



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. október 5-ei rendkívüli ülésére

Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázati eljárás elbírálására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem:


Meccsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi-és adócsoporthoz vezető

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 eredménytelené 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 bontotta fel 2026. szeptember 21-ei nyílt ülésén.

A benyújtott ajánlatokból megállapítható, volt, 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 1544/1 hrsz-ú ingatlanra Varga Zsombor tett ajánlatot 30.600.000 Ft + áfa ajánlati ár megajánlásával.

Az Etyek, 1544/3 hrsz-ú ingatlanra benyújtott ajánlatot az ajánlattevő visszavonta.

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 ingatlan tekintetében, amelyre érvényes ajánlat érkezett, a pályázati felhívásban meghatározott feltételek szerint az értékesítésre vonatkozó döntés meghozható. Azon ingatlan tekintetében pedig, amelyre érvényes ajánlat nem érkezett, illetve amelyre az ajánlatot visszavonták, a pályázati eljárást eredménytelennek szükséges nyilvánítani.

Az Etyek 1544/2 hrsz.-ú, Kökényes közben található ingatlanra a pályázati határidőn belül nem érkezett ajánlat, a 1544/3 hrsz-ú ingatlanra benyújtott ajánlatot pedig az ajánlattevő visszavonta, ugyanakkor a határidő lejártát követően a Kökényes közí ingatlanok iránt további érdeklődők jelentkeztek. Erre tekintettel indokolt a fenti ingatlanok vonatkozásában a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítani, és az ingatlanok értékesítésére új pályázatot kiírni.

Indítványozom, hogy a Körpince u. 960/49 hrsz-ú ingatlan eladását ne hirdessük meg, viszont a 104/2026.(VI.24.) határozat alapján az önkormányzat pénzügyi egyensúlyának biztosítása érdekében az Alcsúti út 23. 576/3 hrsz-ú vadászház, udvar művelési ágú ingatlanra is írjuk ki a pályázatot!

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

Etyek, 2026. október 2.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat I.

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

önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálásáról

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 ingatlant Varga Zsombor részére, az általa megajánlott 30.600.000 Ft + Áfa 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

önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálásáról

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az Etyek 1544/2 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárás eredménytelenül zárult.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Határozati javaslat III.

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

önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálásáról

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az Etyek 1544/3 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

önkormányzati ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat elbírálásáról

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 V.

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

pályázat kiírásáról önkormányzati ingatlan értékesítésére

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

Határozati javaslat VI.

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

pályázat kiírásáról önkormányzati ingatlan értékesítésére

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Etyek, 1544/3 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant ismételten értékesítésre kijelöli, és az értékesítésére – a korábbi pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel, legalább nettó 30 700 000 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

Határozati javaslat VII.

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

pályázat kiírásáról önkormányzati ingatlan értékesítésére

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Etyek, 576/3 hrsz-ú, „vadászház, udvar” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli, és az értékesítésére - a pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel, legalább nettó 84 700 000 Ft + ÁFA minimum vételáron – 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
1544/3	Kökényes köz	829m ²	beépítetlen terület	Lf-1	30.700.000.-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.

Hrsz	Cím	Területe	Művelési ág	Övezet	Az ingatlanért fizetendő legalacsonyabb vételár Ft+Áfa
576/3	Alcsúti út 23.	2850 m ²	vadászház, udvar	KbS-1	84.700.000.-Ft+Áfa

- **KbS-1 különleges sport építési övezet:**

- Az övezet jellege: kialakult
- Beépítési mód: az épület a telekhatártól legalább 10 méterre építhető
- A beépítettség legnagyobb mértéke: 2 %, jelenlegi beépítettség 6 %
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 7 %
- Az épületmagasság legnagyobb mértéke: 6,5 m
- Sportolási célú terület alakítható ki és az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

- Közművek (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz) 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
2026. október 12. 12 óra	2026. október 12.	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 vételárat 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 kell benyújtani az Etyeki Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Titkárságán (2091 Etyek, Körpince köz 4.) a benyújtására nyitva álló határidőben. Az ajánlat elektronikus úton is benyújtható a polgarmester@etyek.hu címre. Az ajánlatot és mellékleteit jelszóval védett PDF-fájlban kell megküldeni. A jelszót az ajánlattevő a benyújtási határidő lejártát követően, a Kiíró felhívására köteles megadni.
- 8) Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel (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 képviselőtről 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 képviseletről szóló igazolásának másolatát.

Kelt:

.....
aláírás

¹ Nem természetes személy pályázó esetén.

2. melléklet

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

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

.....
szervezet átlátható szervezet:

(Megfelelő rész aláhúzandó!)

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, 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

