



Porrogszentkirály Község Önkormányzata

Polgármestere

Porrogszentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. április 30.-i soron kívüli ülésére

Napirend címe: **Javaslat Zákány 876/A/2 és 876/B/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről**

Készítette:

Ellenőrizte:

Tárgyalja:

Egyeztetve: Sántosiné Herman Anita polgármesterrel

Meghívott:

Melléklet:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Kertai János Tamás
jegyző

Előterjesztés az 1. napirendi ponthoz

Döntés a Zákány 876/A/2 és 876/B/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Porrog, Porrogszentkirály, Porrogszentpál, Somogybükkösd Községek Önkormányzatainak tulajdonában áll a Zákány 876 hrsz. alatt található, természetben a Zrínyi tér 6. sz. alatt álló 1 db földszinti és 1 db emeleti lakás. A 4 önkormányzat $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban tulajdonosa az ingatlanoknak.

Az ingatlanon belül található a Zákány 876/A/2 hrsz-ú, 82,89 m² alapterületű lakás (Zrínyi tér 6. I. em. 2. ajtó), és az ehhez tartozó 876/B/2 hrsz-ú, 6,64 m² alapterületű tüzelőtároló (továbbiakban: ingatlanok).

Porrog Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 23/2025. (IV.10.) képviselő-testületi határozata, Porrogszentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 24/2025. (IV.10.) képviselő-testületi határozata, Porrogszentpál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 27/2025. (IV.10.) képviselő-testületi határozata, Somogybükkösd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 20/2025. (IV.10.) képviselő-testületi határozata alapján nyilvánosan pályázatot hirdetett a Porrog Község Önkormányzatának $\frac{1}{4}$, Porrogszentkirály Község Önkormányzatának $\frac{1}{4}$, Porrogszentpál Község Önkormányzatának $\frac{1}{4}$, Somogybükkösd Község Önkormányzatának $\frac{1}{4}$ arányban tulajdonát képező, Zákány 876/A/2 hrsz-ú lakás és a lakáshoz tartozó 876/B/2 hrsz-ú tüzelőtároló értékesítésére az Önkormányzatok Képviselő-testületeinek az önkormányzatok vagyonáról szóló önkormányzati rendeleteiben rögzített feltételek szerint.

Az ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanforgalmi értékbecslési szakvéleményben meghatározottak szerint legalább 8.700.000 Ft összegben határozták meg.

Az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos pályázati hirdetmény 2025. április 14-én jelent meg az önkormányzatok hirdetőtábláján. Az ajánlatokat 2025.04.22. napján 16:00 óráig lehetett benyújtani.

Az egy darab beérkezett ajánlat bontására 2025. április 23-án került sor.

Az ajánlat főbb adatai a következők:

Pályázó neve: Hideg Elemér

Pályázó címe: 7570 Barcs, Német hegy 4519 hrsz.

Ajánlati vételár: bruttó 8 800 000 Ft

Az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetése: „Az ingatlant egyedül élő nyugdíjasként szeretném használni, életem hátralévő részét szeretném itt leélni. Az ingatlanon nagy átalakításokat nem tervezek, csak annyi változtatást szeretnék, hogy a jelenleginél komfortosabb feltételeket teremtsék. A ház alsó szintjén élőket zavarni nem fogom lakáshasználatukban.”

A beérkezett ajánlat érvényes, mivel tartalmazza a pályázati hirdetményben foglalt kötelező tartalmi elemeket, ajánlattevő nyilatkozott a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról, az ajánlatot az ajánlattételre nyitva álló határidőn belül nyújtotta be, a 870.000 Ft összegű

pályázati biztosítékot 2025. április 17. napján megfizette, valamint az ajánlatban foglaltak egyértelműen értelmezhetők.

Porrogszentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (V.3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) szabályozza a vagyontárgyak forgalmi értékének meghatározását. Ezen rendelet 9. § -a szerint:

„(1) Az önkormányzati vagyontárgy tulajdonjogának átruházására vagy hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.

(2) Az önkormányzat a vagyontárgy forgalmi értékét

a) ingatlanvagyon, vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor ennek felülvizsgált változata alapján vagy az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi érték alapján;

b) ingó vagyon esetén legalább a könyv szerinti nyilvántartás alapján határozza meg.

