

**Kántorjánosi Község Önkormányzat
Polgármesterétől**

4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos utca 14.
Tel/Fax: 06-44/550-017, 06-44/350-222
KRID: 355070157, 4335KKO
E-mail: polgarmester@kantorjanosi.hu
Web: <http://www.kantorjanosi.hu>



Száma: PH/34-55/2026./KT.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

önkormányzati tulajdonú kántorjánosi 055/1. hrsz., 055/2. hrsz., 057/2. hrsz., 0111/10. hrsz. és a 0111/11. hrsz-ú ingatlanokra megkötött adásvételi előszerződés felbontásáról, értékesítésre történő kijelölésükről, és a versenytárgyalási eljárás azonnali megindításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismeretes, a Master Good Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviselő: Bárany Péter ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) Kántorjánosi település külterületén a későbbiekben a cégcsoportja tevékenységi körébe tartozó beruházásként baromfinevelő telep építését kíván végrehajtani, és ehhez a településünkön ingatlanokra van szüksége. Ennek érdekében meg kívánja vásárolni a beruházáshoz szükséges **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és a **0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok tulajdonjogát.

A Képviselő- testület a 25/2025. (III.6.) határozata alapján a helyi önkormányzat adásvételi előszerződést, valamint használati előszerződést kötött az 5 darab önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanra. A megkötött adásvételi előszerződés szerint a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok művelésből való kivonását követő összevonása, illetve pályázati források igénybevételeivel közműellátottságot biztosító infrastrukturális fejlesztést is magába foglaló telephellyé történő alakítása.

Tekintettel arra, hogy a fentebb ismertetett kötelezettségek megvalósításának határideje bizonytalan, így az előszerződést kötő felek a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezik.

A Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság a hivatkozott 5 ingatlan megvásárlására vonatkozó vételi szándékát továbbra is fenntartja, míg az Önkormányzat eladási szándéka továbbra is fennáll.

Mivel az adásvételi előszerződés a megkötött használati előszerződés következménye, ezáltal javaslom annak is - az érintett 5 ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének napjával – közös megegyezéssel történő megszüntetését.

A fentiek figyelembevételével javaslom, hogy az előterjesztés mellékletében szereplő felbontó szerződésben foglaltaknak megfelelően közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre mind az adásvételi előszerződés, mind a használati előszerződés.

Javasolom továbbá, hogy mind az öt ingatlan tekintetében folytasson le az önkormányzat versenytárgyalást, mivel Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság jelezte az ingatlanok tekintetében vételi szándékát. Tekintettel arra, hogy a csatolt értébecslés alapján az ingatlanok összértéke meghaladja a vagyonrendeletben meghatározott 25 millió értékhatárt, így a versenytárgyalás lebonyolítása indokolt.

Javaslatom tehát, hogy a képviselő-testület helyezze hatályon kívül az ingatlanokkal kapcsolatosan született döntéseket, azaz a 24/2025. (III.5.), a 25/2025. (III.5.) önkormányzati határozatokat és folytassa le mind az öt ingatlan tekintetében a versenytárgyalási eljárást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a vonatkozó határozat-tervezet elfogadására.

Kántorjánosi, 2026. szeptember 23.

Dr. Péter Zoltán
dr. Péter Zoltánné
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET
KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ –TESTÜLETÉNEK
...../2026. (.....) önkormányzati
HATÁROZATA

önkormányzati tulajdonú kántorjánosi, 055/1. hrsz, 055/2., 057/2, 0111/10. és 0111/11. hrsz.-ú külterületi
ingatlanok értékesítésére történő kijelölésről

A Képviselő-testület

az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2012. (II.22.) önkormányzati rendelet
17. § b) pontja alapján

- értékesítésre jelöli ki:
 - o a **kántorjánosi, 055/1. hrsz.-ú**, kivett telephely művelési ága alá sorolt, 1282 m² területnagyságú,
 - o a **kántorjánosi, 055/2. hrsz.-ú**, kivett telephely művelési ága alá sorolt, 3 ha 2419 m² területnagyságú,
 - o a **kántorjánosi, 057/2. hrsz.-ú**, kivett telephely művelési ága alá sorolt, 2825 m² területnagyságú,
 - o a **kántorjánosi, 0111/10. hrsz.-ú**, kivett gazdasági épület, udvar művelési ága alá sorolt, 1 ha 7054 m² területnagyságú,
 - o a **kántorjánosi, 0111/11. hrsz.-ú**, kivett gazdasági épület, udvar művelési ága alá sorolt, 9395 m² területnagyságú

Kántorjánosi Község Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonában álló külterületi ingatlanokat.

- felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályiról szóló 2/2012.(II.22.) önkormányzati rendelet 13.§. (2) b) pontjában meghatározott független ingatlanszakértői értébecslést a pénzügyi bizottság részére.
- felkéri a pénzügyi bizottságot, hogy az ingatlan értébecslésében meghatározottak figyelembevételével mellett készítse elő a vagyonrendeletnek megfelelő versenytárgyalást, és azt bonyolítsa le.

