



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: +36 (56) 450-222; e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

a volt Opar Csarnok értékesítésére vonatkozó pályázat kiírására
(belterület 716/8 hrsz., „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület”)

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. május 28-i ülésére

Előkészítette: Törökné Szabó Ildikó aljegyző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalási mód: nyilvános ülés

Látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A RIGO Szerszám-és Formakészítő Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: RIGO Kft., székhely: 1221 Budapest, Orsovai út 3., cégjegyzékszám: 01-09-684286, adószám: 10489206-2-43, képviseli: Rigó Péter ügyvezető) a Martfű belterület 716/8 helyrajzi számú, természetben 5435 Martfű, Szolnoki út 716/8 hrsz. alatt található, 5095 m² terület nagyságú „Kivett ipartelep udvar 3 üzemi épület” megnevezésű ingatlanra vételi ajánlatot tett.

A RIGO Kft., mint az ingatlan (volt OPAR csarnok) jelenlegi bérlője 2026. március 02. napján vételi ajánlattal élt a Martfű Város Önkormányzata tulajdonában lévő 716/8, 716/7, 716/10 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozóan 112.000.000,- Ft vételáron. A vételi ajánlatot benyújtó vállalkozó tájékoztatása megtörtént arra vonatkozóan, miszerint az önkormányzat kizárólag a 716/8 hrsz-ú, „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” megnevezésű ingatlan értékesítéséről tud az ajánlattevővel érdemben tárgyalni, mivel az önkormányzat által beszerzett értékbecslés csak a 716/8 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékére tartalmazott adatot.

Az értékbecslésre felkért A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. által 2025. augusztus 22. napján készült értékbecslése alapján az ingatlan forgalmi értékét 112.000.000,- Ft összegben állapította meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése értelmében:

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 törvényi kivételeket a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdése tartalmazza:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Az értékhatár megállapításakor az értékesítés évében Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint, az Nvt. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2026-ban 25,0 millió bruttó forgalmi érték. A helyi vagyon rendelet 16. § (3) bekezdése is ezt az értékhatárt rögzíti.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni ingatlan esetén 25 millió forint, ingó dolog esetén 5 millió forint értékhatár felett csak versenyeztetés, nyilvános – indokolt esetben zártkörű – pályázati eljárás útján, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetés az Önkormányzat e rendelet 5. melléklete szerinti versenyeztetési szabályzata alapján történik.

Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében:

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlant értékesítésre kijelölni csak 6 hónapnál nem régebbi, ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés birtokában lehet.

Az önkormányzat 2026. február 24. napján a jelzett ingatlan vonatkozásában újabb piaci érték meghatározására kérte fel az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.-t, mivel az értékbecslés a vételi ajánlat benyújtásának időpontjában már nem volt aktuális. Az értékbecslésre felkért A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft. 2026. március 10 napján elkészítette értékbecslését, amely alapján az ingatlan forgalmi értéke 115.000.000,- Ft összegben került megállapításra.

A RIGO Kft. 2026. május 13. napján újabb vételi ajánlattal élt Martfű Város Önkormányzata felé, a vételárat 115.000.000,- Ft összegben történő megjelölésével.

Az irányár az értékbecslő által megállapított forgalmi érték.

Az önkormányzati vagyon rendelet 5. melléklete tartalmazza a versenyeztetés szabályait, mely alapján pályázati eljárást kell lefolytatni. A versenyeztetési szabályzat értelmében

4.1. A kiíró a pályázati felhívás tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek.

4.2. A kiíró a pályázati felhívásban köteles meghatározni, hogy

4.2.1. a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás, vagy

4.2.2. az összességében legelőnyösebb ajánlat

szempontja alapján bírálja-e el a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatokat.

4.3. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

4.3.1. a kiíró megnevezését, címét, telefon- és fax számát;

4.3.2. a pályázat célját, a pályázat fajtáját (nyílt/zártkörű) azt, hogy hány forduló (egy/kettő);

4.3.3. a pályázat tárgyának pontos meghatározását, ideértve annak műszaki és jogi feltételeit is;

4.3.4. a teljesítés helyét és legkésőbbi határidejét;

4.3.5. az ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket;

4.3.6. az ajánlatok benyújtására, felbontási helyére és idejére, valamint az elbírálásra vonatkozó időpontokat;

4.3.7. az ajánlati kötöttség tartamát;

4.3.8. a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését, külön megjelölve a konzultáció(k) időpontját;

4.3.9. külön tájékoztató anyag rendelkezésre bocsátása esetén, átvételének helyét, idejét és költségét.

