

46. számú előterjesztés

Sárpilis Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. július 31-én,
9.00 órakor megtartandó RENDKÍVÜLI ülésére

Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Előterjesztő: Figler János polgármester

Készítette: dr. Mihó Beatrix aljegyző

Törvényességi ellenőrzést végezte: Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2026. március 10-i ülésén fogadta el és alkotta meg a Képviselő-testület Sárpilis Község Önkormányzata **2026.évi költségvetéséről** szóló 3/2026. (III.12.) önkormányzati rendeletét, melyben a költségvetési egyensúly megteremtése érdekében 40 millió forint értékű ingatlanértékesítéssel tervezett a képviselő-testület.

A képviselő-testület **2026. május 21-i** ülésén a 60/2026. (V.21.) határozatával 20 millió forint **likvid hitel** felvételéről döntött, melynek lejárat (visszafizetési) határideje 2026. szeptember 25.

Ugyanezen májusi ülésén a Hivatal elkészítette az önkormányzat gazdálkodását érintő takarékosági intézkedések meghozataláról szóló előterjesztést, melyben – egy korábbi képviselői egyeztetésen elhangzottak alapján – számos takarékosági intézkedés meghozatalára tettünk javaslatot. Ezen napirend tekintetében a képviselő-testület a döntést elnapolta, majd **2026. június 16-i** rendkívüli ülésén tárgyalta újra, és hozta meg döntését a szükséges intézkedések tekintetében.

Sajnos az év folyamán és már a korábbi évek eredménye képpen az önkormányzat abba a gazdasági helyzetbe került, hogy előreláthatólag 2026. szeptember közepétől fizetéseképtelenné válik, már a felvett folyószámlahitelt sem fogja tudni visszafizetni.

A fizetési kötelezettségek teljesítése, illetve egy esetleges adósságrendezési eljárás elkerülése, egyetlen módon lehetséges, ez pedig az ingatlanértékesítés.

Figler János polgármester úr **2026. július 22-i** rendkívüli képviselő-testületi ülésén két szántó terület értékesítésére tett javaslatot (0201/2 hrsz-ú, 4,8224 ha, valamint a 0133/1 hrsz-ú, 1,3268 ha területű szántó). A képviselő-testület ezen ülésén úgy döntött, hogy említett ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § -a értelmében: „68. § (1) **Amennyiben a polgármester a képviselő-testület döntését a helyi önkormányzat érdekeit sértőnek tartja, ugyanazon ügyben – a képviselő-testület önfelosztásáról szóló, valamint a 70. § (1) bekezdésében meghatározott ügyben hozott döntése kivételével – egy alkalommal kezdeményezheti az ismételt tárgyalást.** A kezdeményezést az ülést követő három napon belül nyújthatja be, a képviselő-testület a benyújtás napjától számított tizenöt napon belül **minősített**

többséggel dönt. A döntést addig végrehajtani nem lehet, amíg arról a képviselő-testület a megismételt tárgyalás alapján nem dönt.”

A testület ezen döntése ellen polgármester úr élt **polgármesteri vétó** jogával, melyet az ülésen szóban, majd azt követően írásban is benyújtott, és kérte az általa javasolt ingatlanok értékesítésének ismételt megtárgyalását.

Jelen rendkívüli ülést megelőzően a képviselők ismét egyeztettek az önkormányzat gazdasági helyzetéről és lehetőségekről, mely során felmerült a „Mózes Ház” (7145 Sárpilis, Zrínyi u.13.) értékesítési lehetősége is.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet), mely rendelkezik az önkormányzati vagyon csoportosításáról (arról, hogy mely vagyonelemek tartoznak a forgalomképtelen, a forgalomképes és a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe). Ezen rendelet értelmében a két földterület az önkormányzat forgalomképes, míg a „Mózes Ház” korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyona.

A **Rendelet 9. § (1)** bekezdése rendelkezik a tulajdonjog átruházással kapcsolatban arról, hogy az önkormányzati vagyon tekintetében a **bruttó 15 millió forint értékhatár feletti** vagyon tulajdonjogát **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet átruházni.

A **Rendelet 4. melléklete** tartalmazza a tulajdonjog átruházás szabályait, mely szerint a rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi **értékbecsléssel megalapozva**, nyilvános pályázati kiírás alapján, a vagyonrendelet előírásai szerint kell lefolytatni.

