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, Szabadság út 1/A. szám alatti 97/4. 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, Szabadság út 1/A. belterület 97/4 hrsz, kivett épület, udvar ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan)
Az épület tulajdonjogáról és használatáról 2025. évben a Magyar Postával Együttműködési megállapodás lett kötve a Képviselő-testület 106/2025.(IX.24.) határozata alapján. E szerint a Magyar Posta lemondott az épületre vonatkozó tulajdoni igényéről. Az ingatlan eladásáról döntött a Képviselő-testület a 76/2026.(VI.23.) határozatában **37.000.000.-Ft-ért.**

2.,
A Kondacs Zsolt ingatlanvagyon-értékelő értékbecslése 2026. június 18. napján készült, e szerint az ingatlan forgalmi értéke **30.300.000.-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 eléri a nettó 20 millió forintot, versenyeztetni kell az értékesítést.

4.,
A 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 2026. évi központi költségvetésről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerint bruttó 25 millió Ft forgalmi érték felett kötelező a versenyeztetés.
Vagyis az értékbecslésben szereplő 30.300.000.-Ft forgalmi értékű ingatlant versenyeztetni kell a törvényi előírás szerint is.

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 bérlakások esetében **az állam elővásárlási joga** a lakásban élő

a) bérlő,
b) bérlőtárs,
c) társbérlő
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 30.300.000.-Ft értékű ingatlanunk esetében a **Magyar Államot megilleti az elővásárlási jog.**

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.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215.§ (2) bekezdés szerint, ha az adásvétel tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

Javaslom az ingatlan eladását meghirdetni az ingatlan.com felületén, az Önkormányzat honlapján és a hirdető táblánkon.

Mivel az ingatlan eladására irányuló első hirdetmény eredménytelen volt, így javaslom az ingatlan értékét csökkenteni és 33.000.000.-Ft helyi forgalmi érték alapul vételével értékesíteni és meghirdetni!

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 Önkormányzata tulajdonát képező Nagykörű, Szabadság út 1/A. szám alatti 97/4. hrsz ingatlan értékesítéséről, a pályázati hirdetmény elfogadásáról

1./ Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a Nagykörű Községi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Nagykörű Szabadság út 1/A. szám alatti, 97/4. hrsz. kivett épület, udvar megnevezésű, 398 m2 területű ingatlant **értékesítésre meghirdeti 33.000.000.-Ft**, azaz Harminchárommillió forint valós piaci érték alapul vételével.

2./ A Képviselő-testület a mellékelt hirdetményt az ingatlan.com felületen, az Önkormányzat honlapján és a Község hirdető tábláin teszi közzé.

3./ A Képviselő-testület a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződést megküldi a Magyar Államnak, mint az elővásárlási jog jogosultjának.

4./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat által felkért ügyvéd végzi, de az ügyvédi díj és egyéb költségek vevőt terhelik.

Erről értesülnek:

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

HIRDETMÉNY
nyilvános pályázati felhívásról

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

Pályázati eljárás adatai:
Pályázati eljárás helye: Nagykörűi Közös Önkormányzati Hivatal, Nagykörű, Május 1. út 1.
Pályázati eljárás kezdete: 2026. október 9. péntek 8:00
Pályázati eljárás vége: 2026. november 30. hétfő 13:00
Pályázatok bontása: 2026. december 1. kedd 10.00

Induló vételár (minimálár): **bruttó 33.000.000.- Ft,** azaz bruttó Harminchárommillió forint
Ajánlati biztosíték összege: **bruttó 330.000.- Ft,** azaz bruttó Háromszázharmincezer 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 és Településfejlesztési Bizottsága nyílt ülésén történik.
A nyertes ajánlattevőt Csataszög Község Önkormányzat Képviselő-testülete a következő ülésén határozattal hirdeti ki.
Nyilvános pályázati eljárásra kerülő Ingatlan:

Nagykörű, Szabadság út 1/A. 97/4. hrsz-ú
irodaépületként funkcionáló
épület, udvar megnevezésű,

398 m2 nagyságú ingatlan

Ingatlan megtekintésének időpontja: 2026. október 15. csütörtök 10.00. – 10.30 óra
(további megtekintés az 56/494-001 telefonszámon történt egyeztetéssel)

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

Szerződés hatályba lépésének ideje: *a Magyar Állam, mint az elővásárlási jog jogosultja* 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.) Ingatlan.com Zrt.
2.) JNSz Vármegyei Kormányhivatal, Szolnok
3.) Magyar Államkincstár, Szolnok

Nagykörű, 2026. szeptember 22.

Marsi Szilvia
polgármester