



Ügyiratszám: 459-6/2025.  
Ügyintéző: Besenczki-Horváth Tímea

3. számú előterjesztés

## Előterjesztés

### MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2025. január 15-i soron kívüli nyílt ülésére a Marcali 1909/6 hrsz.-ú ingatlan vevőkijelöléséről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 207/2024. (XI.28.) számú határozatában elidegenítésre kijelölte a Marcali Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Marcali 1909/6 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 7825 m<sup>2</sup> területű ingatlant (a továbbiakban: tárgyi ingatlan).

Az önkormányzat vagyonáról szóló 29/2012. (X.19.) rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdése d) pontja alapján az önkormányzati vagyon átruházását a Polgármester kezdeményezheti.

A vagyonrendelet 12. § (3) bekezdése értelmében az érték meghatározásánál az érintett vagyonkezelő által – piackutatással alátámasztott - forgalmi értékre vonatkozó javaslatát kell irányadónak tekinteni.

Ferencz Tamás Nándor 7400 Kaposvár, Teleki utca 8/b. 1/2. szám alatti értékbecslő a tárgyi ingatlan forgalmi értékét 2024. december 18. napján 48.600.000 Ft, azaz 6211 Ft/m<sup>2</sup> áron határozta meg. *(Az értékbecslés az előterjesztés 2. számú melléklete)*

A vagyonrendelet 19. § (3) bekezdés szerint az önkormányzati vagyon átruházása és hasznosítása – a (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – a Képviselő-testület által, az e rendelet 1. mellékletében meghatározott eljárásrendben megindított (kiírt) versenyeztetés (pályázati eljárás) útján történik.

A tárgyi ingatlan pályázati felhívása 2024. december 23. napján közzétételre került az Önkormányzat honlapján, hirdetőtábláján. A felhívásban szerepelt az értékbecslő által meghatározott forgalmi érték, mint az eladási ár legkisebb összege. A felhívásra beküldött pályázati ajánlatnak tartalmaznia kellett:

- A pályázó által megajánlott vételár összegét
- A vételár megfizetésének módját és időpontját
- A pályázó vagy a képviselőjére jogosult személy nevét, a pályázó címét, a pályázó vagy képviselőjére jogosultjának elektronikus és egyéb elérhetőségét
- A pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadását
- Konceptiótervet az ingatlanon megvalósítani tervezett kiskereskedelmi koncepcióra vonatkozóan, mely tartalmazza a tervezett helyszínrajzot, alaprajzot, látványterveket.
- A konceptiótervben legalább 2000 m<sup>2</sup> alapterületű kiskereskedelmi üzlet felépítését vállalja

- A kiskereskedelmi koncepció esetében, minimum 3 különböző funkciójú (lehetőség szerint nemzetközi háttérű) üzlet kialakítása szükséges – melyek közül legalább kettő nem üzemeltet áruházat a településen- és mely szolgáltatások esetében fontos, hogy ezek a város lakóinak ellátását minél szélesebb körben elégítsék ki.
- A tervezett kiskereskedelmi funkciójú üzletekre vonatkozóan a bérlők szándéknyilatkozatát, szándéklevele a projektben való részvételre vonatkozóan csatolandó.
- A projekt megvalósítására vonatkozó ütemtervet

Továbbá még mellékletként szükséges volt csatolni:

- Gazdasági társaság esetén nyilatkozatot arról, hogy a társaság nem áll csődeljárás, illetve felszámolási eljárás alatt, továbbá a társaság képviselőjére jogosult aláírási címpéldányának másolatát
- Igazlást arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adótartozása nincs Marcali Város Önkormányzatánál

A pályázati felhívásra a beadási határidő lejártáig (2025. január 9. 10<sup>00</sup>) 1 db vételi ajánlat érkezett az SZ-K MRCL Kft. (székhely: 1116 Budapest, Bazsalikom utca 15/C., adószám: 32699692-2-43, cégjegyzékszám: Cg.01-09-438069) cégtől. Az ajánlatában 10.000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA vételáron kívánja megvásárolni a tárgyi ingatlant, ami jelenleg a forgalomképes vagyoni körbe van sorolva. A pályázati ajánlatához a Kft. mellékelte a tervezett üzletház építési koncepciótervét, 3 bérlői szándéknyilatkozatot, igazolást arról, hogy nincs Marcali Város Önkormányzatánál helyi adótartozása, valamint egy nyilatkozatot, hogy a társaság nem áll csődeljárás, illetve felszámolási eljárás alatt. *(A pályázati ajánlat az előterjesztés 3. számú melléklete)*

A pályázó a pályázati felhívásban szereplő valamennyi mellékletet csatolta, illetve nyilatkozott a céggel kapcsolatos tényekről, illetve beszerezte a szükséges dokumentumokat.