Amennyiben a szántó földterületek értékesítésére kerül sor - a versenyeztetési eljárás lefolytatását követően- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezéseinek figyelembevételével kell lefolytatni és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását, illetve közzétételét (a hatóság jóváhagyását követően a kifüggesztés 30 nap) követően lehet értékesíteni.

A Mózes Ház esetleges értékesítése során a képviselő-testületnek gondoskodnia kell a könyvtár átköltöztetéséről (mert jelenleg ez az épület biztosítja a helyet a könyvtár számára), továbbá az ingatlan udvarán lévő játszótér áthelyezéséről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdése értelmében a **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

Nvt. „ 14. § (4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Nvt. „13. § (1) 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.”

Tekintettel arra, hogy a Nvt. 13. §. (1) bekezdése az önkormányzat Rendeltére utal vissza, melyben a versenyeztetési eljárást bruttó 15 millió forint értékhatár felett kell lefolytatni, így a Nvt 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezést (állam elővásárlási joga) csak 3 millió forint értéket meg nem haladó értékesítés esetén nem kell alkalmazni.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény. 66. §. (2) bekezdése alapján az államot megillető elővásárlási vagy vételi jog gyakorlására – ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik – az **MNV Zrt.** jogosult.

Így mind a szántó területek, mind a Mózes Ház értékesítése esetén a MNV Zrt részére meg kell küldeni az adásvételi szerződést, hogy amennyiben a Magyar Állam élni kíván elővásárlási jogával, arról nyilatkozhasson. A MNV Zrt - az Nvt. 14. § (5) bekezdésében foglaltak szerint- a szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

A fent leírtak figyelembevételével kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy mérlegelve az önkormányzat gazdasági helyzetét, amennyiben az ingatlanok értékesítése mellett döntenek, fogadják el az alábbi határozati javaslatot:

1. Határozati javaslat:

0201/2 és 0133/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről

Sárpilis Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.), valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) rendelkezéseire- az alábbi döntést hozza:

- a) a Sárpilis 0201/2 hrsz-ú és 0133/1 hrsz-ú szántó területek értékesítési szándékával felkéri a polgármestert, hogy figyelemmel a Rendelet 4. mellékletében – a tulajdonjog átruházás szabályairól- foglaltakra, az ingatlanok értébecslését 2026. augusztus 5. napjáig végeztesse el;
- b) felkéri a polgármestert és a Bátaszéki Közös Önkormányzati Hivatal aljegyzőjét, hogy - figyelemmel a Rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltakra - az ingatlanok értékesítésével kapcsolatban a versenyeztetési eljárást 2026. augusztus 15. napjáig folytassa le és annak eredményéről a képviselő-testületet haladéktalanul tájékoztassa

Határidő: 2026. augusztus 15.

Felelős: dr. Mihó Beatrix aljegyző

(a határozat megküldéséért és a b. pontban foglaltakért)

Figler János polgármester

(a határozatban foglaltak végrehajtásáért)

Határozatról értesül: Figler János polgármester

Bátaszéki KÖH Pénzügyi Iroda

irattár

2. Határozati javaslat:

Sárpilis, Zrínyi u. 13. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Sárpilis Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.), valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) rendelkezéseire- az alábbi döntést hozza:

- a) a Sárpilis, Zrínyi u. 13., 234 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület - "Mózes Ház" - értékesítési szándékával felkéri a polgármestert, hogy figyelemmel a Rendelet 4. mellékletében – a tulajdonjog átruházás szabályairól-foglaltakra, az ingatlan értékebecslését 2026. augusztus 5. napjáig végeztesse el;
- b) felkéri a polgármestert és a Bátaszéki Közös Önkormányzati Hivatal aljegyzőjét, hogy - figyelemmel a Rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltakra - az ingatlan értékesítésével kapcsolatban a versenyeztetési eljárást 2026. augusztus 15. napjáig folytassa le és annak eredményéről a képviselő-testületet haladéktalanul tájékoztassa;
- c) felkéri a polgármestert, hogy a Zrínyi utca 13. számú ingatlanban jelenleg működő könyvtár, illetve ugyanezen ingatlanon található játszótér áthelyezésének lehetőségét vizsgálja meg és erről a képviselő-testületet tájékoztassa.

Határidő: 2026.augusztus 15.

Felelős: dr. Mihó Beatrix aljegyző

(a határozat megküldéséért és a b. pontban foglaltakért)

Figler János polgármester

(a határozatban foglaltak végrehajtásáért)

Határozatról értesül: Figler János polgármester
Bátaszéki KÖH Pénzügyi Iroda
irattár