4.4. A pályázati felhívásba foglalt adatokon kívül a külön tájékoztató anyagnak tartalmaznia kell:

4.4.1. az ajánlatok elkészítéséhez szükséges információkat,

4.4.2. a pályázati kiírás és mellékleteinek tartalomjegyzékét,

4.4.3. a részletes eljárási rendet,

4.4.4. az ajánlatok elbírálásának menetét, szempontrendszerét, külön kiemelve:

4.4.4.1. az objektív és szubjektív elemeket, ezek súlyát és egymáshoz viszonyított arányát a döntéshozatal során,

4.4.4.2. az eredményhirdetés helyét, módját és határidejét, amennyiben az ajánlatok értékelése a nyilvánosság kizárásával zajlik, erre külön utalni kell,

4.4.4.3. az ajánlatok elbírálására vonatkozó időpontokat,

4.4.4.4. az ajánlatok elbírálására jogosult megnevezését,

4.4.5. az alternatív ajánlat befogadásának lehetőségét és kezelésének módját;

4.4.6. annak rögzítését, hogy az ajánlat hivatalos nyelve a magyar nyelv,

4.4.7. az esetleges hatósági előírások megtartására történő utalást,

4.4.8. annak rögzítését, hogy az ajánlattevő tehet-e több változatú ajánlatot, illetve annak kikötését, hogy a közös nyertesek gazdasági társaságot kötelesek létrehozni,

4.4.9. az alvállalkozó igénybevételeire vonatkozó lehetőséget, illetve annak feltételeit,

- 4.4.10. minden egyéb adatot, amelyet a kiíró szükségesnek tart,
4.4.11. a biztosíték nyújtásának feltételeit.

Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete tartalmazza az önkormányzat üzleti vagyonait, a melléklet 144. sora tartalmazza a 716/8 hrsz-ú ingatlant.

Az elkészült a Pályázati felhívás, mely a határozati javaslat mellékletét képezi. A RIGO Kft. vételi ajánlata és az értékbecslés pedig az előterjesztés mellékletét képezi.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület kössön ki elővásárlási jogot az ingatlanra vonatkozóan a pályázati felhívásban, mely majd a későbbi adásvételi szerződésben is megjelenik. Elővásárlási jogot lehet határozott és határozatlan időre kikötni. Határozatlan időre javaslok e jog kikötését.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben adásvételi szerződés megkötésére kerül sor a vételár nagyságára tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt (2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) 20 %-át (bruttó 5 millió forint) meghaladó értékesítés esetén a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t (a továbbiakban: MNV Zrt.) meg kell keresni és nyilatkoztatni kell, hogy kíván-e élni a Nvtv. 14. § (5) bekezdésben foglalt elővásárlási jogával, melyre 35 nap áll rendelkezésre az MNV Zrt.-nek, mely határidő jogvesztő.

Az MNV Zrt. nyilatkozatáig a földhivatal függőben tartja az eljárást, miután megvan az MNV Zrt. lemondó nyilatkozata, vagy nem adott a törvényes (35 napos) határidőn belül semmilyen nyilatkozatot a földhivatal a tulajdonosváltozást átvezeti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hozza meg döntését.

Martfű, 2026. május 18.

Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (V. 28.) határozata
a volt OPAR csarnok értékesítésére vonatkozó pályázat kiírása

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a volt OPAR csarnok értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Martfű Város Önkormányzatának Képviselő- testülete értékési a Martfű, belterület 716/8 hrsz-ú „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű, természetben a volt OPAR csarnokot, melynek értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a határozat melléklete szerint jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület a pályázati felhívást a www.martfu.hu honlapon 20 napra közzéteszi.
Felelős: polgármester

Erről értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
2. Valamennyi képviselő helyben
3. Műszaki Iroda helyben
4. Pénzügyi és Adóügyi Iroda helyben
5. Irattár

Dr. Molnár György sk.
jegyző

Dr. Papp Antal sk.
polgármester