



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1- *71* /2025.

Megtárgyalás módja:	nyílt ülés
Döntéshozatal:	egyszerű szavazattöbbség

Javaslat
a Pásztó Csermely és Jávor utcákban lévő ingatlanok értékesítésére

Melléklet: 3 db

Készült:	A Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság 2025. november 25-i ülésére		
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
Készítette:	Városüzemeltetési Osztály, Illés Katalin		

Tisztelt Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság!

Pásztó Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a Pásztó Csermely utcában található 900/5 és 900/9 hrsz.-ú, 658 és 657 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada (1. sz. melléklet: tulajdoni lap, térképmásolat).

Szintén az önkormányzat tulajdonában áll a Pásztó Jávor utcában található 866 és 867 hrsz.-ú, 602 és 604 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada (2. sz. melléklet: tulajdoni lap).

A Pásztó 866 hrsz.-ú ingatlan esetén a Pásztói Roma Nemzetiségi Önkormányzatnak 2027. június 05. napjáig tartó használati joga van a területre a 91/2025. (VI. 25.) számú Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsági határozat alapján.

Az ingatlanok a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján LKe5 – kertvárosias lakóterület övezeti besorolású kivett beépítetlen terület, így az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 259. § 7. pontja szerinti építési teleknek minősül.

Fentiek alapján az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja és 82. § (1) bekezdése szerint az ingatlan adásvételét 27 %-os Áfa terheli.

Az elmúlt hónapban ingatlanonként többen is érdeklődtek azok megvételével kapcsolatban.

Az idei évben már értékesítésre került a Csermely utcában egy önkormányzati ingatlan, melynek értéke 2329 Ft/m²-es áron került meghatározásra. Mivel megnőtt az érdeklődés ezen önkormányzati tulajdonú ingatlanok iránt, így javaslom fenti ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítését (3. sz. melléklet: pályázati felhívás). Az ingatlanok induló vételáraként javaslom a 2250 Ft/m²-es árat.

Határozati javaslat:**Jávor és Csermely utcában lévő ingatlan értékesítés**

Pásztó Városi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága megismerte és megtárgyalta a Pásztó Csermely utcában található 900/5 és 900/9 hrsz.-ú és a Pásztó Jávor utcában található 866 és 867 hrsz.-ú beépítetlen területek értékesítésre vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a Pásztó, 900/5, 900/9, 866 és 867 hrsz.-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat értékesíteni kívánja, melyet meghirdet 2250 Ft/m² + 27 % Áfa induló vételáron 2025. november 27. napjától 2025. december 11. napján 12:00 óráig.
2. A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság a nyilvános pályázati felhívást e határozat mellékleteként elfogadja.
3. A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság felkéri a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy a vagyonrendelet szerint a Városüzemeltetési Osztályon keresztül gondoskodjon a pályázati felhívás hirdetéséről, az ajánlattételi határidő letelte után a döntési javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé.
4. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Határidő: értelemszerű

Felelős: polgármester, Városüzemeltetési osztály

Pásztó, 2025. november 17.



Farkas Attila
polgármester

A határozati javaslat törvényes!



Dr. Szabó Bence
Jegyző



1. sz melléklet



Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
3060 Pásztó, Fő út 102.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251106/827600
2025.11.06

Oldal 1/1

Pásztó
Belterület, 900/9 helyrajzi szám

3060 PÁSZTÓ, CSERMELY UTCA 900-9 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Pásztó, Belterület, 900/9

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999977/1995.04.07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	657	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30090/1991.01.08

Tulajdonjog

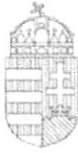
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30090/1991.01.08
Név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3060 PÁSZTÓ, Kölcsey út 35

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
null

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251117/17877
2025.11.17

Oidal 1/1

Pásztó
Belterület, 900/5 helyrajzi szám

3060 PÁSZTÓ, CSERMELY UTCA 5.
Pásztó, Belterület, 900/5

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 999972/1996				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	658	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30090/1991.01.08	
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: jogutódlás, 30090/1991.01.08	
Név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 3060 PÁSZTÓ, Kőlcsey út 35	

III. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31013/2008.02.20	
Önálló szöveges bejegyzés	
Az ingatlan címének felvitele	

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. sz. melléklet



Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
null

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251117/17877
2025.11.17

Oldal 1/1

Pásztó
Belterület, 866 helyrajzi szám

3060 PÁSZTÓ, JÁVOR UTCA 15.
Pásztó, Belterület, 866

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999999/1996

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	602	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30090/1991.01.08

