



## Ebes Községi Önkormányzat

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.

Tel.: 52/565-048

hivatal@ebes.hu | www.ebes.hu

---

### HIRDETMEŒY

Ebes Községi Önkormányzat (székhely: 4211 Ebes, Széchenyi tér 1., törzsszám: 728373, a továbbiakban: Önkormányzat vagy Ajánlatkérő) Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 122/2025. (X. 22.) számú határozata alapján értékesítésre meghirdeti az

**Ebes belterület 625/76. helyrajzi számú  
1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlan.**

#### 1. Az érintett ingatlan jellemzői:

##### 1.1) Ingatlan-nyilvántartási adatok:

- helyrajzi száma: Ebes belterület 625/76,
- művelési ága: kivett beépítetlen terület,
- területe: 203037 m<sup>2</sup>,
- 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlan,
- az ingatlan tulajdoni lapján gázszolgalmi jog teher látható, azonban a gázvezeték nem érinti a megvásárolni kívánt területrészt.

##### 1.2) Szabályozási tervben szereplő adatok:

- Helyrajzi szám: 625/76
- Övezeti jel: Ge-6 – Egyéb ipari gazdasági terület
- Régészeti terület, illetve felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom érinti
- Beépítési mód: szabadonálló
- Legnagyobb beépítettség: 50%
- Kialakítható legkisebb terület: 1500 m<sup>2</sup>
- Legkisebb zöldfelület: 25 %
- Megengedett legnagyobb épületmagassága: 10,0 m
- Közművesítettség: A gáz közmű az ingatlan előtt a 627/5 hrsz-ú útról elérhető. A víz gerincevezeték szintén a 627/5 hrsz-ú úton a telek jobb oldali telekhatárához pár méterre elérhető. Az elektromos áram és szennyvízcsatorna az Alkotmány utca végén biztosított (~100 méterre).

A terület kivett, beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan, mely értékesítésének nincs akadálya.

Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) számú önkormányzati rendelet alapján:

„19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

33. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

b) a 10.000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.

(6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7)<sup>21</sup> Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig, kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol vízügyi technológiai építmény (pl. víztorony) esetén maximum 50 méterig léphető túl.

(8)<sup>22</sup> A Ge-6, Ge-7, Ge-8, jelű építési övezetekben és a Ge-1, Ge-5 jelű belterületen elhelyezkedő építési övezetekben

a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, valamint

b) irodaépület, sportépítmény a főrendeltetés kiegészítő építményeként helyezhető el,

c)<sup>23</sup> igazgatási és közösségi szórakoztató rendeltetésű építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az építmény az adott területre vonatkozó előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az előírásoknak megfelelő beépítését, használatát, valamint

d)<sup>24</sup> kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

(9)<sup>25</sup> A Ge-7 és Ge-8 jelű építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.”

Az ingatlan értékesítési irányára (Ajánlattevő által megajánlható legalacsonyabb vételár):  
**17.321, -Ft + ÁFA / m<sup>2</sup>.**

## **I. Az ajánlatok benyújtásának módja és határideje**

1. A megajánlott vételárat, és az ingatlanokon megvalósítani kívánt tevékenység/beruházás részletes ismertetését is magában foglaló (lásd: III. pont), a képviseletre jogosult által cégszerűen aláírt ajánlatot minimum 2 példányban (egy eredeti és egy másolati példány), papír alapon, zárt, cégjelzés nélküli borítékban kell benyújtani az Ebesi Polgármesteri Hivatal Titkárságán, ügyfélfogadási időben (4211 Ebes, Széchenyi tér 1., hétfőn 8-12 óra, szerdán 8-12 óra, valamint 13-17:30 óra, csütörtökön 13-16 óra, pénteken 8-11 óra). A borítékon fel kell tüntetni az eljárásra utaló „Ebes 625/76. hrsz jelzést és a „Nem bontható!” feliratot.
2. Az ajánlatok beérkezési határideje **2025. november hó 10. nap 12 óra 00 perc.**
3. Ajánlattevő az ajánlatában nyilatkozni köteles arról, hogy az ajánlatát legalább 2026. január 9. napjáig fenntartja.
4. Ajánlattevő az ajánlat benyújtásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal annak elfogadására, hogy

