

TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. szeptember 22.
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat a Tök külterület 0147/4 hrsz. legelő, községi mintatér művelési ágú ingatlan és a Tök külterület 0163 hrsz. legelő, községi mintatér művelési ágú ingatlan hasznosításának megpályáztatására
<i>Előterjesztő:</i>	Csákvári Rita polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	1 db: pályázati kiírás
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

12. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 80/2022. (X. 25.) határozatával (a továbbiakban: határozat) döntött arról, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Tök külterület 0147/4 hrsz-ú, legelő községi mintatér művelési ágú, 4 minőségi osztályú, 35 ha 7455 m² területű, 60,77 Ak ingatlant földhaszonbérletbe adja. A határozat értelmében az Önkormányzat a fent körülírt ingatlant 3 év határozott időtartamra, 120 000,- Ft/év haszonbérleti díj ellenében adta haszonbérbe Czégény Mihály haszonbérelő számára (a továbbiakban: Haszonbérelő).

A határozat alapján a szerződésben kikötött 3 év határozott időtartam 2026. május 31-én lejár.

Minderre tekintettel a Képviselő-testület 2026. február 12-ei ülésének napirendjén szerepelt az ingatlan bérbeadásának kérdése.

A Képviselő-testület a 15/2026. (II. 12.) határozatával felkérte a polgármestert, hogy készíttessen értébecslést az ingatlan értéke vonatkozásában.

Az elkészült értébecslés alapján az **ingatlan forgalmi értéke 50.870.000,- Ft.**

A Képviselő-testület 2026. április 28. napján az 51/2026. (IV. 28.) határozatával a pályázat kiírásáról való döntést elnapolta annak érdekében, hogy a pályázati felhívás kiegészítését el tudja végezni. Ennek megfelelően került felülvizsgálatra a pályázati kiírás és ismételten előterjesztésre, amelyre figyelemmel 2026. május 26. napján a Képviselő-testület a 64/2026. (V. 26.) határozatával a pályázat kiírásáról döntött.

A pályázat benyújtásának határideje 2026. június 23. napja volt, mely határidő alatt 2 db érvényes pályázat érkezett be. A pályázatok felbontására 2026. június 24. napján került sor, amelyet követően a Képviselő-testület 2026. június 30. napján megtartott rendkívüli zárt ülésén tárgyalta a beérkezett pályázatokat, azonban a 78/2026. (VI. 30.) határozatával a Képviselő-testület a döntés elnapolásáról döntött és felkérte a polgármestert, hogy a pályázókkal folytasson egyeztetést az osztott időbeli használat kérdéséről.

Az egyeztetések nem hoztak eredményt az időbeli osztott használat kérdésében, így a Képviselő-testület a 2026. augusztus 17. napján megtartott rendkívüli zárt ülésén elbírálta a pályázatokat és végül a 83/2026. (VIII. 17.) határozatával elutasította a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó javaslatot.

Erre figyelemmel javaslom, hogy a pályázat kerüljön ismételten kiírásra a 0147/4 hrsz-ú legelő kapcsán.

Felhívom a T. Képviselők figyelmét, hogy a 0147/4 hrsz-ú legelő mellett található a Tök külterület 0163 hrsz-ú, legelő, községi mintatér művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 4 ha 8554



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

m² területű, 3.40 Ak ingatlan, amely jelenleg nincsen hasznosítva, így annak hasznosítását is javasolom haszonbérbe adás útján. Tekintettel arra, hogy ezen ingatlan értéke kérdéses, így első körben javasolom ingatlan értékbecslés készítését az ingatlanra, amely alapján egyértelműen megállapítható lesz az ingatlan értéke és azon kérdés is, hogy szükséges-e pályázatot kiírni az Önkormányzatnak a hasznosításra.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349. § (1) bekezdése kimondja, hogy a „haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet hasznát hajtó dolog időleges használatára vagy hasznát hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.”

A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzésére és haszonbérbe adására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szabályai vonatkoznak.

A Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdése kimondja, hogy a **föld tulajdonosa, vagyis a használatba adó a föld használatát, hasznosítását** a Földforgalmi tv.-ben meghatározott módon és mértékben a Földforgalmi tv.-ben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára **haszonbérlet** jogcímen átengedheti.

