



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-*177*/2025.

Megtárgyalás módja:	Nyilvános ülés
Döntéshozatal:	egyszerű szavazattöbbség

Javaslat

a Pásztó Mályva utca 1. sz. alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatban

Készült:	A képviselő-testület 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 Képviselő-testület!

Dr. Hegedűs Ágnes közjegyző 2025. augusztus 25. napján kelt 13013/N/198/2025/5. ügyszámú hagyatékátadó végzése alapján Pásztó Városi Önkormányzat örökölte a Pásztó, Mályva u. 1. sz. alatti ingatlan 1/1 tulajdonjogát.

Az ingatlan a tulajdoni lap alapján kivett lakóház, udvar, területe 1031 m². Az ingatlan a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján LKe5 – kertvárosias lakóövezet övezeti besorolású, amely az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlanon azonban nagy mennyiségű hulladék található, továbbá a lakóház rendkívül rossz szerkezeti állapota miatt annak elbontása szükséges. Az épületbontás és hulladékmentesítés költségeit nagy valószínűséggel nem fedezi az ingatlan eladásából származó bevétel.

Az ingatlan értékbecslésére 2025. október 16-án került sor, melyben az értékbecslő a bontási és hulladékszállítási becsült költségeket levonva 6 300 000 Ft-os ingatlanértéket állapított meg. (1. sz. melléklet – értékbecslés 12. oldala, 2. sz. melléklet: térképrészlet).

Fentiekben foglaltak alapján az ingatlant javaslom nyilvános pályázati felhívás útján a legjobb ajánlattevő részére jelen állapotában értékesíteni, 6 300 000 Ft-os induló vételáron. (3. sz. melléklet: pályázati felhívás)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint a Pásztó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helységek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú rendelet vonatkozó rendelkezései alapján, a nettó 4 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, 1757 hrsz.-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonú, forgalomképes üzleti vagyoni körbe tartozó kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó 1757 hrsz.-ú, természetben Pásztó Mályva u. 1. sz. alatt található kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesíteni kívánja, melyet meghirdet 6 300 000 Ft induló vételáron 2025. november 27. napjától 2025. december 10. napján 12:00 óráig.
2. A Képviselő-testület a nyilvános pályázati felhívást e határozat mellékleteként elfogadja.
3. A Képviselő-testület 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: értelemszerűen

Felelős: polgármester, érintett ügyintéző

Pásztó, 2025. november 17.

Farkas Attila
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Dr. Szabó Bence
jegyző



értékbecslés pásztó mályva utca 1..pdf

imap://muszak%40paszto.hu@mail.paszto.hu:143/fo

3060 Pásztó, Mályva utca 1.

1757 hrsz

	Az adott módszerrel megállapított forgalmi érték	%-os arány a végső értékképzésnél	Korrigált érték
Piaci Összehasonlító Módszer	12.400.000	100%	12.400.000
- Bontási, szállítási költségek			- 6.100.000,-
VÉGSŐ ÉRTÉK			6.300.000,-

Az értékbecslés tárgyát képező, Pásztó, Mályva utca 1. szám alatt található, 1757 hrsz-ú ingatlan tehermentes végső forgalmi (piaci) értéke:


6.300.000,-Ft

azaz Hatmillió-háromszázezer forint

Szakértői Nyilatkozat:

Szakértő nyilatkozik, hogy a meghatározott érték Áfát-nem tartalmaz, a meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, az értékbecslés időbeni hatálya 90 nap, az értékelés fordulónapja 2025.02.16..e. Az itt meghatározott érték, természetesen hordoz magában (+/-)15%-os értékcsóródást, a bizonytalan ingatlanpiaci tendenciák és befektetői magatartások okán. Ugyanakkor ezt is szükséges rögzíteni, hogy egy konkrét üzleti aktus alkalmával, alku során alakul a konkrét vételi ár, az egymásnak biztosított jogok, előnyök, vagy éppen kötelezettségek függvényében (konkrét helyzetben). Az itt meghatározott érték, a piaci érték fogalmából adódóan és azzal egyezően, a valószínűsített és átlagos szerződési körülményekre épített és kimunkált érték. Vevői különajánlat és erőfölényes vagy kényszer értékesítési piaci szituáció az itt meghatározott érték-szituációból kizárt.

Salgótarján, 2025.10.16.


Milák Anita
ingatlanforgalmi értékbecslő IN-12-152

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Pásztó Mályva u. 1. sz. alatti 1757 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

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

A pályázatküldés meghirdetéséről hozott Képviselő-testületi határozat száma:

2. A pályázat jellege: nyilvános pályázat
3. A pályázat tárgya: Pásztó 1757 hrsz.-ú belterületi ingatlan értékesítése

A Pásztó 1757 hrsz.-ú, 1031 m² területű, „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

Kiíró felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlan megtekintett állapotban kerül értékesítésre/hasznosításra, ezért az értékesítés, illetve hasznosításra történő átvételt követően az ingatlan műszaki állapotával, illetve a közmű-vezetékek elhelyezkedésével, az ingatlan területén található hulladékkal, növényzet állapotával kapcsolatban semminemű követelés nem támasztható.

4. Hasznosítási/értékesítési feltételek, övezeti besorolás:

Az ingatlan 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 ingatlan legalacsonyabb vételára 6 300 000 Ft, azaz /hatmillióháromszázezer Forint/ melynek összegben történő megfizetését az adásvételi szerződés hatálybalépésekor igazolni kell. A vételár nem ÁFA köteles.

Pályázati biztosíték az induló vételár 10 %-a: 630 000 Ft, azaz /Hatszázharmincezer Forint/

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 visszautalásra 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 10. 12:00 óráig** lehet benyújtani Pásztói Polgármesteri Hivatal (3060 Pásztó, Kölcsey út 35.) részére címezve ajánlott levélben postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban „Pásztó 1757 hrsz.-ú lakóház, udvar 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: 2026. január 10. és ennek megfelelően kell eljárni mindaddig, míg az adott hónap tizedik 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 cégkivonatot, és az aláírási címpéldányt,
- A pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylat másolatát,
- A pályázó kifejezett nyilatkozatát a pályázati feltételek és a pályázati kiírásban foglaltak 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 10. 13 óra 30 perckor 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, valamint a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő elteltét 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 vagyongazdálkodási 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, (Kölcsey 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 vagyongazdálkodási jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) rendelete az irányadó.

Pásztó, 2025. november

Farkas Attila
polgármester