(3) Az önkormányzati vagyontárgy értéke nem lehet kevesebb a vagyontárgy könyv szerinti értékénél.

(4) Amennyiben a vagyontárgy piaci értéken történő értékesítése az értékbecslő által megállapított áron nem lehetséges, a képviselő-testület a megállapított árhoz képest legfeljebb 5%-kal alacsonyabb áron értékesítheti az ingatlant.

(5) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.”

A vagyonrendelet 18. § (3) bekezdése alapján:

„(3) Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a képviselő-testület gyakorolja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdése szerint **a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.** A 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint **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 Nvtv. 14.§ (4) bekezdései alapján „a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az Nvtv. 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.**

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) b) pontja szerint **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.**

Mivel az ingatlan vételára meghaladja az 5 millió forintot, ezért a Magyar Államnak elővásárlási joga lesz.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján „*az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.*”

Fent hivatkozott jogszabályhely alapján Zákány Község Önkormányzatát és a Somogy Vármegyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Utóbbiról rendelkezik a Somogy Megyei Közgyűlés a vármegyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2023. (II. 14.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket áttekintve a következő határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat az 1. napirendi ponthoz

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

- 1.) Porrogszentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Zákány 876/A/2 hrsz-ú, 82,89 m² alapterületű ¼ arányban Porrogszentkirály Község Önkormányzata tulajdonában álló belterületi lakás és a hozzá tartozó ¼ arányban Porrogszentkirály Község Önkormányzata tulajdonában álló 876/B/2 hrsz-ú 6,64 m² alapterületű tüzelőtároló megnevezésű ingatlanok értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja, mivel az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (V.3.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján került lebonyolításra, és az ingatlanok megvásárlására vonatkozóan a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül 1 db érvényes ajánlat érkezett.
- 2.) Porrogszentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete figyelemmel az ingatlanforgalmi értébecslési szakvéleményben meghatározott ingatlanértékre és az ingatlanok megvásárlására beérkezett vételi ajánlatban foglaltakra, döntött arról, hogy elfogadja az érvényes vételi ajánlatot, és a Zákány 876/A/2 hrsz-ú, 82,89 m² alapterületű ¼ arányban Porrogszentkirály Község Önkormányzata tulajdonában álló belterületi lakás és a hozzá tartozó ¼ arányban Porrogszentkirály Község Önkormányzata tulajdonában álló 876/B/2 hrsz-ú 6,64 m² alapterületű tüzelőtároló megnevezésű ingatlanokat Hideg Elemér, 7570 Barcs, Német hegy 4519 hrsz. alatti lakos részére mindösszesen 8.800.000 Ft, azaz nyolcmillió-nyolcszázezer forint összegű vételárért értékesíti, mely vételár ¼ része Porrogszentkirály Község Önkormányzatát illeti meg.
- 3.) Porrogszentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy - amennyiben az 1. pont szerinti ingatlanokban tulajdonrészrel rendelkező önkormányzatok képviselő-testületei az értékesítés tárgyában azonos tartalmú döntést hoztak -, a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést kösse meg az alábbi kitételekkel:
 - a. A szerződéskötés napján az ingatlanok vételárának ¼ - ¼ részét banki átutalással megfizeti Porrog Község Önkormányzata, Porrogszentkirály Község Önkormányzata, Porrogszentpál Község Önkormányzata, Somogybükkösd Község Önkormányzata részére. A pályázat nyertese által

Porrog Község Önkormányzata bankszámlájára befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

- b. Az adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatoktól függő hatállyal kötik meg.
- c. Az adásvételi szerződés megkötésének és az ingatlanok tulajdonjogi bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

4.) Porrogszentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Porrog Község Önkormányzatának polgármesterét az ajánlattevő értesítésére.

Felelős: Sántosiné Herman Anita polgármester

Határidő: szerződéskötésre: 30 nap

Porrogszentkirály, 2025. április 28.

Sántosiné Herman Anita
Sántosiné Herman Anita
polgármester

