



Előterjesztés

Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 28-i ülésére
**a Nagykörű Község Önkormányzat tulajdonát képező
Nagykörű, Köztársaság út 14. szám alatti 1042. hrsz ingatlan értékesítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

1.,

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 7/2023.(VI.17.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. melléklete szerint forgalomképes vagyon a Nagykörű, Köztársaság út 14. belterület 1042 hrsz, kivett lakóház, udvar ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan)

A bérlet bérletje Réz-Mezei-Vona Ágota (szül.: Szolnok, 1981.07.31. an.: Dancza Anikó, szig. 393640 IA) 2025.szeptember 24. napján kérelmet nyújtott be az ingatlan megvételére. A Képviselő-testület a **123/2025.(XI.25.) határozatában** az ingatlan értékesítéséről döntött 15.000.000.-Ft vételárért.

2.,

Az adásvételi szerződés 2026. február 2. napján került aláírásra. A szerződés aláírásakor megfizetésre került 1.500.000.-Ft. foglaló, majd 2026. április 15. napjáig további 2.250.000.-Ft vételár részlet.

3.,

A szerződés 3.3 pontja szerint a fennmaradó 11.250.000.-Ft megfizetését 2026. április 30. napjáig kellett volna teljesítenie vevőknek az OTP Banktól felvett hitelből. **A vételár megfizetése határidőben nem történt meg, mivel vevők a lakáshitelt nem kapták meg.**

4.,

Az OTP hitel felvétele érdekében a vevők kérik az előző adásvételi szerződés felbontását és új szerződés megkötését. Az új szerződésben csak Réz-Mezei Tamás lesz a vevő.

5.,

Az Nvtv. 14.§ (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A (3) bekezdés szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt önkormányzati bérlet esetében **az állam elővásárlási joga a lakásban élő**

a) bérlet,

b) bérletárs,

c) társbérlet

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi.

A (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni a 25 millió Ft értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A 25 millió Ft 20%-a 5 millió Ft, vagyis a 15.800.000.-Ft értékű ingatlanunk esetében a **Magyar Államot megilleti az elővásárlási jog a bérlet követően.**

Az MNV Zrt. - az Nvtv. 14.§ (4) bekezdése szerint – 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 megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidő elmulasztása jogvesztő.

6.,

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) harmadik része szabályozza az önkormányzati lakások elidegenítésének szabályait, mely 49.§-a szerint a **bérlet elővásárlási jog** illeti meg.

Az 52.§ szerint az önkormányzati lakás vételárát a hasonló adottságú lakások **helyi forgalmi értéke** alapján kell megállapítani. A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérletnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

Az 53.§ szerint a **vételár összegében való megfizetése** esetén a vevőt **árengedmény** illeti meg.

Az árengedmény biztosítékként az eladó kikötheti, hogy a vevő a lakást - a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül - nem idegenítheti el. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság a lakásra **elidegenítési tilalmat** köteles négy évre az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni.

Mindezek ismeretében javaslom a 2026. február 2. napján kötött adásvételi szerződés felbontását és új szerződés megkötését Réz-Mezei Tamás vevővel!

Javaslom az ingatlant a 15.800.000.-Ft helyi forgalmi érték alapul vételével, árengedménnyel 15.000.000.-Ft vételárért értékesíteni Réz-Mezei Tamás bérlet részére!

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot egyszerű többséggel fogadja el!

Határozati javaslat:

.../2026. (VII.28.) határozat

a Nagykörű Község Önkormányzata tulajdonát képező Nagykörű, Köztársaság út 14. szám alatti 1042. hrsz ingatlan értékesítéséről

1./ Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a Nagykörű Községi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Nagykörű Köztársaság út 14. szám alatti, 1042 hrsz. kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1553 m² területű ingatlant **értékesíti Réz-Mezei Tamás** (szül.: Szolnok, 1981.10.24. an.: Bozsó Katalin) Nagykörű, 5065 Köztársaság út 14. szám alatti lakos **bérlet részére**, és az értékbecslésben szereplő 15.800.000.-Ft, azaz Tizenötmillió-nyolcszázezer forint valós piaci érték alapul vételével **elővásárlási jogot biztosít.**

2./ A Képviselő-testület az 1./ pontban szereplő valós piaci értékből a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 52.§ (2) bekezdése és 53.§ (2) bekezdése alapján **a vételár összegű megfizetése esetén 800.000.-Ft, azaz 800.000.-Ft árengedményt biztosít vevő részére, így az ingatlan vételára 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió forint.**

3./ A vevő az ingatlant a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül nem idegenítheti el. A Képviselő-testület felkéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg **négy évre elidegenítési tilalmat** jegyezzen be az Önkormányzat javára az ingatlannyilvántartásba.

4./ A Képviselő-testület a vevő hitelfelvételére tekintettel az árendedményt 2026. október 15. napjáig biztosítja.

5./ A Képviselő-testület felhatalmazza Marsi Szilvia polgármestert a 2026. február 2. napján kötött adásvételi szerződés felbontására és az új adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Munkácsi György jegyző

Marsi Szilvia polgármester

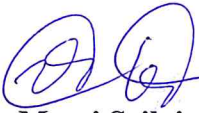
6./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi díj és egyéb költségek vevőt terhelik.

7./ Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 123/2025.(XI.25.) határozata hatályát veszti.

Erről értesülnek:

- 1.) Képviselő-testület tagjai
- 2.) Munkácsi György jegyző
- 3.) Réz-Mezei Tamás vevő
- 4.) JNSZ Vármegyei Kormányhivatal, Szolnok

Nagykörű, 2026. július 13.


Marsi Szilvia
polgármester