Határidő: 2026. október 30.

Felelős: dr. Péter Zoltánné polgármester

Jelen határozat elfogadásával hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú kántorjánosi, 057/2. hrsz.-ú külterületi ingatlan értékesítésére történő kijelölésről szóló 20/2025. (III. 5.) önkormányzati határozat és az önkormányzati tulajdonú kántorjánosi, 0111/11. hrsz.-ú külterületi ingatlan értékesítésére történő kijelölésről szóló 21/2025. (III. 5.) önkormányzati határozat.

Kántorjánosi, 2026.

dr. Péter Zoltánné
polgármester

Makó Beáta
jegyző

HATÁROZAT-TERVEZET
KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ –TESTÜLETÉNEK
..../2026. (.....) önkormányzati
HATÁROZATA

önkormányzati tulajdonú kántorjánosi 055/1. hrsz., 055/2. hrsz., 057/2. hrsz., 0111/10. hrsz., és a 0111/11. hrsz.-ú ingatlanokra megkötött adásvételi előszerződés felbontásáról, valamint versenytárgyalási eljárás azonnali megindításáról

A Képviselő-testület

Kántorjánosi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdésében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdésében, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az alábbi döntést hozza:

- úgy dönt, hogy - a kötelezettségek teljesítésének bizonytalan időtartamára tekintettel - a Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társasággal 2025. március 10. napján megkötött, Kántorjánosi **055/1., 055/2., 057/2., 0111/10. és 0111/11. hrsz.-ú** ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés közös megegyezéssel történő **felbontását kezdeményezi azzal, hogy** felhatalmazza a Polgármestert a szerződéseket felbontó megállapodások aláírására, a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére, valamint a szükséges eljárási cselekmények elvégzésére.
- jóváhagyja az előterjesztés mellékleteként szereplő adásvételi előszerződést felbontó szerződést.
- a szerződések felbontásával egyidejűleg **megindítja a versenytárgyalási eljárást** mind az öt érintett ingatlan értékesítése tárgyában, a vonatkozó jogszabályok és az önkormányzati vagyonrendelet szabályai szerint.
- felkéri a pénzügyi bizottságot, hogy az ingatlan értékbecslésében meghatározottak figyelembevételével mellett készítse elő a vagyonrendeletnek megfelelő versenytárgyalásokat a nevezett ingatlanokra, és azt bonyolítsa le.

Határidő: a versenytárgyalás megindítására: azonnal /
a vételár rendezésére: az új eljárás lezárását követően

Felelős: dr. Péter Zoltánné polgármester

Jelen határozat elfogadásával hatályát veszti a Kántorjánosi, 057/2. hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről, adásvételi előszerződés jóváhagyásáról szóló **24/2025. (III. 6.)** önkormányzati határozat, a Kántorjánosi, 0111/11. hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási eljárás lebonyolításának eredményéről, adásvételi előszerződés jóváhagyásáról szóló **25/2025. (III.6.)** önkormányzati határozat.

Kántorjánosi, 2026.

dr. Péter Zoltánné
polgármester

Makó Beáta
jegyző

Láczay Ügyvédi Iroda

Dr. Láczay György

ügyvéd

4600 Kisvárda Rákóczi út 14.

Tel.:(45) 500-081; mobil: (30) 7-739-995; e-mail: laczay.ugyved@t-online.hu

Adásvételi előszerződést felbontó szerződés

amely létrejött egyrészről **Kántorjánosi Község Önkormányzata** (Törzskönyvi azonosító szám: 443063; adószám: 15443065-2-15; statisztikai számjele: 15443065-8411-321-15; képviselő: Dr. Péter Zoltánné polgármester; székhely: 4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos u. 14. sz.), mint **leendő eladó** (a továbbiakban: eladó)

másrészről **Baromfi-Coop Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: 09-09-004856; Adószám: 11550080-2-09; Képviselő: Bárány László ügyvezető; székhely: 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.), mint **leendő vevő** (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Felek megállapítják, hogy közöttük Kántorjánosi Község Önkormányzata eladó Képviselő-testületének 24/2025. (III.6.) és 25/2025. (III.6.) sz. határozata alapján 2025. 03. 10. napján Adásvételi előszerződés jött létre az eladó kizárólagos tulajdonát képező **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és a **0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanokra, mely előszerződés értelmében a vevő megfizetett eladó részére átutalással összesen 36.000.000,-Ft **összegű** vételárat ingatlanonként az alábbi vételárak mellett: kántorjánosi 055/1 hrsz: 200.000,-Ft, kántorjánosi 055/2 hrsz: 16.200.000,-Ft, kántorjánosi 057/2 hrsz: 1.000.000,-Ft, kántorjánosi 0111/10 hrsz: 11.600.000,-Ft és kántorjánosi 0111/11 hrsz: 7.000.000,-Ft.

