



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **179/2025.-S/1.**

SÜRGÖSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület **2025. december 10-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada, 3542. és 3543. helyrajzi számú ingatlanokra kötött adásvételi szerződés módosítására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Lőrincz-Tóth Kornélia műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	Bula Beáta igazgatási osztályvezető (jegyző helyetteseként)	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2025.(V.28.) számú határozattal felhatalmazást adott pályázat kiírására a Szada, 3542. és 3543. helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozóan bruttó 101.600.000 forintos kikiáltási áron azzal, hogy az ajánlattételi határidőig (2025. június 16.) beérkező ajánlatokról előterjesztés készüljön a nyertes ajánlattevő kiválasztása tárgyában a Képviselő-testület számára.

A 2025. június 16-i pályázatbontáson a bontási bizottság megállapította, hogy 1 db pályázat érkezett be határidőre, mely mind formailag, mind tartalmilag megfelelt a pályázati feltételeknek, ezért a 99/2025.(VI.18.) KT-határozatban Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Szada, 3542 és 3543 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította. A pályázat nyertese: Fejér Gergely és Fejér Anita közös ajánlata, akik a kiírásban foglalt szempontok szerint érvényes ajánlatot tettek.

Ugyanezen határozat felhatalmazásával dr. Babiczky Andrea ügyvédnő az ingatlan adás-vételi szerződést előkészítette, mely mindkét fél által aláírásra is került 2025. július 2. dátummal. A szerződés életbe lépéséhez szükség volt az MNV Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatára, mely 2025.09.11-én megérkezett.

II./ A döntéshez szükséges információk

Szerződő felek az adásvételi szerződésben meghatározott részleteket részben megfizették, azonban a telekösszevonásra irányuló eljárás során új körülmények merültek fel. A létrejött adásvételi szerződés 2.4 pontja szerint „*Szerződő felek lényeges szerződési feltételként rögzíteni kívánják, hogy az Eladó eladási szándéka és Vevők vételi szándéka kizárólag a jelen szerződés 2. pontjában írt Ingatlanok együttes értékesítésére, megvásárlásra vonatkozik, tekintettel arra is, hogy a későbbiekben összevonásra kerülnek az ingatlanok.*” Az összevonást nehezíti, hogy a megvásárolt ingatlanok szomszédja (3504 hrsz.) túlhasznál a 3543 helyrajzi számú ingatlan terhére. Erről a vevőt tájékoztattuk, valamint a pályázati kiírásban is szerepelt, hogy a telek rendezetlen. „*...a 3504 hrsz. ingatlanon épült támfal a 3543 helyrajzi számú ingatlanból 162 m² területet elfoglal. A ráépítés jogi kezelése és rendezése a vevőt terheli.*” A pontos földmérési eredmények birtokában fény derült arra, hogy a 3504 hrsz. ingatlanon épült ház is fizikailag átlóg a szomszédos ingatlanra (nem csak a támfal), mely megnehezíti a telekalakítási eljárás lefolytatását. (A telekalakítási helyszínrajz 1. sz. mellékletként csatolva.)

„*A szerződés megkötésekor ismert mérési vázlat alapján a 3543 hrsz. ingatlan telekhatára eltér attól, amit a Geométer Kft. az aktuális felmérés során megállapított. A felmérés szerint a 3543 hrsz. ingatlan területére átnyúlik a szomszédos épület, amely a szerződéskor átadott dokumentációban nem szerepelt. A szerződésben rögzített tény, hogy a szomszéd 162 m² területet elfoglal (támfal), számunkra ismert és elfogadott volt. **Ugyanakkor a szomszédos épület átnyúlása a hiteles tulajdoni lapon sem látható, és ez olyan új körülmény, amely információink szerint érdemben befolyásolhatja a telekösszevonás jóváhagyását.***”

Fentiekre tekintettel Vevő kérte az adásvételi szerződés meghosszabbítását, valamint az abban foglalat opcionális szankcióktól való eltekintést. (A kérelmet 2. sz. mellékletként csatoljuk.)

„*Tekintettel arra, hogy a jelen helyzetben a telekösszevonás megvalósíthatósága bizonytalanná vált, mely az otthonépítésünk lényegi feltétele, jelezzük, hogy a következő vételárrészlet(ek) megfizetését és bármilyen kötbér vagy szankció teljesítését mindaddig nem áll módunkban*

vállalni, amíg a telekhatár-eltérés ügye nem rendeződik, és a két ingatlan összevonásának lehetősége nem tisztázott és nem biztosított.” A vevő jelezte, hogy vételi szándékát fenntartja abban az esetben, ha a két ingatlan összevonhatósága megvalósítható. Egyidejűleg kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy engedélyezze a szerződés határidejének meghosszabbítását, valamint szíveskedjen eltekinteni a szerződésben rögzített szankciók alkalmazásától. A vevő továbbá vállalja, hogy a telekösszevonási eljárás lezárultát követően a fennmaradó vételárat egy összegben megfizeti az Önkormányzat részére.

Nagy Róbert földmérő tájékoztatót arról, hogy a tárgyi munkafeladathoz kapcsolódó telekalakítási engedélyezési eljárás során szükséges csatolni a főépítész szakmai véleményét (3. sz. mellékletként csatolva), amely rögzíti, hogy a telekalakítás célja a nyeles telek megszüntetése. A szakvélemény 2025. december 1. napján elkészült, és megküldésre került Nagy Róbert részére a feladat további ügyintézése érdekében.

A fent előadottak alapján javasoljuk a vételárhátralék megfizetésére rendelkezésre álló határidőt 2026. február 28-i időpontban meghatározni. Ugyanakkor – figyelembe véve az állami főépítési eljárási határidők lehetséges elhúzódását – fennáll az esély, hogy ezen időpontig a telekösszevonási eljárás nem zárul le, és a fizetési ütemezés a későbbiekben további módosítót döntést igényelhet.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – Telekalakítási helyszínrajz

2.sz. melléklet – Vevő kérelme

3. sz. melléklet – Főépítési vélemény

III./ Határozati javaslat

.../2025.(XII.10.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a Szada 3542. és 3543. helyrajzi számú ingatlanokra a 99/2025.(VI.18.) KT-határozat szerint megkötött adásvételi szerződés módosítását, a szerződésben foglalt telekalakítási eljárás lefolytatása érdekében. A Képviselő-testület egyúttal hozzájárul a fennmaradt vételár-hátralék ütemezésének meghosszabbításához legkésőbb 2026. február 28-ig történő megfizetéssel.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a telekösszevonás megvalósíthatósága, érdekében intézkedjen a szerződésmódosítás, a tulajdoni lapokra bejegyzett vevői jogok lejáratának meghosszabbítása és az eljárások lefolytatásához szükséges dokumentumok elkészítése és aláírása iránt.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: polgármester

Szada, 2025. december 5.

Pintér Lajos
polgármester