



Gara Község Polgármesterétől

6522 Gara, Kossuth Lajos u. 62.

Tel./fax: 79/456-322

e-mail: garapolgarmester@t-online.hu

A javaslat elfogadásához **minősített** többség szükséges!

3. Előterjesztés

Gara Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2025. október 21.** napján
7.30 órakor megtartandó **rendkívüli, nyilvános** ülésére

Gara, Kossuth Lajos utca 52. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Faa Béla polgármester

Készítette: dr. Szász Balázs jegyző

Törvényességi ellenőrzést végezte: dr. Szász Balázs jegyző

Megtárgyalja: ---

Melléklet: 1. Pályázati hirdetmény
2. Értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

Gara Községi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi a Gara belterület 297 hrsz-ú, természetben Kossuth Lajos utca 52. sz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan az üzleti vagyon részét képezi, az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 7/2013. (IV.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) szerint.

Az ingatlan tekintetében első alkalommal 2022. szeptember 7. napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény, melynek hatálya lejárt. A szakértői vélemény felülvizsgálata érdekében a szakértő az ingatlan tekintetében jelentős állagromlást tapasztalt, melynek figyelembevételével állapította meg az ingatlan forgalmi értékét. A szakértői vélemény az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az Ör. 12.§ (1) és (2) bekezdései szerint az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében az éves központi költségvetésben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 13.§ (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt az éves központi költségvetésben meghatározott összegként nevesített egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja az Nvtv. 13. § (1) bekezdés szerinti értékhatárt 25,0 millió forint bruttó egyedi értékben határozta meg.

Fentiek alapján tehát nem szükséges versenyeztetés útján értékesíteni az ingatlant.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése

esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján tehát a Magyar Államot nem illeti meg elővásárlási jog az ingatlan értéke miatt.

Az értékesítésre szánt ingatlan bruttó forgalmi értéke az értékbecslés alapján **1.000.000 Ft**, így sem a versenyeztetésre, sem az elővásárlási jogra történő felkínálásra jogszabályi kötelezettség nincs.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan állaga folyamatosan romlik, továbbá arra, hogy az önkormányzat hasznosítani az ingatlant nem tudja, így az Ör. 4. melléklete szerint javaslom hirdetmény kibocsátását, hogy az ajánlattevők megfelelő árajánlatot tehessenek.

A pályázati felhívás hirdetmény az előterjesztés 1. melléklete.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot minősített többséggel elfogadni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT

Gara Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (X.21.) Kt. határozata

Gara, Kossuth Lajos utca 52. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről

1. Gara Községi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, üzleti vagyunkörbe sorolt Gara belterület 297 hrsz-ú, természetben Gara, Kossuth Lajos utca 52. szám alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlant pályázat útján értékesíti a határozat 1. mellékletét képező pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelően.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt nem éri el.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan az Nvtv. 14. § (4) bekezdésében meghatározott értékhatárt nem éri el.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményre beérkezett pályázatok összegzését elkészítse és a hirdetmény lejárátát követően 30 napon belül a Képviselő-testület elé terjessze.


Határidő: azonnal

Felelős: Faa Béla polgármester

Határozatról értesítendő köre:

1. Honlap, hirdetőtábla
2. Határozat-nyilvántartás

Gara, 2025. október 20.


Faa Béla
polgármester

Pályázati hirdetmény
a Gara, Kossuth Lajos utca 52. szám alatti (Hrsz: 297)
önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére

Pályázat kiíró neve, székhelye:

Gara Községi Önkormányzat

6522 Gara, Kossuth L. u. 62.

A pályázat tárgya:

A Gara belterület 297 hrsz-ú, természetben 6522 Gara, Kossuth Lajos utca 52. szám alatti 1/1 önkormányzati tulajdonú lakóház, udvar értékesítése adásvételi szerződés útján.

Az ingatlan minimum vételára:

1.000.000 Ft

A pályázat célja:

A teljes felújításra szoruló használaton kívüli ingatlan értékesítése.

Az értékesítendő ingatlan ismertetése:

A lakóépület lakatlan, a mögötte lévő melléképület összeomlott. A telek területe elhanyagolt, gazzal, bokrokkal benőtt. A háznak téglalapja van, vályog falszerkezetű, és faszervezetű fűdémmel ellátott.

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Garai Közös Önkormányzati Hivatal

6522 Gara, Kossuth L. u. 62.

Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2025. november 17. hétfő 16.00 óra

A pályázat bontás ideje:

2025. november 18. kedd

Pályázati biztosíték:

A pályázat érvényességéhez a pályázónak **100.000 Ft**-ot bánatpénzként a Gara Községi Önkormányzat **50800317-15371142-00000000** számlájára kell utalnia a pályázat benyújtását megelőzően. Amennyiben a nyertes pályázó az adásvételi szerződést nem köti meg, akkor a bánatpénzt elveszíti.

