



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 23-ai rendes ülésére

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázati eljárás elbírálására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem:


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi-és adócsoportvezető

Előterjesztést készítette: dr. Jeney-Hudák Mariann jogi referens

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- Ajánlatok
- Pályázati felhívás

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: képviselő-testület döntése szerint

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- az önkormányzat vagyonáról a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 103/2026.(VI.24.) határozatával döntött az önkormányzat tulajdonában álló 960/49, 1544/1, 1544/2 és 1544/3 helyrajzi számú ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséről.

A Képviselő-testület a pályázati felhívásban meghirdetendő minimum vételárat az ingatlanforgalmi értébecslésekben meghatározott nettó forgalmi értékkel egyező összegben állapította meg az alábbiak szerint:

Hrsz	Cím	Területe	Művelési ág	Övezet	Megállapított forgalmi érték
960/49	Körpince u.	7875m ²	beépítetlen terület	Vt-3	31.670.-Ft/m ² +Áfa
1544/1	Kökényes köz	826m ²	beépítetlen terület	Lf-1	30.600.000.-Ft+Áfa
1544/2	Kökényes köz	925m ²	beépítetlen terület	Lf-1	34.700.000.-Ft+Áfa
1544/3	Kökényes köz	829m ²	beépítetlen terület	Lf-1	30.700.000.-Ft+Áfa

A pályázati felhívás szerint az egyes ingatlanokra külön-külön is lehetett ajánlatot tenni, és a Képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az adott ingatlanra a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tartalmazó érvényes ajánlatot nyújtja be. A felhívás azt is rögzítette, hogy az Önkormányzat az eljárás során mindvégig fenntartja az eljárás eredménytelenné nyilvánításának jogát.

A pályázati eljárás eredeti benyújtási határideje 2026. július 15. napja volt. Tekintettel arra, hogy ez előbbi határidőben pályázat nem érkezett, ugyanakkor a Képviselő-testület a polgármestert felhatalmazta arra, hogy a benyújtási határidőt egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítsa, a pályázati határidő meghosszabbításra került. A határidő meghosszabbításának közzététele során a meghosszabbított határidő 2026. július 15. napjától 2026. augusztus 15. napjáig, vagyis egy naptári hónapban került meghatározásra. Ez a naptári időszak 31 napot jelent, ezért a közzétett határidő egy nappal meghaladta a Képviselő-testület által adott, 30 napos felhatalmazás időtartamát.

A pályázók felé ugyanakkor a 2026. augusztus 15-i határidő került meghirdetésre, így a pályázati eljárás átláthatósága, az ajánlattevők egyenlő elbírálása és a közzétett feltételek következetes alkalmazása érdekében indokolt, hogy a Képviselő-testület a meghosszabbított benyújtási határidőt jóváhagyja, és a 2026. augusztus 15. napjáig benyújtott ajánlatokat határidőben érkezett ajánlatként fogadja el. Ezzel a pályázati eljárás elbírálása a ténylegesen közzétett, valamennyi pályázó számára azonos feltételek alapján történhet.

A meghosszabbított pályázati határidőig összesen két pályázat érkezett.

Az ajánlatokat Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Stratégiai Bizottsága bontja fel 2026. szeptember 21-ei nyílt ülésén, ezért az ajánlatok értékeléséről a bizottsági ülést követően rendelkezünk pontos adatokkal.

A benyújtott ajánlatokból megállapítható, hogy az egyik ajánlattevő az Etyek 1544/1 hrsz-ú ingatlanra tett vételi ajánlatot, a másik ajánlattevő az Etyek, 1544/3 hrsz-ú ingatlanra nyújtott be ajánlatot.

Az Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján a tulajdonost megillető jogokat a Képviselő-testület gyakorolja. Azon ingatlanok tekintetében, amelyekre érvényes ajánlat érkezett, a pályázati felhívásban meghatározott feltételek szerint az értékesítésre vonatkozó döntés meghozható. Azon ingatlanok tekintetében pedig, amelyekre érvényes ajánlat nem érkezett, a pályázati eljárás eredménytelennek nyilvánítható.

Az Etyek 1544/2 hrsz.-ú, Kökényes közben található ingatlanra a pályázati határidőn belül nem érkezett ajánlat, ugyanakkor a határidő lejártát követően a Kökényes közí ingatlanok iránt további érdeklődők jelentkeztek. Erre tekintettel indokolt az 1544/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítani, és az ingatlan értékesítésére új pályázatot kiírni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatban foglaltakról!

Etyek, 2026. szeptember 17.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat I.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (...) határozata

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálására

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Etyek 1544/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A Képviselő-testület az ingatlantrészére, az általa megajánlott vételáron értékesíti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésével kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat II.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (...) határozata

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálására

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Etyek 1544/3 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A Képviselő-testület az ingatlant részére, az általa megajánlott vételáron értékesíti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésével kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat III.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálására

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az Etyek 960/49 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárás eredménytelenül zárult.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat IV.

