**MÉLYKÚT VÁROS POLGÁRMESTERE**
**6449 Mélykút, Petőfi tér 1.**
Telefon: 06-77/560-001; 06-77/560-034
E-mail: hivatal@melykut.hu
KRID kód: 404154707

Ikt. szám: 3511-9/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**

**MÉLYKÚT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**2025. november 25. napján tartandó ülésére.**

**Tárgy: Döntés a 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. és a 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlan értékesítésre kijelölése tárgyában.**

Az előterjesztést készítette: Dr. Ágoston-Szalai Judit aljegyző

Az előterjesztés készítésében közreműködött: -

Melléklet: 3 db

- 3511-3/2025. iktatószámú nem hiteles tulajdoni lap,
- 3511-4/2025. iktatószámú nem hiteles tulajdoni lap,
- 3511- 8/2025. iktatószámú értékbecslés.

Döntési javaslatok száma: 1 db

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

A határozati-javaslat elfogadásához **egyszerűsített többség** szükséges.

Törvényességi észrevételem nincs.

Dr. Vörös-Börcsök Tímea

jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

P. M. 6449 Mélykút, ……. szám alatti lakos 2025. augusztus 27. napján vételi szándékot jelentett be az ingatlanaival szomszédos, Mélykút Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, **6449 Mélykút 1963 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1392 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. szám alatti, valamint a 6449 Mélykút, 1965 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 504 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlan megvásárlása kapcsán. A Képviselő-testület a 2025**. október 28. napján tartott ülésen a 171/2025.(X.28.) Kt. számú határozatával úgy döntött, hogy a 6449 Mélykút 1963 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1392 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. szám alatti, valamint a 6449 Mélykút, 1965 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 504 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlanok pályázat útján történő értékesítésével elviekben egyetért, valamint felkért, hogy az értékesítésre vonatkozó előterjesztést a soron következő rendes ülésére terjesszem be.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 1. §-ának (2) bekezdése szerint:
„Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
b) az ab) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,…”

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése rendelkezik arról, 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 szolgáltatást és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**

Az Nvtv. 12. § (2) bekezdése kimondja, hogy **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Hivatkozott §. (4) bekezdése kimondja, hogy a (2) bekezdés rendelkezését **nem kell alkalmazni** a 13. § (1) bekezdése szerint **meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő**

**értékű ingatlan értékesítése esetén.** A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. A fenti ingatlanok értéke – figyelembe véve az értékbecslésben foglaltakat - várhatóan nem éri majd el az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében megállapított értékhatárt.

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 10/2025.(VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) az alábbi rendelkezéseket tartalmazza e tárgyban:

A rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon törzsvagyonból, ezen belül forgalomképtelen törzsvagyonból és korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból, valamint forgalomképes üzleti vagyonból áll. A törzsvagyonba tartozó vagyontárgyak körét a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a rendelet állapítja meg. Üzleti vagyon mindaz, amely nem tartozik a törzsvagyon körébe. A rendelet 6. § (1) bekezdése értelmében **üzleti vagyon** a lakások, **a beépítetlen ingatlanok,** a mezőgazdasági hasznosítású földterületek, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és a részvények.

A rendelet 9. § b) pontja értelmében **a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik értékhatártól függetlenül ingatlan értékesítésre történő kijelölése,** vásárlása, cseréje és megosztása.

Amennyiben a T. Képviselő-testület az ingatlan értékesítésre való kijelölése mellett dönt, a rendelet alábbi rendelkezései alkalmazandóak:

1. A rendelet 12. § (1) bekezdésének értelmében a Képviselő-testület az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyonelemek értékesítésére és megterhelésére, valamint megszerzésére irányuló döntését megelőzően vagyonelem értékét meghatározza. Hivatkozott § (2) bekezdésének c) pontja értelmében értékesítéskor **a vagyon értékét**, kikiáltási árát ingatlan vagyon esetén **3 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapul vételével kell megállapítani.** Az értékbecslést arra feljogosított szakértővel kell elkészíttetni. Ugyanezen §. (3) bekezdése alapján **az önkormányzati vagyontárgy értékesítése**, hsználatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása a (6) bekezdésben foglaltak kivételével **versenyeztetés útján, az összességében**

**legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Hivatkozott §. (4). bekezdése kimondja, hogy a versenyeztetési eljárás szabályait a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

2. A rendelet 13. § (8) bekezdése kimondja, hogy **önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személyre vagy az Nvtv-ben meghatározott átlátható szervezet részére lehet.**
3. A rendelet 13. § (6) bekezdése értelmében **a rendelet hatálya alá tartozó vagyonelemeket a képviselő-testület határozattal jelöli ki hasznosításra az alábbi tartalommal:**

    - a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
    - forgalmi értékének megjelölése,
    - pályázat esetén a pályázati feltételek meghatározása.

