulajdonú 4397 hrsz. telek értékesítéséről.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséggel történik.

Nagykovácsi, 2026. június 30.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Mellékletek: Értékelési szakvélemény
talajvizsgálati jelentés

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan versenyeztetés útján történő értékesítéséről

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Nagykovácsi, Vértés utca 24. 4397 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1371 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület ingatlant nyilvános versenyeztetési eljárás útján értékesíteni kívánja legalább nettó 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 polgármester 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: Nagykovácsi, Vértés utca 24., 4397 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1371 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítése.

Az ingatlanra vonatkozó részletes tájékoztató anyag a foepitesz@nagykovacsi.hu email címen ingyenes kérhető.

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

Az ingatlanok tulajdonjoga kizárólagosan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatát illeti. Az ingatlan összközműves területen fekszik, csatlakozások a gerinchálózatokról biztosíthatóak. Az ingatlan por-, tchcr- és igénymentes.

A pályázati ajánlattétel feltételei: Minimális vételár: Ft + Áfa azaz 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 Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének mindenkor hatályos Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének előírásait betartja

A pályázati ajánlatok beérkezésének határideje, helye, módja:

Ideje: **2026. július 30. 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, „Nagykovácsi, Vértes utca 24., 4397 helyrajzi számú ingatlan” jeligével 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. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző (email cím: aljegyzo@nagykovacsi.hu 26/389-566/106 mellék. Az ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban megtekinthető.

Pályázati ajánlatok bontásának ideje, helye, módja:

A pályázati ajánlatok nyilvános bontásának ideje és helye: **2026. július 31. 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 Ft, azaz 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.