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálására

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Etyek, 1544/2 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant ismételten értékesítésre kijelöli, és az értékesítésére – a korábbi pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel, legalább nettó 34 700 000 Ft + ÁFA minimum vételáron – új pályázat kiírásáról dönt.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat melléklete szerinti pályázati felhívás szövegének a helyben szokásos módon történő közzététele, illetve internetes portálon történő közzététele érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

AJÁNLATÉTELI FELHÍVÁS

- 1) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) az alábbi, az önkormányzat tulajdonát képező ingatlant jelöli ki értékesítésre:

Hrsz	Cím	Területe	Művelési ág	Övezet	Az ingatlanért fizetendő legalacsonyabb vételár Ft+Áfa
1544/2	Kökényes köz	925m ²	beépítetlen terület	Lf-1	34.700.000.-Ft+Áfa

A beépíthetőség főbb paraméterei a helyi építési szabályzat alapján :

- **Lf-1 falusias építési övezet:**
 - Kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²
 - Beépítési mód: oldalhatáros
 - A beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
 - Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 10 %
 - Az épületmagasság legnagyobb mértéke: 4,5 m
 - A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
 - Falusias lakóterületen 1500 m²-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető.
 - Közművek (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, gáz) az utcában rendelkezésre állnak.

További előírásokat tartalmaznak:

- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelete
 - Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2019. (II.15.) önkormányzati rendelete
- 2) Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek nyújthatnak be vételi ajánlatot *(a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) értelmében önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet).*
- 3) A pályázat benyújtási, bontási és elbírálási határidők a következők:

benyújtási határidő	bontási határidő	elbírálás határideje
.....		a képviselő-testület soron következő ülése

- 4) Az ajánlatokat Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Stratégiai Bizottsága bontja fel nyílt ülésén.

- 5) A képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az adott ingatlanra a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tartalmazó érvényes ajánlatot nyújtotta be. A vételárát a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.
- 6) Ajánlattevő ajánlati kötöttsége az ajánlat felbontásától számított 60 napig áll fenn. Az ajánlati kötöttség megszűnik, ha
 - a) annak határideje lejár,
 - b) a kiíró az eljárást eredménytelennek minősíti,
 - c) az állam, mint elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával.
- 7) Az ajánlatot zárt borítékban, „Ingatlan Pályázat” jellegével ellátva, a helyrajzi számot feltüntetve, az Etyeki Polgármesteri Hivatal címére (2091 Etyek, Körpince köz 4.) kell postai úton eljuttatni, vagy személyesen benyújtani, az Etyeki Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Titkárságán (2091 Etyek, Körpince köz 4.) a benyújtására nyitva álló határidőben
- 8) Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlat minden oldalát kézzel írt (hivatalos cégszerű aláírással) kell ellátni. Jelen felhíváshoz mellékelte nyomtatványok (1. és 2. melléklet) használata kötelező az ajánlatok benyújtása során. Nem természetes személy ajánlattevő esetén az ajánlathoz kötelezően be kell nyújtani az alábbi dokumentumokat:
 - a) 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
 - b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
 - c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
 - d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy a képviselőről szóló igazolás másolatát.
- 9) Érvénytelen az ajánlat, ha
 - a) nem felel meg a felhívásban foglalt feltételeknek,
 - b) a képviselő-testület által az 1) pontban meghatározott minimum eladási értéknél alacsonyabb összegű az ajánlat,
 - c) az ajánlattevő nem felel meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet kritériumainak.
- 10) Az ajánlatokat Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el.
- 11) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott állami szerv (MNV Zrt.) az adásvételi szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő. Az adott ingatlanra megkötött adásvételi szerződés ennek értelmében akkor lép hatályba, amennyiben az állam nem kíván élni elővásárlási jogával.
- 12) Etyek Nagyközség Önkormányzata az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.
- 13) A képviselő-testület az eljárásban hiánypótlási lehetőséget egy alkalommal jogosult biztosítani.
- 14) A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
- 15) Kapcsolattartó a felhívással kapcsolatban az Önkormányzat részéről: Zólyomi Tamás polgármester (2091 Etyek, Körpince köz 4., polgarmester@etyek.hu.)

1. melléklet

FELOLVASÓ LAP

1. Ajánlattevő neve:

2. Ajánlattevő lakcíme vagy székhelye:

3. Ajánlattevő értesítési címe:

4. Ajánlattevő telefonszáma:

5. Ajánlattevő elektronikus levélcíme:

6. Ajánlattal érintett ingatlan:..... hrsz.

7. Ajánlati ár:.....Ft+áfa.

8. A felhívásban foglalt feltételeket elfogadom, ajánlatomat az ajánlatok felbontásától számított 60 napig fenntartom.

9. Jelen ajánlathoz mellékelem a felhívásban előírt alábbi dokumentumokat:¹

- a) a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
- b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
- c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
- d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy képviselőről szóló igazolásának másolatát.

Kelt:.....

.....
aláírás

¹ Nem természetes személy pályázó esetén.

2. melléklet

Nyilatkozat a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetéről

Alulírott..... nyilatkozom, hogy az általam képviselt

.....
szervezet átlátható szervezet:

(Megfelelő rész aláhúzendő!)

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Kelt:

.....
aláírás