**A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:**

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét, továbbá, ha a pályázati felhívásra a képviselő-testület döntése alapján kerül sor, az erre való utalást a képviselő-testületi határozat számának megjelölésével;

b) a pályázat célját, jellegét (nyílt, vagy zártkörű),

c) a pályázat tárgyának megnevezését,

d) a pályázatok benyújtásának helyét, módját és idejét,

e) a benyújtáshoz szükséges példányszámot és mellékleteket;

f) az ajánlati kötöttség időtartamát;

g) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információ szerzés (konzultáció) helyének, idejének, illetve az ügyintéző személy megjelölését;

h) a részletes pályázati kiírás, információs dokumentum rendelkezésre bocsátásának, megtekintésének helyét, módját, idejét és költségét, amennyiben költséggel is rendelkezik,

i) azt, hogy a kiíró a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

**A pályázati felhívásban foglaltakon kívül a részletes pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:**

a) a hasznosítandó vagyon, illetve vagyonrész adatait, valamint a pályázatok elkészítéséhez szükséges valamennyi technikai információt,

b) a pályázati kiírás mellékleteinek jegyzékét,

c) a pályázatok elbírálásának szempontrendszerét, a döntéshozatal során kiemelt jelentőséggel bíró elbírálási szempontokat,

d) a pályázatok felbontásának helyét, időpontját és módját, az eredményhirdetés helyét, határidejét és módját,

e) a pályázatok elbírálására jogosult megnevezését,

f) az esetleges hatósági előírások megtartására történő utalást,

g) a pályázat tárgyára vonatkozó esetleges elővásárlási, illetve előbérleti jogot,

j) a pályázó által benyújtandó iratokat, igazolásokat,

k) azt, hogy a pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak az irányadóak,

h) minden egyéb adatot, amelyet a kiíró szükségesnek tart.

4. A pályázó a pályázatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább 30 napig kötve van, kivéve, ha a pályázatot nyert pályázóval a kiíró ezen időponton belül szerződést köt, vagy írásban közli, hogy egyik pályázóval sem köt szerződést.

5. A pályázó által benyújtandó iratok, igazolások:

   a) a szerződéskötéshez szükséges személyazonosító adatait (név, lakóhely, székhely, adóazonosító szám, cégjegyzékszám)

   b) nyilatkozat a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,

   c) jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, eredeti aláírási címpéldányt.

A nyilvános pályázatot az önkormányzat honlapján a képviselő-testület külön döntése esetén egy országos napilapban – valamint a **Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján** – a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább 15 nappal megelőzően – **kell meghirdetni.** A pályázati felhívás közzétételéről amennyiben a képviselő-testület másként nem rendelkezik, a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.

**A pályázóknak a pályázat megtételére legalább 15 napot kell biztosítani.**

6. Ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik, a pályázatokat a benyújtási határidő lejártát követő 30 napon belül, illetve lehetőség szerint a Képviselő-testület soron következő ülésén el kell bírálni.

7. A szabályszerűen benyújtott és érvényes pályázatokat a kiíró bírálja el. Amennyiben a kiíró nem határozott meg pályázatot véleményező bizottságot, akkor a pályázat a képviselő- testület szervezeti és működési szabályzatban meghatározott adott feladatkörrel rendelkező bizottság előzetes véleményezése után bírálható el.

Dr. Dobosné Szűcs Edit ingatlan értékbecslő és szakértő elkészítette és 2025. november 18-án megküldte a 6449 Mélykút, Kölcsey utca 11. (hrsz.: 1965) és a 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. (hrsz.: 1963) szám alatti ingatlanokra vonatkozó értékbecslést. Az ingatlanok 2025. évi forgalmi értékét 1000 Ft-os m2 ár figyelembevételével úgy határozta meg, hogy a
- 6449 Mélykút, Kölcsey utca 11. (hrsz.: 1965) forgalmi értéke 504.000, - Ft, a
- 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. (hrsz.: 1963) forgalmi értéke 1.392.000, - Ft.