2. Figyelemmel arra, hogy a hivatkozott Adásvételi előszerződésben rögzített eladói kötelezettségek megvalósításának határideje bizonytalanná vált, felek - Kántorjánosi Község Önkormányzata eladó kezdeményezésére – az eladó Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati határozatában foglaltakra tekintettel úgy döntöttek, hogy az 1. pontban megjelölt Adásvételi előszerződést - közös megegyezéssel – a jelen okiratba foglaltak szerint felbontják, valamint elvégzik egymás között a felek közötti elszámolást is.

3. Felek rögzítik, hogy arra figyelemmel, miszerint az eladónak az Adásvételi előszerződéssel érintett ingatlanok tekintetében továbbra is fennáll azok eladására vonatkozó szándéka, az Adásvételi előszerződés felbontását követően az érintett ingatlanok újbóli értékesítésére irányuló versenytárgyalás kerül kiírásra.

4. A fentiekre tekintettel szerződő felek jelen okirat aláírásával a közöttük a **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és a **0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanokra 2025. 03. 10. napján létrejött Adásvételi szerződést felbontják, egyidejűleg megállapodnak, hogy eladó a kifizetett összesen 36.000.000,-Ft összegű vételárat 60 napon belül, de legkésőbb a fentiek szerint újra kiírt, a **kántorjánosi 055/1** (terület: 1282 m²), **055/2** (terület: 3 ha 2419 m²), **057/2** (terület: 2825 m²), **0111/10** (terület: 1 ha 7054 m²) és a **0111/11** (terület: 9395 m²) **hrsz-ú** külterületi ingatlanok újbóli értékesítésére irányuló versenytárgyalás eredményeként létrejövő Adásvételi szerződésben meghatározott vételár részükre történő megfizetésével egyidejűleg köteles vevő részére kamatmentesen visszafizetni. Felek egyidejűleg megállapodnak abban is, hogy amennyiben az újbóli értékesítésére irányuló versenytárgyalás eredményeként eladó a jelen szerződés vevőjét hirdetni ki nyertesnek, úgy felek az eladó vevő felé fennálló pénztartozását jogosultak beszámítani az új versenytárgyalási eljárás eredményeként létrejövő Adásvételi szerződésben meghatározott vételárba.

5. Felek rögzítik, hogy mivel vevő az 1. pontban jelzett Adásvételi előszerződéses ügylet kapcsán az érintett ingatlanok birtokába lépett, az újbóli értékesítésére irányuló versenytárgyalás tényére figyelemmel az ingatlanok birtokának visszaadásáról jelen szerződésben nem rendelkeznek, amennyiben azonban az újbóli értékesítésére irányuló versenytárgyalás eredményeként eladó nem a jelen szerződés vevőjét hirdetni ki nyertesnek, úgy vevő haladéktalanul köteles az érintett ingatlanok birtokát visszaadni eladó részére.

6.1. Eladó kijelenti, hogy települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró polgármester a jelen szerződést a Képviselő-testület teljes körű jóváhagyása és felhatalmazása mellett, mint képviselőre önállóan jogosult képviselő írja alá.

6.2. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaságként szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró törvényes képviselője a jelen szerződést teljes körű felhatalmazás mellett, mint cégjegyzésre önállóan jogosult képviselő írja alá.

7. A szerződő felek azonosítását a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok és a lakcímet igazoló hatósági igazolványok, a megbízólevél, a cégkivonat, valamint az aláírási címpéldányok ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

8. Felek meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14. – jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez, másolásához és harmadik fél részére történő továbbításához, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik személyes adatok védelme megsértésének. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés kötésével, valamint a kapcsolódó adó-, illeték- és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokról. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák Dr. Lácza György ügyvédet – Lácza Ügyvédi Iroda; H-4600 Kisvárd, Rákóczi út 14.; KASZ 36064284 –, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon. Dr. Lácza György ügyvéd kijelentem, hogy a jelen megbízást elfogadom. Ezt a szerződést a felek elolvasták, értelmezték, majd ezt követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a felkért ellenjegyző ügyvéd tanúsága előtt - ügyvédi tényvázlatként is elfogadva azt - helybenhagyólag aláírták, elismerve, hogy a szerződés 1-1 db eredeti példányát átvették.

Kisvárd, 2026. hó napján

.....
Kántorjánosi Község Önkormányzata
eladó
képv.: Dr. Péter Zoltánné polgármester

.....
Baromfi Coop Kft.
vevő
képv.: Bárány László ügyvezető

Ügyszám: - 10.647 -

Ellenjegyzem

Kisvárdán, 2026. hó napján:
Dr. Lácza György ügyvéd
Székhely: 4600 Kisvárd, Rákóczi u. 14.
KASZ: 36064284