



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

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

Előterjesztés

a Martfű belterület 421 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan értékesítésére

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 Martfű belterület, 421 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 2/4 arányú tulajdoni részét az ingatlan korábbi tulajdonosa néhai Bence Istvánné 2023. április 28. napján Martfű Város Önkormányzatának ajándékozta.

Néhai Bence Istvánné 2025. február 26. napján bekövetkezett halálával a hagyatéki eljárás lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező közjegyző az ingatlan vonatkozásában az örökösöket megillető kötelesrészt átadta az örökösök számára, amely alapján Martfű Város Önkormányzata, mint tulajdonos részére az ingatlan 4/12 arányú tulajdoni hányada bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az önkormányzat üzleti vagyonát a Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendelet 3. melléklete tartalmazza, amely nyilvántartás alapján a fenti ingatlan, mint forgalomképes üzleti vagyon került besorolásra.

Ferenczi József 5462 Cibakháza, Szabadság tér 14. szám alatti lakos az 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti ingatlan megvásárlása céljából 2026. március 03. napján vételi ajánlattal fordult az önkormányzat felé. Nevezett előadta, hogy az ingatlan másik két tulajdonosával megegyezve az ingatlan 4/12 arányú tulajdoni hányadát szeretné megvásárolni Martfű Város Önkormányzatától.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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.”

Az értékhatár megállapításakor az értékesítés évében Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió bruttó forgalmi érték.

A helyi vagyonrendeletünk 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 az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.-t kérte fel a vagyonbecslés elkészítésére, amely vagyonbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlan teljes forgalmi értéke bruttó 24.100.000,- Ft összegben került meghatározásra az értékbecslő által, amely alapján az önkormányzat 4/12 arányú tulajdoni hányadát képező ingatlanrész bruttó 8.033.333,- Ft, azaz nyolcmillió-harmincháromezer-háromszázharminchárom forint összegű forgalmi értéket képvisel.

Figyelemmel a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekre, valamint a vagyonrendeletünkben foglaltakra megállapítható, hogy az ingatlant, annak értékesítése céljából versenyeztetni nem kell, így az ingatlan értékesítésére pályázati felhívást sem kell közzé tenni akkor, ha a Képviselő-testületnek szándékában áll az ingatlant az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken értékesíteni.

Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete tartalmazza az önkormányzat üzleti vagyonait, a melléklet 6. sora tartalmazza a 421 hrsz-ú ingatlant.

Javaslom, hogy az ingatlan értékesítése esetén a teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat javára tulajdonjog fenntartás kerüljön bejegyeztetésre az ingatlan-nyilvántartásba.

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 14.

Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (V. 28.) határozata

a Martfű belterület 421 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan értékesítéséről

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Martfű belterület 421 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Martfű Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a Martfű belterület 421 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 4/12 arányú tulajdoni hányadát értékesíteni kívánja Ferenczi József 5462 Cibakháza, Szabadság tér 14. szám alatti lakos részére az értékbecslésben megállapított 8.033.333,- Ft összegű forgalmi értéken, azzal a feltétellel, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Martfű Város Önkormányzata javára a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjog fenntartást kell bejegyeztetni.
2. Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Papp Antal polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a szükséges intézkedések megtételére és valamennyi dokumentum aláírására.

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
polgármester