



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Dr. Papp Antal polgármester
részére

Martfű Város Önkormányzata

Martfű
Szent István tér 1.
5435

Iktatószám: JN/24/00132-2/2026.

Tárgy: Szakmai tájékoztatás Opar Csarnok
értékesítése vonatkozásában

Melléklet: -

Ügyintéző: dr. Jánosi Zsolt

Telefon: 56/516-007

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. 06. 11. napján a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztályának Törvényességi Felügyeleti Osztályához érkezett, a volt Opar Csarnok értékesítésének pályázatával kapcsolatos megkeresése vonatkozásában a Kormányhivatal a következő szakmai tájékoztatást adja.

Az Önkormányzat kérte a pályázati kiírás vizsgálatát annak megállapítása érdekében, hogy az bír-e bármilyen jogszabálysértő tartalommal, mely a törvényességet sértheti. Továbbá megkeresés kezdeményezte annak megítélését is, hogy a pályázat tárgyát képező 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.

- Az Ltv. 1. § (1) bekezdése alapján *a törvény hatálya kiterjed minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.*

Az Ltv. 91/A. § 12. pontja szerint *nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, nemzetbiztonsági, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.*

Tekintettel arra, hogy a kérdéses ingatlan annak paraméterei (a csatolt tulajdoni lap, értébecslést figyelembe véve) alapján megfeleltethető az Ltv. nem lakás céljára

szolgáltató helyiség fogalmában meghatározottaknak, így az a Kormányhivatal álláspontja szerint az Ltv. hatálya alá tartozik.

- Az Ltv. 58. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az Ltv. 58. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.

A kiemelt szerkezeti egység (3) bekezdése alapján az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

Az Ltv. 60. §-a kimondja, hogy 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése deklarálja azt, hogy 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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Kktv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Felhívnom a figyelmet arra, hogy a forgalmi érték meghatározása vonatkozásában eltérő a bírósági gyakorlat és a Nagykommentár értelmezése.

Az Ltv. 60. §-ához tartozó Kommentár kifejti a Kúria egy közigazgatási ügyben hozott határozatának lényegét, mely értelmében az Ltv. 60. §-a az állami, illetve önkormányzati ingatlanok eladása esetében a kötelező versenyeztetési szabályok alkalmazását is kizárja azzal az indokkal, hogy értelmetlen a forgalmi értéknél magasabb – vagy akár alacsonyabb – vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Ltv. 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét. Az ítélet az államháztartásról szóló, jelenleg már nem hatályos 1992. évi XXXVIII. törvény 108. §-ának (1) bekezdésére hivatkozik, amely bizonyos értékhatár fölött – törvény eltérő rendelkezése hiányában – kötelezővé tette a versenyeztetést (e rendelkezéshez hasonló szabályt tartalmaz az Nvtv. 13. § (1) bekezdése).

Fentiekkel szemben a Nagykommentár által megfogalmazott ellenvélemény szerint az Ltv. 60. §-a az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alkalmazása során nem minősíthető olyan törvényi kivételnek, amely a versenyeztetést mellőzhetővé teszi. Ennek oka, hogy a forgalmi érték meghatározásának legbiztosabb módszere a versenyeztetési eljárás. Az annak eredményeként kapott legjobb ajánlat tekinthető forgalmi értéknek.

Kiemelendő továbbá az is, hogy az Ltv. 58. § (1) bekezdésében rögzített elővásárlási jog csak az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek

vonatkozásában illeti meg a bérlet. Szükséges tehát annak vizsgálata, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan valóban az állam tulajdonából került az önkormányzat tulajdonába. Ezen tény teljesülésének hiányában nem alkalmazhatók az Ltv. 60. §-ában foglaltak, nem áll fenn a bérlet elővásárlási joga, nincs lehetőség az Nvtv. által előírt versenyeztetés mellőzésére sem.

A leírtakat támasztja alá a 72/2011. (X.12.) AB határozat III/2. pontjának második bekezdésében foglaltak, ami alapján „az Ltv. 58. § (1) bekezdésének hatálya alá nem tartozó helyiségek értékesítésére vonatkozóan az Ltv. maga nem tartalmaz szabályozást, az 58. § (3) bekezdése csupán azt írja elő, hogy ezen helyiségek eladásának feltételeit önkormányzati rendeletben kell megállapítani. Az Ltv. 58. § (1) bekezdésének hatálya alá nem tartozó helyiségek tekintetében tehát nincs olyan törvényi szabály, amely kivételt teremt az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) 108. § (1) bekezdésében szabályozott versenytárgyalás tartási kötelezettség alól. Ezen helyiségek értékesítése esetén amennyiben a helyiség forgalmi értéke meghaladja a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt az Áht. 108. § (1) bekezdésének és a Magyar Köztársaság 2011. évi költségvetéséről szóló 2010. évi CLXIX. törvény (a továbbiakban: Kt) 72. § (1) bekezdésének alkalmazása nem mellőzhető.”

(Az AB határozatban hivatkozott Áht. 108. § (1) bekezdésében előírtaknak az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak, a Kt. 72. § (1) bekezdésében foglaltaknak pedig a Kktv. 5. § (2) bekezdés b) pontjában előírtak feleltethetők meg.)

Indokolt a pályázati kiírás jogszerűségének a kifejtettek tükrében történő felülvizsgálata.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tájékoztatom, hogy a leírtak nem tekinthetők hivatalos állásfoglalásnak, iránymutatásnak, csupán jogi erővel, kötelező tartalommal nem bíró szakmai tájékoztatásnak, amire jogvita esetén hivatkozni nem lehet.

Szolnok, 2026. június „18.”

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró Dr. Katona Károly
főigazgató nevében és megbízásából kiadományozó:

dr. Kollár István
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.06.18 14:52:20
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadományozta: TFIK TFIK