Pályázó a vételárat két részletben kívánja megfizetni. Az első vételár 10 %-át kitevő vételárrészletet az adásvételi szerződés megkötését, valamint, ha van elővásárlásra jogosult, akkor az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról történő lemondása, vagy az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő lejártát követő 8 napon belül, míg a vételár fennmaradó 90 %-át az ingatlanra tervezett kereskedelmi beruházásra benyújtott építési engedély kiadását követő 8 napon belül, de legkésőbb 2025. december 31-ig fizeti meg átutalással az eladó által megjelölt számlaszámra.

A vagyonrendelet 1. melléklete VI. rész 24. pontja szerint a benyújtott ajánlatokat a Pénzügyi Bizottság – a pályázati felhívásban előírt bírálati/értékelési szempontok, valamint az egyéb kiírt feltételek tüzetes vizsgálata alapján – véleményezi és a kiíró részéről eljáró szervnek (Képviselő-testület, Polgármester) az elbírásra indokolással ellátott javaslatot tesz.

Marcali Város vagyongazdálkodási irányelveinek megfelelően a vagyonrendelet 5. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdésének megfelelően. A Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint a felelős önkormányzati vagyongazdálkodás feladata, a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A vagyonrendelet 8. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyek (szervezetek) részére, az ott meghatározott feltételek mellett és korlátozásokkal lehet (Nvtv. 13. § (1)-(2) bek.). Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy ellenérték fejében történő átruházásához – a törvény által előírt feltételek betartása mellett – a Képviselő-testület minősített többségi határozata szükséges. Az Nvtv. 14.§ (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlás vonatkozásában minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A vagyonrendelet 1. melléklete VII. rész 40. pontja alapján adásvétel esetén a fizetés határideje legkésőbb a szerződés aláírását követő 15. nap. Ennél hosszabb határidőt ötmillió forint értékhatárig a Pénzügyi Bizottság, ezen összeghatárt meghaladóan a Képviselő-testület engedélyezhet, ha a pályázó ajánlatában részletfizetési lehetőséget kért, és a kiíró részéről ennek ismeretében került kihirdetésre a pályázat nyertesének.

Az ingatlaneladás mentes az Áfa fizetése alól az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a Marcali 1909/6 hrsz. alatti ingatlan kiskereskedelmi célú eladására tárgyú pályázati felhívást minősítse eredményesnek, valamint vevőül jelölje ki az SZ-K MRCL Kft.-t. Javaslom továbbá, hogy a tárgyi ingatlant mindösszesen nettó 10.000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz nettó 78.250.000 Ft vételáron értékesítsük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján, a tárgyi ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárással kapcsolatban, valamint a vevőkijelölés vonatkozásában dönteni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képező Marcali belterület 1909/6 hrsz. alatti ingatlan kiskereskedelmi célú eladására kiírt pályázatot eredményesnek minősíti és a pályázaton ajánlatot tevőt, az SZ-K MRCL Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1116 Budapest, Bazsalikom utca 15/C., adószám: 32699692-2-43, cégjegyzékszám: Cg.01-09-438069) az ingatlan vevőjéül kijelöli. A Képviselő-testület részére a Marcali Város Önkormányzata tulajdonában álló, Marcali 1909/6 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 7825 m<sup>2</sup> területű ingatlant nettó 10.000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz nettó 78.250.000 Ft vételáron értékesíti. A vételár 10 %-át kitevő vételárrészletet az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról történő lemondását, vagy az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő lejártát követő 8 napon belül, míg a vételár fennmaradó 90 %-át az ingatlanra tervezett kereskedelmi beruházásra benyújtott építési engedély kiadását követő 8 napon belül, de legkésőbb 2025. december 31-ig kell megfizetni.

Az adás-vételi eljárás és a földhivatali átvezetés költsége a vevőt terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, és kéri a polgármestert, hogy az érdekeltet a döntésről tájékoztassa, továbbá, hogy keresse meg a Magyar Államot az önkormányzat képviseletében, és kérje meg nyilatkozatát az elővásárlási joggal kapcsolatban.

Az ajánlati kötöttség az ajánlatot tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 90 nap.

Felelős: Bereczk Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Marcali, 2025. január 14.

**Bereczk Balázs s.k.**  
**polgármester**