



## Előterjesztés

Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2025. november 25-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 további hasznosításáról szükséges dönteni.

2.,  
A Vagyonrendelet 32.§ szerint ingatlanvagyon átruházni csak 3 hónapnál nem régebbi **forgalmi értékbecslés** és 30 napnál nem régebbi **tulajdoni lapmásolat** birtokában lehet.  
A Kondacs Zsolt ingatlanvagyon-értékelő értékbecslése 2026. június 18. napján készült, a tulajdoni lap 2026. június 15. napján lett letöltve. Az értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke **30.300.000.-Ft**.

3.,  
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) rendelkezik az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyokról 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.,  
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 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 értébecslésben 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.

**Mindezek ismeretében javaslom az ingatlant a 35.000.000.-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. (VI.23.) 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 m<sup>2</sup> területű ingatlant **értékesítésre meghirdeti 35.000.000.-Ft**, azaz Harmincötmillió 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. július 1. 8:00

Pályázati eljárás vége: 2026. július 31. péntek 13:00

Pályázatok bontása: 2026. augusztus 3. hétfő 10.00

Induló vételár (minimálár): **bruttó 35.000.000.- Ft**, azaz bruttó Harmincötmillió forint  
**Ajánlati biztosíték összege: bruttó 350.000.- Ft**, azaz bruttó Háromszázötvenezer 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. július 7. 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. június 18.

  
**Marsi Szilvia**  
**polgármester**