- nyertes ajánlattétel esetén az ingatlan tulajdonának átruházásáról szóló okiratban az **Önkormányzat visszavásárlási joga 2028. év december hó 31. napjáig** kikötésre kerül.
  - a visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási ár a nettó eladási árnak megfelelő bruttó összeg.  
A visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos további feltételeket a III.6. pont tartalmazza.
5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése kimondja, hogy helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ajánlattevő az ajánlat benyújtásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal annak elfogadására, hogy a tárgyi ingatlan értékesítésére irányuló végleges adásvételi szerződés kizárólag abban az esetben lép hatályba, ha a **Magyar Állam** nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. az államot megillető **elővásárlási jogról** a törvény által előírt módon írásban **lemond**, vagy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a nyilatkozattételre nyitva álló törvényes határidőn belül nem tesz nyilatkozatot.
6. Az **érvényes ajánlat feltétele**, hogy az Ajánlattevő igazolja a **köztartozás mentességét**. Az igazolás módja:
- az Ajánlattevő szerepel a **köztartozásmentes** adózók adatbázisában (KOMA). Ezt az Ajánlatkérő a bontás napján a NAV online adatbázisában ([https://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/koztartozasmentes/egyszeru\\_lekerdezes](https://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/koztartozasmentes/egyszeru_lekerdezes)) ellenőrzi, vagy
  - az ajánlatához csatolja Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 15 napnál nem régebben kiállított köztartozásmentes adózói minőségről szóló igazolást,
  - az Ebes Községi Önkormányzattal szemben fennálló adózói tartozás szintén kizáró ok, ezért a tartozásmentességet kérjük az önkormányzati adóhatóság által kiállított 15 napnál nem régebbi igazolással alátámasztani.
7. A pályázathoz csatolni kell a képviseletre jogosult személy cégszerűen aláírt nyilatkozatát arról, hogy a vállalkozás a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja alapján **átlátható szervezetnek minősül**.
8. A pályázathoz csatolni kell gazdálkodó szervezet, **30 napnál nem régebbi eredeti cégekivonatát**, valamint a képviseletre jogosult személy **eredeti aláírási címpéldányát**.
9. A pályázathoz csatolni kell az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy **az ajánlat mely része üzleti titok**.
10. A pályázathoz csatolni kell az arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy az ajánlat mely információi közölhetők a többi ajánlattevővel (ide nem értve a törvény erejénél fogva kötelező közlés alá eső adatokat).

## II. Ajánlati biztosíték

1. Az ajánlatok benyújtásával egyidejűleg, de legkésőbb a benyújtási határidő utolsó napjáig a **nettó irányár 10%-ának megfelelő mértékű ajánlati biztosíték** megfizetése is szükséges. Az ajánlati biztosítékot átutalással Ebes Községi Önkormányzat 11738008-15728379 számú

bankszámlájára kell befizetni, a közlemény rovatban fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, és az „Ajánlati biztosíték 625/76. hrsz.” megjegyzést.

2. Az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása vagy az ajánlat érvénytelenségének megállapítása esetén, illetőleg, ha a szerződéskötés az Ajánlatkérőnek felróható okból hiúsult meg, az Önkormányzat visszatéríti.
3. Érvényes ajánlat esetén az ajánlati biztosíték az értékesítési eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (foglaló) alakul át és a vételárba beszámításra kerül, ezért a nyertes Ajánlattevő azt nem követelheti vissza. Abban az esetben sem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha az Ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát egyoldalúan visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg (ideértve azt az esetet is, amikor az Ajánlattevő az Ajánlatkérő által elkészített adásvételi előszerződés, illetve végleges adásvételi szerződés aláírását alapos ok nélkül megtagadja).
4. Az elvesztett biztosíték Ebes Községi Önkormányzat költségvetését illeti meg.

### **III. További feltételek:**

1. Az Önkormányzat az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.
2. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy az eljárást az ajánlati kötöttség utolsó napjáig indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja;
3. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén az értékesítési eljárás során sorban következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevővel kössön szerződést;
4. Az Önkormányzat a felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt határidőig indoklás nélkül visszavonhatja.
5. Nyertes Ajánlattevő köteles az Önkormányzattal az értékesítési eljárás lezárását követő 30 napon belül, de legkésőbb az ajánlati kötöttség utolsó napjáig adásvételi előszerződést kötni. A szerződéskötés alapos ok nélkül történő megtagadása esetén Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot elveszíti.
6. Az érvényes ajánlattétel feltétele, hogy az Ajánlattevő legalább 300m<sup>2</sup> alapterületű – építményadó alól nem mentes – építményt is magában foglaló beruházást valósít meg a visszavásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéig a tárgyi ingatlanon.  
Az ajánlat benyújtásával Ajánlattevő kifejezetten elfogadja, hogy a beruházás megvalósításának elmaradása esetére az adásvételi (elő)szerződésben kikötésre kerül az Önkormányzat visszavásárlási joga, amely jog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.

