



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

(belterület 716/8 hrsz., „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület”)

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. július 09-i ülésére

Előkészítette: Dr. Molnár György jegyző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalási mód: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2026. május 28. napján tartott testületi ülésen döntött arról pályázatot ír ki a Martfű, belterület 716/8 hrsz-ú „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű, természetben a volt OPAR csarnok értékesítésére.

A pályázati felhívás a martfu.hu oldalon jelent meg a <https://www.martfu.hu/?module=news&action=show&nid=300450> web címen. A pályázati felhívás közzétételének időpontja 2026. június 04. napja, a pályázatok benyújtására nyitva álló 20 napos határidő utolsó napja: 2026. június 24. éjfél volt.

A megadott időtartamon belül 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) aktualizált ajánlata érkezett, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A pályázati felhívás közzétételét követően a Nyílt fórum Martfűért! facebook oldalon lakossági észrevételeket tettek a pályázati felhívásra, melyre tekintettel a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztályát megkerestük és állásfoglalást kértünk az ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívással kapcsolatban. Az Önkormányzat kérte, hogy a Kormányhivatal vizsgálja meg, van-e bármilyen jogszabálysértő tartalom a kiírásban, vagy bármi olyan mely a törvényességet sérti. Ehhez csatoltuk a teljes a Képviselő-testület által tárgyalt komplett előterjesztést.

Az Önkormányzat kérdése volt továbbá, hogy a volt Opar Csarnok Martfű belterület 716/8 hrsz.-ú „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű önálló ingatlan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) hatálya alá tartozik vagy nem. Ha nem akkor kérem megjelölni az alkalmazandó jogszabályt.

A Kormányhivatal válasza a feltett kérdésekre tömören az alábbi volt: (a Kormányhivatal válaszlevele az előterjesztés mellékletét képezi.

A kérdéses ingatlan paraméterei alapján megfeleltethető az Ltv. nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmában meghatározottaknak, így a Kormányhivatal álláspontja szerint az Ltv. hatálya alá tartozik.

Az első kérdésre hosszabb választ fogalmazott meg a Kormányhivatal a pályázati felhívás 4. pontjában feltüntetésre kerül az elővásárlási jog az alábbiak szerint:

4. Elővásárlási jog:

Az ingatlant a RIGO Szerszám-és Formakészítő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1221 Budapest, Orsovai út 3. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-684286, adószám: 10489206-2-43, statisztikai számjele:10489206-2563-113-01) bérli. Ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási joggal rendelkezik.

A felhívás 13. pontjában az ajánlatok elbírálásáról rendelkezett a Képviselő-testület az alábbiak szerint:

13. Az ajánlatok elbírálása:

A benyújtott ajánlatokat a Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottságága bontja és véleményezi nyílt ülésen, a nyertes ajánlattevőről a Képviselő-testület dönt az ajánlat benyújtási határidejét követő soros ülésén.

Az elbírálás szempontja a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás, ez alól kivételt képez az elővásárlása jogosult, mert az Ő esetében az Ltv. 60. § érvényesül, mely szerint:

Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

A pályázat eredményéről – a döntést követő 15 napon belül – az ajánlattevők írásban értesítést kapnak az általuk megadott értesítési címen.

A Képviselő-testület döntése ellen jogorvoslatot nem biztosít.

A Kormányhivatal álláspontja, hogy ha a Magyar Állam tulajdonából került az Önkormányzat tulajdonába az ingatlan akkor ebben az esetben az Ltv. alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az Ltv. 60. §-a szerint.

Az ingatlan tulajdoni lapja alapján az ingatlant a DÉL-ALFÖLD KERESKEDŐHÁZ KFT.-től adásvétel útján szerezte meg az Önkormányzat 2011. évben, tehát nem a Magyar Államtól, ebből adódóan az Ltv. 60.§-a nem érvényesül. A tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.

A félreértést az okozza/hatja, hogy a felhívás 4. pontjában írt elővásárlási jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján biztosított a jelenlegi Bérlőnek, a 13. pont alapján csak a Magyar Államot illeti meg az elővásárlási jog az Ltv. 60. §-a alapján, de csak akkor, ha a Magyar Államtól szerezte az Önkormányzat, a bérlet ez a típusú (Ltv. 60.§) elővásárlási jog nem illeti meg.

Ebből a félreértésből adódóan tanácsolta a Kormányhivatal a pályázat jogszerűségének felülvizsgálatát.

A kapott válasz alapján dönthet úgy a Képviselő-testület, hogy nem értékesíti, hogy új pályázati felhívást tesz közzé a fent írtak figyelembevételével, hogy értékesíti az ingatlant a Bérlet által felkínált bruttó 115.000.000,- Ft vételárért.

Tájékoztatam a Képviselő-testületet, ha az 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. július 03.

Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (VII.9.) határozata
a volt OPAR csarnok értékesítése

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a volt OPAR csarnok értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A verzió Martfű Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a Martfű, belterület 716/8 hrsz-ú „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű, természetben a volt OPAR csarnokot nem értékesíti.

B verzió Martfű Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a Martfű, belterület 716/8 hrsz-ú „Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület” ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű, természetben a volt OPAR csarnokot bruttó 115.000.000,- Ft vételárért értékesíti a RIGO Szerszám-és Formakészítő Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhely: 1221 Budapest, Orsovai út 3., cégjegyzékszám: 01-09-684286, adószám: 10489206-2-43, képviseli: Rigó Péter ügyvezető), azzal, hogy a vételár teljes megfizetéséig a Kft. köteles a havi bérleti díjat is megfizetni.
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester az adásvételi szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

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