A Földforgalmi tv. 39. §-a értelmében a föld használatának átengedéséről szóló **szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.**

A Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdése alapján haszonbérleti szerződés földművessel és mezőgazdasági termelőszervezettel köthető főszabály szerint.

A Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése kimondja, hogy a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, **legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre** köthető meg.

A Földforgalmi tv. 59. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

A Földforgalmi tv. 49. § (1c) bekezdése kimondja, hogy „ha a haszonbérleti szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, a **haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.** A jegyző [...] **hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést** az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló **előhaszonbérleti jog jogosultjaival.**” Ugyanezen § (3) bekezdése értelmében az **előhaszonbérleti jog jogosultja 15 napos jogvesztő határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot.**

Az önkormányzat vagyonáról szóló 16/2025. (XI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

„5. § (1) A 25.000.000,- Ft, azaz huszonötmillió forint **bruttó forgalmi érték feletti önkormányzati vagyont hasznosítani** - ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítást - ha törvény kivételt nem tesz, **csak versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**

(4) Az önkormányzat vagyonának értékesítésére, hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályait jelen rendelet 5. melléklete tartalmazza.”

Tekintettel arra, hogy a Vagyonrendelet értelmében kötelező a versenyeztetési eljárás lefolytatása az ingatlan hasznosítása érdekében, így szükséges kiírní a pályázatot az ingatlan hasznosítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat vitassa meg és hozza meg róluk a döntését.

Határozati javaslat 1.

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....)határozata**

**döntés a Tök, külterületi 0147/4 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásának ismételt
pályáztatásáról**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Önkormányzat tulajdonát képező Tök, külterületi 0147/4 hrsz-ú, legelő községi mintatér művelési ágú, 4 minőségi osztályú, 35 ha 7455 m² területű, 60,77 Ak ingatlant 2026. november 1. napjától 2031. október 31. napjáig haszonbérbe adás útján kívánja hasznosítani. A hasznosítás érdekében jelen határozat melléklete szerinti nyilvános pályázati felhívást elfogadja.
2. felkéri a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező pályázat kiírás közzétételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 2.

**Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata**

döntés a Tök, külterületi 0163 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékbecslés beszerzéséről



Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Tök, külterületi 0163 hrsz-ú ingatlan értékének meghatározása érdekében készíttessen értébecslést az ingatlan haszonbérbeadásával kapcsolatos eljárás lefolytatásához.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tök, 2026. szeptember 14.

Csákvári Rita
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tök külterület 0147/4 hrsz alatti ingatlan haszonbérbe adására

Tök Község Önkormányzata (székhely: 2073 Tök, Fő utca 1.), mint kiíró a tulajdonában álló Tök, külterület 0147/4 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében az alábbi nyilvános pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázati felhívás tárgya

Tök Község Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Tök külterület 0147/4 hrsz.-ú, legelő községi mintatér művelési ágú, 4 minőségi osztályú, 35 ha 7455 m² területű, 60,77 Ak ingatlan haszonbérbe adása.

Bérbevétele: a haszonbérleti díj átutalással történő teljesítése mellett.

A haszonbérlet időtartama: 2026. november 1. – 2031. október 31.

2. A pályázat benyújtásának módja és helye

A pályázatokat zárt borítékban, a Pályázó neve és székhelye megjelölésével és a következő feliratokkal ellátva:

„Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére, Legelő haszonbérletére

Határidő előtt felbontani tilos!”

magyar nyelven, 1 darab eredeti példányban kell benyújtani személyesen, meghatalmazott útján, vagy postai úton Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2073 Tök, Fő utca 1. címen.

3. A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő)

3.1. 2026. október 14. (szerda) 16:00 óra

3.2. Pályázó a határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázatát.

4. A pályázatoknak az alábbi adatokat, iratokat kell tartalmaznia:

4.1. A Pályázónak a bruttó havi haszonbérleti díjra vonatkozó ajánlata.

4.1.1. A Pályázó által ajánlott haszonbérleti díj nem lehet kevesebb:

a) Az ingatlan összesen 35 ha 7455 m², a haszonbérleti díjra vonatkozó ajánlat minimum bruttó 15.000,- Ft/ha/év.

A haszonbérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a haszonbérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére.

4.1.2. A személyes megtekintést a bérbeadó előzetesen egyeztetett időpontban biztosítja. A haszonbérleti díj megfizetése a nyertes Pályázóval megkötendő haszonbérleti szerződésben meghatározottak szerint – átutalással – történik, a Kiíró által kiállított számla alapján, az adott tárgyévben 8 napos fizetési határidővel.

4.1.3. A Kiíró fenntartja a jogát arra, hogy amennyiben több Pályázó azonos ajánlatot tesz, akkor a Kiíró ezekkel a Pályázókkal külön tárgyal a legkedvezőbb összegű ajánlat elérése érdekében.

4.2. Elérhetőségi adatok

4.2.1. A Pályázó telefonszáma, e-mail címe.

4.2.2. A Pályázó által kijelölt kapcsolattartó telefonszáma.

4.2.3. A Pályázó levelezési címe.

4.3. Pénzügyi, gazdasági alkalmasságát igazoló dokumentumok

4.3.1. A gazdasági társaságra vonatkozóan 60 napnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó, magánszemély, östermelő esetén 30 napnál nem régebbi hatósági erkölcsi

bizonyítvány eredeti vagy másolatának közjegyző által hitelesített példánya, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldánya másolati példányban. Adott esetben a Cégbírósághoz benyújtott változás bejelentés eredeti vagy közjegyző által hitelesített példánya.

4.3.2. Nyilatkozat arról, hogy mely pénzügyi intézményeknél vezet a Pályázó bankszámlát, a számlaszámok megjelölésével.

4.3.3. A Pályázónak csatolnia kell valamennyi számlavezető bank (pénzügyi intézmény) – a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi keltezésű, eredeti példányú – nyilatkozatát az alábbi tartalommal: - a számlavezető bank (pénzügyi intézmény) óta vezeti a Pályázó gazdálkodó szervezet bankszámláját, - a Pályázó bankszámláján van-e, volt-e az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban – legalább 90 napot meghaladó – sorban állás, ha igen, mikor és mennyi ideig.

4.3.4. Cég esetén a Pályázónak csatolnia kell az előző egy lezárt üzleti évről készült beszámolójának másolatát.

4.4. Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a Pályázó nem áll az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Ávtv.) 25. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok hatálya alatt.

4.4.1. Az Ávtv. 25. § (1) bekezdése szerint: Az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;

b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

c) az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:

da) a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,

db) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;

e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

f) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárt – eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták.

4.4.2. A nyilatkozatot eredeti formában, cégszerű aláírással ellátva kell benyújtani. A benyújtott nyilatkozatnak a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebben kiállítottak kell lennie.

4.5. Igazolás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénynek megfelelően helyi gazdának minősüléséről.

4.6. Hasznosítási elvárások:

4.6.1. Munkaerőt a haszonbérlo biztosítja. A haszonbérlo csak bejelentett dolgozókat alkalmazhat, akiknek munkavédelmi és tűzvédelmi oktatásáról gondoskodni kell.

5. Kizáró okok

5.1. Érvénytelen a pályázat, ha az általa ajánlott haszonbérleti díj nem éri el a 4.1.1. pontban meghatározott minimum összeget.

5.2. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó pénzügyi helyzete a pénzügyi nyilatkozat(ok), illetve a beszámolója, valamint adókötelezettség teljesítése szempontjából nem ítéltető stabilnak, vagyis: - bármelyik banknyilatkozat szerint volt az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban 90 napot meghaladó sorban állás a pályázó bankszámláján, - amennyiben a pályázó nem tudja igazolni, hogy saját bevétellel rendelkezik. Magánszemély, östermelő pályázó esetén ennek igazolását a munkáltatótól vagy a NAV-tól származó jövedelemigazolással szükséges alátámasztani.

5.3. Az eljárásban nem lehet Pályázó, aki esetében az Ávtv. 25. § (1) foglalt kizáró okok valamelyike fenn áll.

5.4. Alkalmatlan a Pályázó, ha nem rendelkezik a pályázat tárgyát illetően a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel.