### **IV. Az ajánlatok bontása**

1. A benyújtott ajánlatok bontására **2025. november hó 11. napján 10:00** órákor kerül sor az Ebesi Polgármesteri Hivatalban. A bontáson az ajánlatot benyújtó vállalkozás képviselője részt vehet, amennyiben a részvételi szándékát legkésőbb az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő leteltéig írásban bejelenti.
2. Az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza az Ajánlatok legfontosabb adatait (Ajánlattevő azonosító adatai, a pályázat részeként benyújtott dokumentumok megnevezése, bontáson jelenlévők neve és aláírása).

3. Az ingatlannal, továbbá az értékesítési eljárással kapcsolatban további felvilágosítás az 52/565-048-as telefonszámon, Szabóné Karsai Mária polgármestertől kérhető.

## **V. A versenytárgyalás**

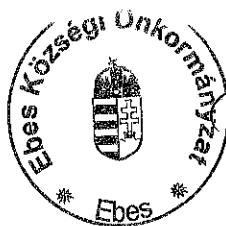
1. Az ajánlatok beérkezése során az ajánlatot tartalmazó borítékra rá kell vezetni az átvétel pontos időpontját. A személyesen benyújtott ajánlatok átvétele átvételi elismervény ellenében történik. A beérkezett ajánlatok felbontása zártkörűen vagy nyilvánosan történhet.
2. Az ajánlat(ok) nyilvános felbontásánál ismertetésre kerül:
  - a) ajánlattevő(k) neve, cégneve, székhelye,
  - b) az ajánlat lényeges elemei: (pl: megajánlott vételár, megvalósítani kívánt beruházás).
3. Ajánlatkérő az ajánlatok felbontását követő 3 munkanapon belül köteles megállapítani, hogy az ajánlatok közül melyek érvénytelenek.
  - 3.1. Érvénytelen az ajánlat, ha:
    - a) azt az ajánlat benyújtására meghatározott határidő letelte után nyújtották be,
    - b) az nem felel meg a felhívásban rögzített feltételeknek.
    - c) a benyújtott ajánlatban meghatározott beruházás a tárgyi ingatlanon jogszabályi előírás vagy hatósági döntés alapján nem valósítható meg.
  - d) Az érvénytelen ajánlatot tevők a versenytárgyalás további szakaszában nem vehetnek részt, számukra a befizetett ajánlati biztosítékot 8 napon belül vissza kell fizetni.
4. Eredménytelennek nyilvánítható az eljárás:
  - a) ha egyetlen ajánlattevő sem tesz a Képviselő-testület által meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot,
  - b) ha nem nyújtottak be ajánlatot, vagy ha a benyújtott ajánlatok mindegyike érvénytelen.
5. A versenytárgyalás lebonyolítása
  - 5.1. A versenytárgyalás célja több ajánlattevő esetén az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő vevő kiválasztása. A versenytárgyalást az ajánlatok bontását követő 10 napon belül kell lefolytatni, a lebonyolításáért a jegyző felel.
  - 5.2. Több ajánlat benyújtása esetén együttes versenytárgyalásra akkor kerülhet sor, ha ehhez valamennyi ajánlattevő hozzájárul. Ellenkező esetben az ajánlattevőkkel külön-külön kell tárgyalni.
  - 5.3. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni és 5 munkanapon belül valamennyi ajánlattevő részére meg kell küldeni.
  - 5.4. Az ajánlattevő(k) a tárgyalások során korábbi ajánlatukhoz képest csak ugyanolyan, vagy az Önkormányzat részére kedvezőbb ajánlatot tehetnek.
  - 5.5. A versenytárgyalás eredményeként összességében legelőnyösebb ajánlatot benyújtó Ajánlattevővel kell az adásvételi szerződést megkötöni.
6. Az ajánlatok elbírálása
  - 6.1. Az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó, megalapozott ajánlat mellett kell dönteni.
  - 6.2. Ha az ajánlat(ok) elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, az Önkormányzat az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.
  - 6.3. A tárgyalások lezárását követően az ajánlatok elbírálásáról, a versenytárgyalás eredményességéről vagy eredménytelenségéről Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által átruházott hatáskörben a polgármester dönt és a döntéséről a soron következő

ülésen a Képviselő-testületnek beszámol. A polgármester belátása szerint jogosult a döntés előtt kikérni a Képviselő-testület véleményét.

- 6.4. A döntésről az ajánlattevőket a Polgármester a döntés meghozatalát követően írásban, 3 munkanapon belül értesíti.

Ebes, 2025. október 22.

.....  
Szabóné Karsai Mária  
polgármester



.....  
Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző