

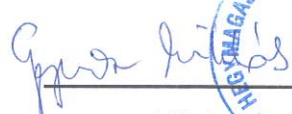
5. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 20. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Hegymagas 011/30 helyrajzi számú ingatlan értékesítése, pályázati kiírása

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester


aláírás 

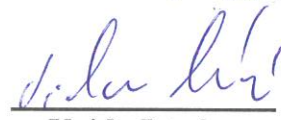
Előkészítette: Szalay István


aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző 

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:


Vajda István
pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:


Szalay István
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Hegymagas Község Önkormányzata a település északi határában, a Szent György utcában kijelölt lakótelkeket már többször meghirdette értékesítés céljából. A 2026. évben a 19/2026. (II. 04.) Kt. határozatával a Hegymagas 011/30 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) értékesítéséről született döntés.

A döntés értelmében elkészült az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslése, mely a piaci forgalmi értékét **bruttó** 18.7000.000 forint értékben állapította meg.

A döntés a továbbiakban – az értékbecslés ismeretében - az eladási ár, illetve az értékesítés feltételeinek meghatározásáról is rendelkezett.

Hegymagas Község Önkormányzat Képviselő- testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 8/2013. (XII. 12.) rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján, mint korlátozottan forgalomképes vagyon került meghatározásra az ingatlan.

A Vagyonrendelet 8.§ (1) alapján: „A korlátozottan forgalomképes és üzleti vagyontárgyak elidegenítésére - az Nvt.-ben leírt szabályok alkalmazásával - a Képviselő-testület jogosult.

A Vagyonrendelet 10.§ 2 bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont elidegeníteni, hasznosítani az Nvtv. versenyeztetésre vonatkozó szabályai szerint lehet. A versenykiírás feltételeit a Képviselő-testület határozza meg. A versenykiírásban az e rendelet szerinti előírásokat érvényesíteni kell.”

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása a Vagyonrendelet 8. § (3) bekezdés b) és c) pontja alapján:

“8.§ (3) b) Ingatlanok nyilvános vagy zártkörű versenyeztetési eljárás alapján történő értékesítése, vagy ingatlanok megterhelése esetében ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték, hat hónappal nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

c) Ingatlannak a rendelet szerinti, versenyeztetési eljárás nélküli értékesítése esetén ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték hat hónappal nem régebbi szakértői vélemény alapján.”

Az önkormányzat a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyának elidegenítése esetén, a 150.000 Ft nettó nyilvántartási érték feletti vagyontárgyat fel kell értékelteni.

Ugyancsak a Vagyonrendelet 3. § (1) bekezdése mondja ki, hogy „Az önkormányzati döntés alapján korlátozottan forgalomképes törzsvagyont elidegeníteni, gazdasági társaságba, non-profit gazdasági társaságba apportálni csak a képviselő-testület által meghatározott funkciók, feltételek biztosítása mellett lehet.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Nvt) 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”.

Fent hivatkozott, Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.”

Az Nvt. 14. § (2) bekezdése értelmében „**Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat**

megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Az Nvt. 14. § (4) bekezdése kimondja, hogy „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az Nvt.(5) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Mivel az ingatlan értéke meghaladja a törvényben előírt összeget, így az Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Vagyonrendelet 10 § (6) bekezdése alapján

„A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a képviselő-testület dönt. A versenyeztetési eljárás lebonyolításával a képviselő-testület más személyt vagy szervet is megbízhat, vagy arra bizományi szerződés köthet.”

Továbbá a Vagyonrendelet 11. §-a alapján A versenyeztetési eljárás lehet

- a) a nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
- b) a nyilvános vagy zártkörű árverés és
- c) a versengő ajánlatkérés.”

Az eljárásra vonatkozó előírások a Vagyonrendelet alapján az alábbiak:

„12. § (1) A versenyeztetési eljárás alapvetően nyilvános. Nyilvánosról zártkörű versenyeztetési eljárási módra való áttérésre csak a folyamatban lévő eljárás eredménytelensége miatti lezárást követően, a képviselő-testület döntése alapján van lehetőség.

...

(3) A pályázati felhívásnak, tartalmaznia kell legalább a következőket:

- a) az érintett vagyontárgy megjelölését, szükség szerint annak értékét, illetve minimál árát,
- b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
- c) a pályázat célját, módját és típusát (nyilvános vagy zártkörű),
- d) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat,
- e) a megkötendő szerződés típusát, a hasznosításra/értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, biztosítékra vonatkozó előírásokat,
- f) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét,
- g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- h) az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igényt,
- i) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat,
- j) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját, az ajánlattevők értesítésének módját,
- k) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – előre meghatározott okból és esetekben – eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön és
- l) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit.

(4) A nyilvános pályázati felhívást a kiíró köteles legalább a helyben szokásos (az önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláin) oly módon közzétenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el.

13. § A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet úgy, hogy az ingatlan és ingó vagyont, vagyoni értékű jogot **árverés** útján értékesíti, hasznosítja, s a szerződés megkötésére licitálás útján, a

legmagasabb vételárat, illetve ellenértéket felajánló árverező szerez jogot. Az árverés kiírásáról szóló döntéssel egyidejűleg meg kell jelölni az árverés lebonyolítóját, a kikiáltási árat, továbbá az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat. E körben meg kell határozni azt is, hogy tartható-e, vagy milyen feltételek megléte esetén tartható a nyilvános licitet követően – második fordulóban – zártkörű licitálás. Amennyiben a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tettek, az árverést eredménytelennek kell nyilvánítani.

