



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere

4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.

Telefon/Fax: 0645/470-652

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

KRID azonosító: 545156765

Ügyirat száma: 151/3545-4/2025.

Készítette: dr. Deák Ferenc jegyző

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 helyrajzi számú, kivett tancukrászda megnevezésű Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadból 12/25 tulajdoni hányad LINA-BASA Bt. javára történő értékesítésére
(Készült: a Képviselő-testület 2025. május 9-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. május 7-én megtartott ülésünkön döntöttünk az Önkormányzatunk tulajdonát képező Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti 111/6/A/21 helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint tancukrászda megnevezésű, 270 m² nagyságú ingatlanból, összesen 130,48 m² alapterületű földszinti helyiségcsoport bérlő, vagyis a LINA-BASA Bt. részére történő értékesítéséről.

A LINA-BASA Bt. képviselője Liba Anita azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a bérelt ingatlanrészt szeretné megvásárolni az Önkormányzat vonatkozó rendeletében meghatározott maximális kedvezmény, azaz 10%-os vételár csökkentés mellett.

2025. februárban a kérelmező által bérelt helyiségekről értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét 39 144 000 forintban (Áfa mentes) határozza meg.

A megjelölt ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján adómentes.

Az erről szóló napirend tárgyalása során a Pénzügyi Bizottság javaslatát tettem fel először szavazásra, miszerint 5%-os vételár kedvezményben részesítsük a vevőt. Megállapítottam akkor, hogy a módosító indítvány nem kapott többséget, bár mint az utólag kiderült a szavazatszámolás során adódtak problémák is.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. 68.§ (1):

„Amennyiben a polgármester a képviselő-testület döntését a helyi önkormányzat érdekeit sértőnek tartja, ugyanazon ügyben – a képviselő-testület önfelosztalásáról 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. „

Az Önkormányzatunk ezzel a döntéssel 1 957 200 Ft. összegtől esne el, így ennek és a fent említett technikai probléma kiküszöbölése érdekében is új határozat meghozatalára teszek indítványt.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Vásárosnamény belterület 111/6/A/21 hrsz-ú, 270 m² nagyságú, kivett tancukrászda megnevezésű ingatlanból a LINA-BASA Bt. által használt földszinti helyiségcsoport 130,48 m² területét (12/25 tulajdoni hányad) a Képviselő-testület értékesítésre - licittárgyalásos eljárás mellőzésével - jelölje ki 37 186 800 Ft, azaz harminchétmillió-egyszáznolcvanhatezer-nyolcszáz forint vételárért.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény, Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet), valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) –(2) bekezdései szerint:

„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.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Ugyanezen törvény 14. § (2) és (4) bekezdései szerint:

„14. §.....

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

.....

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

A 14. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár:

„A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.”

Elővásárlási jog tekintetében az értékhatárra vonatkozó rendelkezést Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja határozza meg.

„5. § ...

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

Fenti jogszabályok alapján tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan vételárnak figyelembevételével a **Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.**

A Rendelet szerint az ingatlan értékét értébecslés alapján kell meghatározni, ha az ingatlan vagyon értéke a 1 500 000 Ft-ot meghaladja:

„12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban

- a) ingatlan vagyonát beszerzési (bruttó) értéken,
- b) az ingó vagyonát beszerzési értéken,
- c) értékpapír vagyonát beszerzési értéken,
- d) vagyonkezelésbe adott portfólió vagyonát - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) ingatlan és ingó vagyon esetén 90 napnál nem régebbi értébecslés alapján, ha ingó vagyon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

Az R. szerint az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok:

„47. § (1) Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén az eladás pályázati eljárás nélkül történik, amennyiben az elővásárlásra jogosult a (6) bekezdésben meghatározott időtartam alatt nyilatkozik, hogy élni kíván ezen jogával. A vételár az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

.....

(3) Amennyiben a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a képviselő-testület döntése értelmében

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére maximum 2 évre részletfizetési kedvezmény biztosítható, a részletfizetés időtartamát években kell meghatározni, valamint
- b) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény illeti meg.”

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat. Az értébecslési szakvélemény, valamint a kérelem korábban már kiküldésre került.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdésének 19. pontja alapján a Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményezte már a javaslatot és jelen határozati javaslat elfogadását indítványozta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező és határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2025. május 8.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (....) önkormányzati határozata

Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 helyrajzi számú, kivett tancukrászda megnevezésű Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadból 12/25 tulajdoni hányad LINA-BASA Bt. javára történő értékesítéséről

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 111/6/A/21 hrsz-ú, kivett tancukrászda megnevezésű ingatlanból, a LINA-BASA BT. – mint bérlő - által használt 130,48 m² nagyságú földszinti helyiségcsoportot (12/25 tulajdoni hányad) - értékesítésre kijelöli és a LINA-BASA BT. számára eladja.
- 2) **hozzájárul** a az említett ingatlanra vonatkozó, a LINA-BASA Bt-vel fennálló bérleti jogviszonynak az adásvételi szerződés hatályba lépésének napjával történő közös megegyezéssel való megszüntetéséhez és egyúttal kijelenti, hogy a korábban befizetett 1.542.474.-Ft. – azaz egymillióöttszáznegyvenkétezer-négyszázhetvennégy forint - összegű óvadék a vétárba beszámításra kerül.
- 3) **Az ingatlanrész vételárát** - Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelete 47.§ (3) bek b) pontja alapján 5%-os vételár kedvezményt érvényesítve - 37 186 800 Ft, azaz harminchétmillió-egyszáznyolcvanhatezer-nyolcszáz forint összegben határozza meg, amelyet a vevő az adásvételi-szerződés megkötésével egyidejűleg – a 2) pontban meghatározott összeggel csökkentett mértékben - **egyösszegben** köteles az Önkormányzat által vezetett 11744065-15403399 számú bankszámlára átutalással megfizetni.
- 4) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 § (1) bekezdésének j) pontja alapján mentes az adó alól.
- 5) **Felkéri a Polgármestert**, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban tegye meg a szükséges intézkedéseket, és egyben **felhatalmazza** a 2) pontban említett adás-vételi szerződés aláírására.
- 6) **Felkéri a Polgármestert**, hogy az aláírt adásvételi szerződést küldje meg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. május 20.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály mb.Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) LINA-BASA BT. (székhelyén),
- 5) Irattár.

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Vásárosnamény, 2025. április 16.



.....
dr. Deák Ferenc jegyző