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30090/1991.01.08
Név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3060 PÁSZTÓ, Kőlcsey út 35

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
null

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251117/17877
2025.11.17

Oldal 1/1

Pásztó
Belterület, 867 helyrajzi szám

3060 PÁSZTÓ, JÁVOR UTCA 17.
Pásztó, Belterület, 867

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999999/1996

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	604	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30090/1991.01.08

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30090/1991.01.08
Név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3060 PÁSZTÓ, Kőlcsey út 35

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. sz. melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Pásztó 900/5, 900/9, 866, 867 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére

1. **Pályázatot kiíró szerv:** Pásztó Városi Önkormányzat
3060 Pásztó, Kölcsey F. u. 35.

A pályázatkirás meghirdetéséről hozott Képviselő-testületi határozat száma:

2. **A pályázat jellege:** nyilvános pályázat

3. **A pályázat tárgya:** Pásztó 900/5, 900/9, 866, 867 hrsz.-ú belterületi ingatlanok értékesítése

A Pásztó Csermely utcában található 900/9 hrsz.-ú, 657 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.;

A Pásztó Csermely utcában található 900/5 hrsz.-ú, 658 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.;

A Pásztó Jávor utcában található 867 hrsz.-ú, 604 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.;

A Pásztó Jávor utcában található 866 hrsz.-ú, 602 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlanok megtekintett állapotban kerülnek értékesítésre/hasznosításra, ezért az értékesítés, illetve hasznosításra történő átvételt követően az ingatlanok műszaki állapotával, illetve a közmű-vezetékek elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelés nem támasztható. **A Pásztó 866 hrsz.-ú ingatlan esetében a Pásztói Roma Nemzetiségi Önkormányzatnak 2027. június 05. napjáig tartó használati joga van a területre.**

4. Hasznosítási/értékesítési feltételek, övezeti besorolás:

Az ingatlanok területének Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása: LKe5 – kertvárosias lakóterület. Pásztó város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló, 9/2018. /IX. 27./ önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 23. §-a tartalmazza az övezetre vonatkozó építési előírásokat.

A vételár megállapítása:

Az ingatlanok legalacsonyabb vételára 2250 Ft/m² + 27% Áfa, azaz kettőezerkettőszázötven Forint/m², a Pásztó 900/9 hrsz.-ú ingatlan esetén: 1 478 250 Ft + Áfa, azaz bruttó 1 877 378 Ft;
a Pásztó 900/5 hrsz.-ú ingatlan esetén: 1 480 500 Ft + Áfa, azaz bruttó 1 880 235 Ft;
a Pásztó 867 hrsz.-ú ingatlan esetén: 1 359 000 Ft + Áfa, azaz bruttó 1 725 930 Ft;
a Pásztó 866 hrsz.-ú ingatlan esetén: 1 354 500 Ft + Áfa, azaz bruttó 1 720 215 Ft,
melynek egyösszegben történő megfizetését az adásvételi szerződés hatálybalépésekor igazolni kell.
A vételár ÁFA köteles.

Pályázati biztosíték az induló vételár 10 %-a:

- a Pásztó 900/9 hrsz.-ú ingatlan esetén: 147 825 Ft
- a Pásztó 900/5 hrsz.-ú ingatlan esetén: 148 050 Ft
- a Pásztó 867 hrsz.-ú ingatlan esetén: 135 900 Ft
- a Pásztó 866 hrsz.-ú ingatlan esetén: 135 450 Ft

Ajánlati kötöttség időtartama 30 nap.

A pályázó köteles a pályázati biztosítékot oly módon megfizetni, hogy az legkésőbb az ajánlat benyújtásakor Pásztó Városi Önkormányzat OTP Bank Rt. Pásztói Fiókjánál vezetett 11741024-15450827 számú számláján rendelkezésre álljon.

A pályázati biztosíték a nyertes pályázónál a vételárba vagy díjba beszámításra kerül. Azon pályázók részére, akik nem nyertek, vagy érvénytelen ajánlatot nyújtottak be, az ajánlati kötöttség időtartamát követő 8 napon belül a pályázati biztosíték visszaütésre kerül. A pályázati biztosíték után az önkormányzat kamatot nem térít.

Amennyiben a nyertes pályázó visszalép hasznosítási szándékától, a befizetett biztosítékot elveszíti, helyére a második legkedvezőbb ajánlatot adó lép.

