



ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026 május 28-i soros ülésére

Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelem

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Melléklet: térképszelvény, értékbecslés, az ajánlatok helyben kerülnek kiosztásra

Tisztelt Képviselő-testület!

Kóka Község Önkormányzatának tulajdonában levő 1864/9 hrsz-ú ingatlanra érkezett vásárlási szándék. A kérelmezők: Szabó Zoltán és Szabó-Sipos Henrietta (2243 Kóka, Bercsényi u 17.). A terület belterületi fekvésű, Lf-2 építési övezetbe tartozik, kivett beépítetlen terület, gyökérerdővel benőtt. 1864/9 hrsz-1245 m²-Felsővásártér utca. A kérelmezők 5100.-Ft/m² áron szeretnék megvásárolni az ingatlant.

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2024. II.27.) sz. határozatában megállapította a rendezett és a fával benőtt telkek m² árát. Rendezett telkek 5100.-Ft+Áfa/m², fával benőtt telkek 4000.-Ft+Áfa/m²-es irányárát.

Kóka Község Önkormányzatának a vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2025 (V. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rend.) 8.§ alapján

Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok és a vagyoni értékű jogok elidegenítésének és hasznosításának pályázati rendje

8. § (1) Az önkormányzati vagyon hasznosítása (ingatlan, vagyoni értékű jog eladás, bérbeadás, kezelésbe adás) során pályázatot kell kiírni, mely lehet nyílt licites vagy zárt borítékos. Kivételes esetekben - a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság jóváhagyásával - lehetséges a közvetlen liciten kívüli értékesítés.

(2) Közvetlen – licit nélküli – elidegenítés esetei az alábbiak:

a) a képviselő-testület egyedi döntése alapján, Kóka község életét jelentősen befolyásoló vagyonértékesítés legfeljebb a tárgyévi költségvetési törvényben meghatározott értékhatárig.

b) 3 millió forintértéket el nem érő vagyonérték esetén

c) jogerős bírósági ítélet végrehajtása vagy peren kívüli és perbeli egyezség megkötése érdekében

d) önálló építési teleknek nem minősülő telekértékesítés (telekrendezés, kiegészítés)

e) ingatlancsere esetén, beleértve a tulajdonjog, bérleti jog esetét is.

f) pályáztatás eredménytelenné nyilvánításától számított egy éven belül, ha a vagyontárgyat legalább a megelőző pályázati eljárás során meghatározott ajánlati áron lehet értékesíteni

g) a döntést az **a)** és **d)** pontokban a képviselő-testület minősített többséggel hozza meg.

(3) A közvetlen elidegenítés formái:

a) hirdetés

aa) közvetlenül a Polgármesteri Hivatal bonyolításával,

ab) ingatlankereskedő bevonásával,

b) vételi szándék bejelentése.

(4) Közvetlen elidegenítés esetén a vételár nem lehet kevesebb, mint a forgalmi értékbecslésben megjelölt érték, valamint több vételi ajánlat esetén a legmagasabb árat ajánlóval kell szerződést kötni.

(5) Ingatlan értékesítés során a forgalmi értékbecslés és szerződésszerkesztés költségei a vevőt terhelik.

(6) Az értékesíteni kívánt ingatlanról az önkormányzat által eseti jelleggel megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készít. Az elkészített forgalmi értékbecslés az adott ingatlanra vonatkozóan három hónapig érvényes.

A pályázat kiírása

9. § (1) A pályázati kiírás feltételeit a képviselő-testület állapítja meg.

(2) A pályázati feltételek minimális tartalmi követelményei a következők:

a) licit formájának meghatározása

b) nyílt licites eljárás esetén

ba) a legalacsonyabb nettó ár, bérleti díj megjelölés

- bc) a meghirdetés módja
 - bd) pályázati biztosíték mértéke
 - be) licitlépcső meghatározása
 - bf) az ingatlan megtekintésének időpontja
 - bg) a licit és eredményhirdetés helye és ideje
 - c) zárt borítékos pályázat esetén az **b) pont**ban szereplő adatokon túl
 - ca) a borítékbontás időpontja és helye,
 - cb) az áron kívüli mérlegelési szempontok sorrendje és azok súlya
- (3) A pályázat kiírásáról a licittárgyalás lefolytatásáról és a zárt borítékban benyújtott pályázatok rendszerezéséről a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.

