



**Rákócziújfalu Községi Önkormányzat
POLGÁRMESTERÉTŐL**

5084 Rákócziújfalu, Rákóczi út 26.

Tel: 06-56 / 444 – 054 / 103 mellék

E-mail: polgarmester@rakocziujfalu.hu

ELŐTERJESZTÉS

**a rákócziújfalui 171 hrsz-ú, természetben az 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út
20/A. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 1/2025. (II.14.) önkormányzati rendeletében a működési költségvetési bevételek között az ingatlanok értékesítéséből származó bevételeket 15.316.000 Ft összegben határozta meg. A tervezett ingatlan értékesítése feltétlen szükséges ahhoz, hogy az önkormányzat a likviditási helyzetét megőrizze.

A képviselő-testület a 2025. július 30-án megtartott rendkívüli testületi ülésen hozott 83/2025. (VII.30.) határozatával a rákócziújfalui 171 hrsz-ú, természetben az 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/A. szám alatti ingatlant értékesíthetőnek nyilvánította, és felkérte Varga József polgármestert, hogy intézkedjék az ingatlan ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslése, valamint értékesítésre történő kijelölésének előkészítése iránt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése szerint 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.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerint **nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át – azaz 5 millió forintot - el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 4/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) VII. fejezete rendelkezik a vagyonértékesítés szabályairól az alábbiak szerint:

„15. § (1) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. Nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és módon lehet. A nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie az Nvtv. 13. § (4) bekezdésében meghatározott feltételeknek.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

(3) Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

16. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlant értékesítésre kijelölni csak 6 hónapnál nem régebbi, ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés birtokában lehet.

(2) A Képviselő-testület a kijelöléssel egyidejűleg meghatározza az értékesítés módját, a minimális eladási árat és megjelölheti az eladással megbízott szervet is.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni ingatlan esetén 25 millió forint, ingó dolog esetén 5 millió forint értékhatár felett csak versenyeztetés, nyilvános – indokolt esetben zártkörű – pályázati eljárás útján, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(4) Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - az Nvtv. 14. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

A rákócziújfalui 171 hrsz-ú, természetben az 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/A. szám alatti ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, garázs

Az ingatlan alapterülete: 777 m²

A lakóépület alapterülete: 87 m²

A 2025. augusztus 26. napján **ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslői szakvélemény az ingatlan piaci forgalmi értékét** (az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott érték az ÁFA összeget nem tartalmazza) **26.800.000,- Ft összegben határozta meg**, mely szakvélemény jelen előterjesztés részét képezi.

A fenti jogszabályhelyek értelmében jelen ingatlant csak versenyeztetés útján lehet értékesíteni. A képviselő-testületnek meg kell határoznia az értékesítés módját, azt, hogy nyílt vagy zártkörű pályázati eljárás keretében kerüljön sor az értékesítésre, a minimális eladási árat és megjelölheti az eladással megbízott szervet is. Javaslom, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt pályázati eljárás keretében kerüljön sor.

A pályázatok bontásához legalább három fő részvétele szükséges (legalább egy fő pénzügyi, egy fő jogi és egy fő műszaki szakismerettel rendelkező személy). Az ajánlatok felbontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, az így tudomásra jutott adatokat titkosan kell kezelni. Az ajánlatokat a soron következő képviselő-testületi ülésre kell előterjeszteni, és a képviselő-testület hoz döntést az ajánlatok tárgyában. Az ajánlattevőket a pályázat eredményéről a képviselő-testület döntését követő 15 napon belül írásban kell értesíteni.

A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

A pályázati eljárás nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot. A kiíró csak a pályázat nyertesével – vagy annak visszalépése esetén – a meghatározott feltételeket teljesítő, második legmagasabb összegű ajánlattevővel köt szerződést. Az adásvételi szerződést a pályázati eljárás eredményének kihirdetését követően a lehető legrövidebb időn belül kell megkötni a nyertes pályázóval úgy, hogy a pályázati eljárás nyertesének ajánlati kötöttsége még fennálljon. A pályázóval megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem kíván élni az elővásárlási jogával vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalására, valamint a minimális értékesítési ár meghatározása mellett az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Rákócziújfalu, 2025. augusztus 29.

Varga József
polgármester

Határozati javaslat:

...../2025. (IX.1.) önkormányzati határozat

a rákócziújfalui 171 hrsz-ú, természetben az 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/A. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

1./ Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a rákócziújfalui 171 hrsz.-ú, természetben az 5084 Rákócziújfalu, Táncsics Mihály út 20/A. szám alatti kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló, „kivett lakóház, udvar, garázs” megnevezésű, 777 m² alapterületű ingatlant nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítésre kijelöli, és az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívást elfogadja azzal, hogy az ingatlan minimális eladási ára Ft.

2./ A képviselő-testület felhatalmazza Varga József polgármestert a pályázat kiírására és a pályázati eljárás lebonyolítására azzal, hogy a közzétételről és a nyilvánosságról gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Varga József polgármester

Végrehajtásban közreműködik: Móczó Nóra jegyző

Erről értesülnek:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1. Varga József polgármester | helyben |
| 2. Képviselő-testület tagjai | helyben |
| 3. Móczó Nóra jegyző | helyben |
| 4. J.-N.-Sz. Vármegyei Kormányhivatal | NJT-n keresztül |
| 5. Irattár | |