Az ingatlanok nem hiteles tulajdoni lapját, illetve az értékbecslő által készített értékbecslést jelen előterjesztés mellékleteként csatolom a T. Képviselő-testület részére.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalását követően a napirendi pont vonatkozásában dönteni szíveskedjék!

Mélykút, 2025. november 18.

Kovács Tamás
polgármester

HATÁROZATI – JAVASLAT

…….../2025.(XI.25.) Kt. számú HATÁROZAT

Döntés a 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. és a 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlan értékesítése vonatkozásában.

1. Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete nyilvános pályázat útján együttes értékesítésre jelöli ki az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 6449 Mélykút 1963 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1392 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. szám alatti, valamint a 6449 Mélykút, 1965 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 504 m2 területű, természetben 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlant.
2. A Képviselő-testület a benyújtott értékbecslést figyelembevéve az 1. pontban megjelölt ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítja meg:
- 6449 Mélykút, Kölcsey utca 11. (hrsz.: 1965) forgalmi értéke: ……
- 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. (hrsz.: 1963) forgalmi értéke: …….
3. A Képviselő-testület elfogadja a határozat mellékletét képező pályázati kiírást.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a pályázati kiírást országos napilapban nem kívánja megjelentetni.

Felelős: Kovács Tamás polgármester
Dr. Vörös-Börcsök Tímea jegyző
Határidő: 2025. december 05. (3. pont)

……/2025.(XI.25.) Kt. számú határozat melléklete

**Pályázati kiírás**

Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete (6449 Mélykút Petőfi tér 1.) a …/2025.(XI.25.)Kt. számú határozata alapján

**nyilvános pályázat**

útján történő együttes értékesítésre hirdeti meg a Mélykút Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező alábbi ingatlanokat a megjelölt **legalacsonyabb** elvárt vételárért:

- 6449 Mélykút, Kölcsey utca 11. (hrsz.: 1965, 504 m2 területű) …… Ft, azaz …….Ft.

-6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. (hrsz.: 1963, 1392 m2 területű) ……..Ft, azaz ……Ft.

Fizetési feltétel: a vételár egyösszegben, a szerződés aláírásakor esedékes, részletfizetés nem lehetséges.

A pályázaton a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében csak természetes személy vagy az Nvtv. 3. § 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet vehet részt.

A pályázat közzétételének napja: 2025. december 15.
A pályázatok benyújtásának határideje: 2025. január 5. - 2026. január 21.

A pályázatok benyújtásának helye és módja: Zárt borítékban postai úton (cím: Mélykúti Polgármesteri Hivatal 6449 Mélykút, Petőfi tér 1.) vagy személyesen (a Mélykúti Polgármesteri Hivatal 4. számú irodájában).

Az ajánlati kötöttség időtartama: Pályázó pályázatában köteles nyilatkozni arról, hogy az ajánlatához 2026. február 28. napjáig kötve marad.

Egyeztetés, illetve a pályázati kiírással kapcsolatban további információ hivatali időben Dr. Ágoston-Szalai Judit aljegyzőnél kérhető a 06-77/560-003 telefonszámon. A pályázati kiírás, információs dokumentum rendelkezésre bocsájtása, megtekintése költségmentes.

A pályázatok elbírálásának szempontrendszere, a döntéshozatal során kiemelt jelentőséggel bíró elbírálási szempontok: kiíró szerv a legmagasabb összegű vételi árat tevő pályázót hirdeti nyertesnek.

A pályázatok felbontásának helye, időpontja és módja: a pályázatokat Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága bontja fel a benyújtási határidő lejártát követő soron következő bizottsági ülésen. A pályázatokat a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület bírálja el a soron következő ülésén.

A pályázatok elbírálására jogosult megnevezése: Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete.

A pályázó által benyújtandó iratok, igazolások:

a) a szerződéskötéshez szükséges személyazonosító adatait (név, lakóhely, székhely, adóazonosító szám, cégjegyzékszám)

b) nyilatkozat a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,

c) jogi személy pályázó esetén 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, eredeti aláírási címpéldányt.

A pályázati kiírás mellékleteinek jegyzéke:

- értékbecslés a 6449 Mélykút, Dózsa György utca 42. szám alatti ingatlanról,
- értékbecslés a 6449 Mélykút, Kölcsey Ferenc utca 11. szám alatti ingatlanról.

A kiíró a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 10/2025.(VI.26.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadóak.

Mélykút, 2025. ……

Kovács Tamás
polgármester