A nem nyertes pályázóknak a bánatpénz kamatmentesen 5 munkanapon belül visszajár.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Személyesen vagy postai úton, zárt borítékban „*Gara 297 hrsz-ú ingatlan vételi ajánlata*” jeligével a borítékon.

További információkkal szolgáló személy:

Faa Béla polgármester

tel: 0670/337-5471

A pályázat érvényességéhez az ajánlatnak tartalmaznia kell a következőket:

- a) természetes személy esetén: igazolni kell a személyazonosságát (név, anyja neve, születési idő, lakcím, személyi igazolvány számának feltüntetése a pályázatban) meg kell adni adóazonosító jelét,
- b) nem természetes személy esetén: igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján átlátható szervezet, mert ennek hiányában az önkormányzattal nem köthet szerződést,
- c) a pályázó által ajánlott vételárat, amely nem lehet kevesebb a kikiáltási árnál,
- d) a bánatpénz befizetését igazoló bizonylat másolatát,
- e) a vételár megfizetésének a pályázó által ajánlott feltételeit,
- f) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás feltételeit maradéktalanul vállalja, valamint ajánlatát 60 napig fenntartja

A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése, fizetéseképtelensége vagy szerződésszegő magatartása esetén a következő legjobb ajánlattevővel köt szerződést.

Gara, 2025. október 21.

Faa Béla
polgármester

Barna György.
6500. BAJA, Parti u. 6.
Mobil: +36/20/964-6680
E-mail: gybarna@plenum.co.hu

**INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
FELÜLVIZSGÁLATA**

Készült: 3 pld -ban.
Kapja: Községi Önkor-
mányzat
Gara
Faa Béla Polgármester

Készítette: Barna György
ingatlanértékbecsülő

Baja, 2025. október 19.

ÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATA

Községi Önkormányzat Gara

Faa Béla Polgármester

megbízása alapján

GARA

Kossuth u. 52.

hrsz: 297

LAKÓHÁZ, UDVAR

ingatlanról

forgalmi érték meghatározása.

2025. októberi állapot rögzítése.

Az elvégzett felülvizsgálati értékelési vizsgálat eredményeként az ingatlan értékét

Ingatlanérték: 1.000.000,- Ft,

Egymillió- forintban

állapítom meg.

Fenti érték megállapítás tehermentes ingatlanra vonatkozik.

A szakvéleményt a megbízó engedélye nélkül harmadik személy nem használhatja fel.

Jelen szakvélemény 90 napig érvényes.

Baja, 2025. október 19.


Barna György

INGATLANÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATÁNAK INDOKLÁSA

Előzmények: Faa Béla polgármester megbízást adott a Gara Kossuth u 52. sz alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésére, mert a 2022. szeptember 7-én kelt szakvélemény hatálya 90 napban lett megállapítva és az értékbecslés már nem használható fel az ingatlan értékesítéséhez.

Az értékbecslést megelőzően az ingatlan-nyilvántartási adatok helyességét ismételten adategyeztetéssel a Körzeti Földhivatal tulajdonilap másolata szerint egyeztettem. Helyszíni szemlén ismét megvizsgáltam az ingatlant.

Helyszíni szemle megállapítása: Megállapítottam, hogy a 2022. szeptemberi állapothoz képest az eltelt időszakban az eltel 3 év alatt igen jelentős állagromlások következtek be. Az épület műszaki állapotában bekövetkezett változások oka részben az eltelt idő alatt előfordult néhány rendkívüli viharos időjárás következtében tovább bomlott a tetőszerkezet, beázások mértéke fokozódott, az egyébként is már korrodálódott fa szerkezetek tovább omlottak. A korábbi értékelés helyszíni szemléje alkalmával is hiányos volt az épület földem és tetőszerkezet megfelelő alátámasztása és nem történt meg az akkori műszaki állapot stabilizálása.

Az épület szerkezeti rendszerére, alaprajzi elrendezésére, alapterületi felmérésére stb tett megállapításokat a korábbi szakvélemény tartalmazza ezért azok ismételt leírását mellőzöm.

Ingatlanértékelés: Az ingatlan forgalmi értékét jelentős mértékben csökkentettem:

1. Az ingatlan értékesítése az önkormányzat által sikertelen volt, az ingatlanvásárlók a becsült forgalmi értéken vásárlási szándékot nem mutattak.
2. Az épületben igen jelentős állagromlások keletkeztek.
3. Az ingatlanpiacon, különösen vidéki községekben az elmúlt időben igen nagy mértékű keresletcsökkenés és áresés tapasztalható.

A felsorolt okok következményeként a forgalmi értéket a korábbi értékhez viszonyítottn 70 % -al csökkentem:

3.150.000 Ft x 0,3 ~ 1.000.000.- Ft

Baja, 2025. október 19.


Barna György