5.5. Alkalmatlan a Pályázó, ha a pályázat kiírásától számított öt éven belül Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

5.6. Érvénytelen a pályázat amennyiben a 4.6.1. pontban meghatározott módon a haszonbérelő a hasznosításra vonatkozó koncepciót nem fogalmaz meg, nem mutatja be a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, az elképzeléseit.

6. Ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtása határidejének lejártától kezdődik. A Pályázó ajánlatához a pályázat benyújtása határidejének elteltétől számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert Pályázóval szerződést köt, a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

7. A pályázat elbírálásának módja

7.1. Kiíró a beérkezett ajánlatokat 2026. október 16. napján 11 órakor a Képviselő-testület jelenlétében bontja fel a székhelyén.

7.2. A Kiíró megállapítja, hogy a Pályázók a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelnek-e. Azon Pályázót, amely a kiírt feltételek bármelyikének nem felel meg, a pályázati eljárásból – az indokul szolgáló okok jegyzőkönyvbe vétele mellett – ki kell zárni.

7.3. A Kiíró – szükség esetén – megadja a hiánypótlás lehetőségét ésszerű határidő megjelölésével a Pályázó(k) részére. A hiánypótlás eredménytelensége az eljárásból való kizárást vonja maga után.

7.4. A Pályázó által benyújtott pályázat értékelése során a pályázatra összesen 100 pont adható az alábbiak szerint:

- A Pályázó által ajánlott haszonbérleti díj mértéke: maximálisan 25 pont. (Amennyiben a felhívásban szereplő minimumösszeg mértékével egyező: 12 pont. Amennyiben a felhívásban szereplő minimumösszeg mértékétől magasabb: 25 pont.)
- A Pályázó által foglalkoztatott helyi munkavállalók száma, a Pályázó társadalmi szerepvállalásának bemutatása (önkormányzat, civil szervezet, rászoruló személyek támogatása vagy egyéb, a helyi közösségért vállalt társadalmi tevékenység): maximálisan 25 pont. (A maximális pont az alábbiakból tevődik össze: ha foglalkoztat helyi munkavállalót: 5 pont, ha nem, akkor: 0 pont. A fennmaradó 20 pont a társadalmi szerepvállalásra adható, tevékenységenként 5 pont, de nem haladhatja meg összesen a 20 pontot.)

- Helyi gazda (aki mező- vagy erdőgazdasági tevékenységet végez és akinek lakóhelye/székhelye Tök község területén vagy attól legfeljebb 20 km távolságra van) maximálisan 50 pont.

8. Eredményhirdetés

8.1. Az eljárás eredményét és a nyertes Pályázó személyét a Képviselő-testület a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltét követő első ülésén állapítja meg, döntését követően legkésőbb 15 munkanapon belül írásban értesíti a Pályázókat.

8.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha nem nyújtottak be pályázati ajánlatot, vagy ha a benyújtott pályázatok egyike sem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

8.3. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.

9. Szerződéskötés

A Kiíró az eredményhirdetést követő naptól számított 15 napon belül a nyertes Pályázóval, vagy visszalépése esetén az eljárás második helyezettként kihirdetett Pályázóval haszonbérleti szerződést köt.

10. További információk

10.1. A postán feladott pályázatot a Kiíró csak akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére a pályázati határidőig sor kerül. A pályázat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat Pályázót terheli.

10.2. A pályázat összeállításának minden költsége Pályázót terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül Kiíró nem tehető felelőssé a pályázat költségeivel kapcsolatban.

10.3. A pályázat, a pályázati felhívás, valamint a pályázati dokumentáció a megkötendő szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

10.4. Az eljárás eredményeképpen megkötendő szerződés mindkét fél által történő aláírást követő napon lép hatályba.

10.5. A Kiíró előzetes egyeztetést követően lehetőséget nyújt az ingatlan helyszíni megtekintésére.

10.6. A pályázati eljárással kapcsolatban felmerült technikai kérdésekben felvilágosítást ad:
Csákvári Rita polgármester

Telefon: 06 23 341 166

E-mail: titkarsag@tok.hu