- (3) Az eredmény kihirdetésére a pályázati kiírás szerinti időpontban kerül sor.
- (4) A döntésre jogosult döntését követően az ajánlattevővel az ajánlat elfogadásától számított 15 napon belül a Polgármester köt szerződést. A szerződéskötési határidőnek a pályázatot elnyerő részéről történő elmulasztása esetén a szerződést a következő legjobbnak ítélt ajánlattevővel lehet megkötni, amennyiben ez az ajánlat is megfelel a pályázati kiírás feltételeinek.

A pályázatot kiírtuk, az értékbecslés elkészült.

A beérkezett ajánlatok alapján, az alábbi javaslatot tesszük.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatokat fontolja meg!

Határozati javaslat:

Kóka Község Önkormányzatának képviselő-testülete, az Önkormányzat tulajdonában levő 1864/9 hrsz-ú ingatlanát, a beérkezett legjobb pályázat alapján,nak értékesíti,Ft-os áron.

Az ingatlanra 5 éves elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre!

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására!

Határidő: 2026. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 29.

Felelős: polgármester

Juhász Ildikó sk.
polgármester

Vonnák Géza
Ingatlanforgalmi szakértő
és értékelő
az egész ország területén
2760.Nagykátán
István k.u.1/a l.3
Eng.szám:OKJ 5334101
Tel:06/209-463-845
06/29-440-784

Iktatószám. 6 /2026...

TELEKBECSLÉS

- Megrendelő neve: Kóka Község Önkormányzata
Lakcíme: 2243 Kóka Dózsa Gy u 1
1.Az ingatlan : 2243 Kóka Felsővásártér u 97 szám
2.Az ingatlan helyrajzi 1864/9 szám 1245 terület nm.
3.A becslés tárgyát képező ingatlanrész nagysága az egész ingatlanhoz képest.....tulajdoni hányad.....%
4.A becslés tárgyát képező telekrész mérete négyzetméter.
5.A telekrész osztatlan, műszakilag osztható nem osztható
6.A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 6.847.500.-Ft
azaz Hatmilliónégyszáznyolcvanhétezeröttszáz forint.
Négyzetméterenként : 5.500.-Ft/nm

Az ingatlan leírása

- 7.Utcafront /telekhomlokvonat/ szélessége 24 méter
8.Milyen utcában van: szabályozott, kiépített, szabályozatlan, kiépítetlen
9.Közmű: Az utca villany, víz, gáz, Szennyvízcsatorna, telefon, kábel TV. Hálózattal kiépített.
10.Kerítése: van: nincs./ha van: kő, beton, tégl, vas, díszléc, lécz, deszka, drótháló, eternit pala, lindablemez, kovácsolt vas, stb.
11.Kerítése milyen állapotban van: jó elhanyagolt, szakadozott, rossz, na
12.A telek művelt:/ szántó, gyümölcsös, szőlő,
13.Élő fa: Gyökét erdő db. ebből
db. termő gyümölcsfa
db. csemetefa
db. haszonfa
14.A telek talaja: kötött talaj, homok, kavicsos, köves, sziklás, dombos
15.A telek fekvése: Terep rendezetlen, sima, mély, dombos, hegyoldali
16.Építkezésre alkalmas: nem alkalmas, építési tilalom, vagy korlátozás alá nem esik.
17.Az ingatlan a település központjában, belterületén, a település szélén

helyezkedik el.

18. Milyen közlekedési eszközzel közelíthető meg: **MÁV-AUTÓBUSZ**
19. Közlekedési eszköz legközelebbi megállójától hány percnyire van: 1 km
20. A becsült ingatlan /ingatlanrész szerződés szerinti ára: Ft
21. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke **6.847.500.-Ft**
azaz **Hatmilliónyolcszáznegyvenhétezeröttszáz forint.**

22. Becslési díj befizetve év. 2026. hó. 05. nap. 15 Ft


Egyéb megjegyzések: A telek műveletlen, gyökér erdővel benőtt mély fekvésű terület a község szélén. A megállapított forgalmi értéke a helyben kialakult kereslet-kínálat alapján került megállapításra. A megállapított érték ÁFA nélkül értendő. Hat hónapig érvényes Lejárati ideje 2026. november 15. nap.

Egyéb megjegyzés:

Kelt: Kóka 2026. év május hó 15 nap

Tisztelettel:

Vonnák Géza
Ingatlan értékbecslő
2760 Nagykáta, István k. u. 1/a I.3
Adószám: 77507828-1-33


Vonnák Géza
Ingatlanforgalmi szakértő
és közvetítő
2760. Nagykáta
István k.u.1/a I.3
OKJ.5334101