



Szabadegyháza Község Önkormányzata
2432 Szabadegyháza, Kossuth utca 2., Tel.: 06/25-509-561
e-mail: hivatal@szabadegyhaza.hu

Előterjesztés

Szabadegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. június hónapban tartandó soron következő nyilvános ülésére

Napirendi pont: Előterjesztés a Szabadegyháza István u. 22. önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére pályázat kiírásáról

Előterjesztő: Raufné Pavlicsek Lilla polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő testület 2023. július 12. napján tartott ülését 172/2023 (VII.12.) sz. határozatával döntött arról, hogy meg kívánja vásárolni a Szabadegyháza, belterület, 387/1 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1.000 m² térmértékű földrészletből és az azon elhelyezett 58 m² nettó alapterületű felépítményből álló ingatlant, tájház kialakítása céljából.

Az ingatlan tényleges forgalmi értékének megállapítása érdekében ingatlan-értékbecslés készült, melyet az EMMERLING-KÖHLER Mérnöki, Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság készített el és értékbecslésük szerint az ingatlan forgalmi értéke 6.100.000,- Ft volt.

Az önkormányzat az ingatlant megvásárolta 6.500.000,- Ft ellenérték fejében, az önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

Az elmúlt években az ingatlan állaga tovább romlott, az eredeti cél nem került megvalósításra, viszont érdeklődés merült fel az ingatlan megvásárlása érdekében.

Az ingatlan energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkezik, és a lakhatatlan állapotra tekintettel villamos biztonsági felülvizsgálat sem történt ezért javaslom az ingatlant értékesítésre meghirdetni.

Az értékesítéssel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adom:

Az értékesítéssel kapcsolatosan az alábbi jogszabályokat kell figyelembe venni:

Szabadegyháza Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodásról, a vagyonkezelés szabályairól szóló 2/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet),

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.),

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény.

A nemzeti vagyonról szól Nvtv. 13. § (1) bekezdése a következő rendelkezést tartalmazza:

Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Szabadegyháza Község Önkormányzatának vagyonrendelete értékhatárt nem tartalmaz, így a pályáztatási kötelezettség tekintetében Magyarország 2026. évi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. §-ának rendelkezései irányadóak:

5. § (1) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.)

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2026. évben 100,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2026. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2026. évi összesített bruttó forgalmi értéke 15 000,0 millió forint,

d) 39. § (1) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2026. évben 5000,0 millió forint lehet.

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az ingatlanra új értékbecslés készült, amely a Képviselő-testület rendelkezésére áll. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 6.500.000,- Ft, és felújításának gazdaságossága erősen kétséges. A mellékelt értékbecslés minden fontos adatot tartalmaz az ingatlanra vonatkozóan, különösen annak állapotát, közműellátottságát illetően.

A fenti értékhatárookra és az ingatlan forgalmi értékére tekintettel nem szükséges pályázati eljárás lefolytatása, azonban arra tekintettel, hogy nemzeti vagyonba tartozik az ingatlan és a vételár, mint közpénz az önkormányzat költségvetésében jelenik meg, úgy vélem szükséges megkísérelni a legmagasabb vételárat elérni, ezért a pályázati felhívás is az előterjesztés mellékletét képezi.

Felhívom még a figyelmet arra, hogy a helyi önkormányzat által értékesített ingatlan (vagyontárgy) esetén **a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

A Magyar Államot megillető elővásárlási jog a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdésén alapul. E jogszabályhely rögzíti, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok eladásakor az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezt a jogot az állam nevében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő (MNV) Zrt. gyakorolja.

Sikeres pályázat esetén a minimálisan 6.500.000,- Ft összegű vételárra tekintettel a fenti elővásárlási jog fennáll – és az MNV Zrt. részére is igazolni kell, a forgalmi értéket, ami a rendelkezésre álló értékbecsléssel teljesíthető.

Csatolom a pályázati kiírás tervezetét is.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT:

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

**A Szabadegyháza István u. 22. önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére
pályázat kiírásáról**

Szabadegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy értékesíteni kívánja a Szabadegyháza, belterület, 387/1 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1000 m² térmértékű földrészletből és az azon elhelyezett felépítményekből álló ingatlant a mellékelt „pályázati kiírás” szerinti feltételekkel és tartalommal.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a „pályázati kiírás” közzétételére, és az eljárás lefolytatására.

Felelős: Raufné Pavlicsek Lilla polgármester

Határidő: azonnal

Szabadegyháza, 2026. június 22.

Raufné Pavlicsek Lilla s.k.
polgármester