A pályázati eredményről szóló tájékoztató levél kézhezvételétől számított 15 napon belül a nyertes pályázó köteles gondoskodni az ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés megkötéséről.

5. A pályázatok benyújtásának helye, módja:

A pályázati felhívás az ingatlan értékesítéséig folyamatos hirdetés alatt áll.

A pályázatot első körben **2025. december 11. 12:00 óráig** lehet benyújtani Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey út 35.) részére címezve ajánlott levélben postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban „**Pásztó Jávor/Csermely utcai ingatlan vételi ajánlata**” jelige feltüntetésével. Postai úton történő benyújtásnál a megadott határidőig a pályázatnak be kell érkeznie. Amennyiben érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a következő határidő: 2025. január 11. és ennek megfelelően kell eljárni mindaddig, míg az adott hónap tizenegyedik napjáig (amennyiben az nem munkanapra esik az azt követő következő munkanapig) érvényes ajánlat nem érkezik.

A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

Hiánypótlási lehetőséget kiíró egy alkalommal biztosít.

Az ajánlatot 1 eredeti példányban magyar nyelven kell benyújtani.

6. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- A pályázó főbb adatait (név, székhely, cégnyilvántartási szám, a pályázó képviselőjének megnevezése, illetve természetes személy esetén név, lakcím, születési hely, idő, anyja neve, személyi szám utolsó 4 számjegye, személyi ig. száma, adóazonosító jel, stb.)
- Jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat, és az aláírási címpéldányt,
- A pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylat másolatát,
- A pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati feltételek és a pályázati kiírásban foglalt elfogadására,
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre, illetve hasznosításra, ezért a birtokbaadást követően az ingatlan műszaki állapotával, adottságaival, illetve a közmű-vezetékek, illetve az ivóvíz nyomóvezeték, erőátviteli kábel elhelyezkedésével kapcsolatban semminemű követelést nem támaszt, illetve a közműszolgáltatók nyilatkozatától függően hozzájárul a szolgalmi jog(ok) bejegyzéséhez,
- A pályázó aláírását.
- Kiíró fenntartja a jogot, hogy további kiegészítő információkat kérjen a pályázótól és ellenőrizze a pályázati ajánlatában foglalt adatokat, információkat.

7. A pályázatok felbontásának helye, ideje:

A pályázat benyújtási határidejét követően 2025. december 11. 13 órakor kerül sor a Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey utca 35.) 26-os irodájában.

8. A pályázatok elbírálása:

Bírálati szempont a megajánlott vételár nagysága.

Az ajánlatok elbírálására, az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult, amelyre előreláthatólag a pályázati határidő lejártát követő ülésen kerül sor.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

9. Eredményhirdetés

A képviselő-testület döntéséről minden pályázót 5 munkanapon belül írásban értesítünk.

10. Szerződéskötés

A szerződés megkötésére a döntés meghozatalát követően, előreláthatólag az ajánlati kötöttség 30 napos időtartamán belül kerül sor.

11. Egyéb feltételek

A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy szerződésbe (adás-vételi szerződés esetén az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető) garanciákat is beépíthet annak biztosítására, hogy a pályázati felhívásban, illetve a pályázó ajánlatában foglaltak teljesítésre kerüljenek. A kiíró a vételár teljes kiegyenlítését követően járul hozzá a pályázó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

12. Egyéb információ

Az ingatlan értékesítése esetén az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V. 2.) önkormányzati rendelet, valamint a Nvtv. 14.§ (2)-(5) bekezdéseiben foglalt, elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az ingatlan tulajdonjog változásával kapcsolatos minden költség a vevőt terheli.

A pályázatra vonatkozó egyéb információk a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályán kérhetők, az alábbiak szerint:

- személyesen ügyfélfogadási időben a Pásztói Polgármesteri Hivatal, (Kölcesey utca 35.) I. emelet 26. számú irodájában,

- e-mailen a muszak@paszto.hu e-mail címen, illetve

- telefonon a 32/460-155 (41 mellék) számon hétfőtől-csütörtökig 8-16 óráig.

Az ingatlan előzetes időpont egyeztetés alapján a helyszínen megtekinthető.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben, valamint a pályázati eljárás és az ajánlatok elbírálása során Pásztó Város Önkormányzatának az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) rendelete az irányadó.

Pásztó, 2025. november

Farkas Attila
polgármester