...

15. § (1) A kiíró a versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz hozzáférés és az alkalmazott versenyfeltételek megismerése tekintetében. A kiíró a versenyeztetés feltételeit úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

(2) Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlattevő számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy az ajánlattevőnek lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

16. § (1) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette (**legjobb ajánlattevő**).

(2) A versenyeztetési eljárás eredményére vonatkozó döntést az elbírálást követő 30 napon belül kell meghozni, és azt követő legfeljebb 15 napon belül írásban kell közölni valamennyi ajánlattevővel.

(3) A versenyeztetési eljárás alapján megkötendő szerződés tartalmát a közzétett feltételek, illetve a legjobb ajánlattevő ajánlata alapján kell kialakítani. A szerződést az ajánlat elbírálásáról történt értesítéstől számított lehető legrövidebb időn belül, az ajánlati kötöttség időtartama alatt kell megkötöni.

(4) A szerződésben szerepeltetni kell az Önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, a teljesítés megkövetelt biztosítékait és a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket, a szerződésszerű teljesítés ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat.

(5) Ha a versenyeztetési eljárás nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőben meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a legjobb ajánlattevő a szerződés létrejöttéhez, vagy hatálybalépéséhez szükséges feltételeket – az előírt módon és időben – nem teljesíti, úgy (ha a kiírás erre lehetőséget adott) a kiíró jogosult a soron következő helyre rangsorolt ajánlattevővel azonos feltételek mellett szerződést kötni, ha a versenyeztetési eljárás eredményéről hozott döntéstől számított 3 hónap még nem telt el.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) 36. § (1) bekezdés b) pontja értelmében

„36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

...

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;”

Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, 1. § (1) bekezdése alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja értelmében „*mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területeként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.*”

Ilyen esetben (szántó művelési ágú ingatlan eladása) a Földtörvény az tulajdonjog megszerzésével összefüggésben az elővásárlási jog kapcsán az alábbi rendelkezéseket hozza:

„6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.”

„9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.”

„18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

...

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;

...

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

”

„20. § (1) Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adásvétel,

b) az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel,

c) földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása,

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel,

e) rekreációs célú földszerzés,

f) az állam szerzése,

g) a részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés,

h) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából, illetve hitéleti célból történő átruházás,

i) az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu, Magyarország területén fekvő településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen Magyarország területén megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéstől való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságát meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő, a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedésével nem érintett földrészlet kizárólagos tulajdonának megszerzése esetén.”

Az előzőekben felsorolt „szempontok” mind a termőföld eladással kapcsolatos jogszabályi környezetet (előírások) hivatottak ismertetni, azonban fontos kérdés – lévén az ingatlan egy már szinte teljesen lakóházakkal beépített telektömbben található – hogy az Önkormányzati szándék egyértelműen legyen meghatározva. Ennek érdekében a pályázati felhívásban szükséges rögzíteni olyan feltételeket, melyek ezen szándékot tükrözik, azt elősegítik, valamint annak (vagy azok) nem teljesülése esetén az Önkormányzati is egyfajta garanciát kaphasson a leendő vevő részéről.

Ilyen eszköz lehet a vevői kör meghatározása, annak egyfajta rangsorolása, a beépítési kötelezettség időtartamának meghatározása, valamint ezzel kapcsolatos biztosítékok, egyéb kötelezettségvállalások (jelzálogjog bejegyzése, visszavásárlási jog lehetősége) beépítése a pályázatban és majdani szerződésbe.

Fentiek alapján, az előterjesztés mellékleteként meghatározásra került a pályázati kiírás (tervezet) is, melynek megismerését, esetleges módosítását vagy kiegészítését követően – az értékesítési ár meghatározását követően – a Képviselő-testületnek szükséges dönteni annak elfogadásáról, az ingatlanok értékesítésének előírásairól és feltételeiről.

Az így elfogadásra kerülő pályázati felhívást – a Vagyonrendelet 15. § (4) bekezdése értelmében

„A nyilvános pályázati felhívást a kiíró köteles legalább a helyben szokásos (az önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláin) oly módon közzétenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (V.20.) határozata

Hegymagas 011/30 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről, pályázat kiírásáról

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Hegymagas 011/30 helyrajzi számú (külterületi, művelési ágát tekintve szántó megnevezésű) ingatlan vételárát az alábbiak szerint határozza meg:

Az ingatlan vételára (bruttó) Ft.

2. Hegymagas Község Önkormányzata az ingatlan értékesítését nyilvános versenyeztetési eljárás keretében / árverés útján hirdeti meg.
3. Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan értékesítésére a határozat mellékletében szereplő pályázati kiírást **elfogadja / nem fogadja / az alábbi feltételekkel és kiegészítésekkel fogadja el:**
...
4. Hegymagas Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázati kiírás közzétételére és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: pályázati kiírás: döntés követő 15 napon belül / folyamatos

Felelős: Gyurka Miklósné polgármester