NAGYKÖRŰ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

5065 Nagykörű, Május 1. u. 1.
tel: 56 / 494 001

Előterjesztés

Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 29-i ülésére
a Nagykörű Község Önkormányzat tulajdonát képező
Nagykörű, Köztársaság út 234/2 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 „felülvizsgálat alatt", belterület 234/2 hrsz kivett beépítetlen terület ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan)
Az Ingatlan gyomos, gazos, a további hasznosításáról szükséges dönteni.

2.,
A Kondacs Zsolt ingatlan szakértő értékbecslése 2025. április 24. napján készült, a tulajdoni lap 2025. április 22. napján lett letöltve. Az értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 2.685.000.-Ft.
Az ingatlan - a Képviselő-testület 54/2025.(IV.29.) határozata alapján - 3.000.000.-Ft-ért lett meghirdetve. Érdeklődő volt, de az ingatlan nem került eladásra.
Kondacs Zsolt ingatlanszakértő 2026. szeptember 23. napján írásban nyilatkozott, hogy az ingatlan értéke – tekintettel a rendezetlen állapot további romlására – **2.025.000.-Ft.**

3.,
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) rendelkezik az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyakról is. A 3.§ (1) bekezdés 18. pontja határozza meg a **forgalomképes „üzleti vagyon"** fogalmát: a nemzeti vagyon azon része, amely nem tartozik az állami vagyon esetén a kincstári vagyonba, a kivezetésre szánt állami vagyonba, önkormányzati vagyon esetén a törzsvagyonba.
A Vagyonrendeletünk 9.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy önkormányzati ingatlan tulajdonjogát átruházni abban az esetben lehet, ha a vagyontárgy forgalomképes üzleti vagyon, és így az önkormányzati feladatellátást nem szolgálja.
A Vagyonrendelet 9.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyonát értékesíteni a 20.000.000 Ft áfa nélkül számított egyedi forgalmi érték felett kizárólag versenyeztetés útján lehet.
Mivel az Ingatlan értékbecslő által megállapított értéke nem éri el a nettó 20 millió forintot, nem kell versenyeztetni az értékesítést.

4.,
Az nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásáról az Nvtv. 13.§-a rendelkezik, kimondva, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a

helyi rendeletben **meghatározott értékhatár feletti** nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.
A 2025. évi központi költségvetésről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerint bruttó 25 millió Ft forgalmi érték felett kötelező a versenyeztetés.
Vagyis **az értékbecslésben szereplő 2.025.000.-Ft forgalmi értékű ingatlant nem kell versenyeztetni.**

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 (4) bekezdés szerint ezt 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 2.025.000.-Ft értékű ingatlanunk esetében a Magyar Államot nem illeti meg az elővásárlási jog.**

Mindezek ismeretében javaslom az ingatlant 2.200.000.-Ft vételárért értékesíteni! A hirdetményt javaslom az ingatlan.com felületén, az Önkormányzat honlapján, és a faliújságokon hirdetni.

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

Határozati javaslat:
.../2026. (IX.29.) határozat
a Nagykörű Község Önkormányzat tulajdonát képező Nagykörű 234/2 hrsz ingatlan értékesítéséről, a pályázati hirdetmény elfogadásáról

Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Nagykörű Községi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Nagykörű Köztársaság út „felülvizsgálat alatt" 234/2 hrsz, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 778 m2 területű ingatlant 2.200.000.-Ft, azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint vételárért, a következő hirdetmény szerint értékesítésre meghirdeti:

HIRDETMÉNY
nyilvános pályázat építési telek értékesítésére

Nagykörű Község Önkormányzata egyfordulós és
nyilvános pályázati felhívás
útján értékesítésre meghirdeti az alábbi ingatlant:

Nagykörű, Köztársaság út „felülvizsgálat alatt" 234/2 hrsz-ú
építési telekként funkcionáló
kivett beépítetlen terület megnevezésű,
778 m2 nagyságú ingatlan

Pályázati eljárás adatai:
Pályázati eljárás helye: Nagykörűi Közös Önkormányzati Hivatal
Pályázati eljárás kezdete: 2026. október 9 péntek. 8:00
Pályázati eljárás vége: 2026. november 30. hétfő 12:00
Pályázatok bontása: 2026. december 1. kedd 10.30

Induló vételár (minimálár): **bruttó 2.200.000.- Ft,** azaz bruttó Kettőmillió-kettőszázezer forint
Ajánlati biztosíték összege: **bruttó 220.000.- Ft,** azaz bruttó kettőszázhúszezer forint

Ajánlati biztosíték megfizetésének módja, határideje: A pályázat benyújtásával egyidőben. Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevőnek beszámításra kerül a vételárba. A nem nyertes ajánlattevőnek az ajánlati biztosíték visszafizetésre kerül
Pályázati eljárás menete: A pályázó az ajánlatát a pályázati eljárás kezdete időpontjától adhatja le, annak vége időpontjáig. Az eljárás vége időpontját követően újabb ajánlat leadására nincs mód, az eljárás lezártnak tekintendő.
Nyertes ajánlattevő:

- eredményes pályázati eljárás során a legmagasabb vételi ajánlatot benyújtó pályázó

A pályázatok bontása a Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága nyílt ülésén történik.
A nyertes ajánlattevőt Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testülete a következő ülésén határozattal hirdeti ki.

Ingatlan megtekintésének időpontja: 2026. október 15. 9.30. – 10.00 óra
(további megtekintés az 56/494-001 telefonszámon történt egyeztetéssel)

Szerződés megkötésének határideje: a nyertes legmagasabb összegű vételi ajánlatot adó ajánlattevővel a pályázati el**járás eredményhirdetését követő 30 napon belül**

Szerződés hatályba lépésének ideje: *az elővásárlási jog jogosultja, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt* lemondó nyilatkozatáról a nyertes ajánlattevő tudomásszerzésének napja

Földhivatali tulajdonjog bejegyzéshez szükséges intézkedések: Az intézkedéseket a pályázati eljárás nyertesének közreműködésével a pályázati eljárást meghirdető Nagykörű Község Önkormányzata által felkért ügyvéd végzi. Az ügyvédi költséget vevő fizeti meg.

Erről értesülnek:

1.) Képviselő-testület tagjai
2.) Munkácsi György jegyző
3.) JNSz Vármegyei Kormányhivatal, Szolnok
4.) Ingatlan.com Zrt. Budapest

Nagykörű, 2026. szeptember 23.

Marsi Szilvia
polgármester