

8. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. április 21. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy:	Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Tompos László polgármester	aláírás
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző	aláírás
Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:	Tóthné dr. Titz Éva jegyző
Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:	Szente Miklósné pénzügyi ügyintéző
A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:	Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Hajós Orsolya és Békési Ákos, a Nemesgulács 041. helyrajzi számú (volt Korkováni iskola) ingatlan tulajdonosai, az épületük és szintén a tulajdonukban lévő, Nemesgulács 038/70/72. helyrajzi számú szőlő területek között húzódó, Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező 038/71. helyrajzi számú közforgalom elől el nem zárt magánút megvásárlási szándékát jelezte.

A képviselő-testület 2025. november 18. napján tartott ülésén döntött az ingatlan értékesítéséről, melyhez a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vr.) módosítása.

Az ingatlan Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklete alapján, Má2 övezeti jelű, beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági övezetben található.

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról Vr., valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) rendelkezik.

A Vr 6. § (1) bekezdése a)-b) pontjai alapján:

„6. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése és megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értébecslése, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi szakértő értébecslés, ennek felülvizsgált változata,

b) ingó vagyon esetében a könyv szerinti nyilvántartási érték, szempontok szerint veszi figyelembe.”

Fentiek alapján elkészítettük Kiss Zsuzsanna (8264 Szigliget, Kisfaludy u. 27., adószám: 45742776-1-39) egyéni vállalkozóval az értébecslést, mely alapján a Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú, 1553 m² nagyságú, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű ingatlan értéke 1.600.000 Ft összegben került meghatározásra. Az értébecslés elkészítésének díja bruttó 70.000 Ft volt.

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján mentes az áfa alól.

Az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

A Vtv. 14. § (2) bekezdése alapján

„(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.

(„Vtv. 14. § (4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

„Vtv. 13. § (1) bekezdése alapján 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.”)

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdése alapján ez az értékhatár 2026. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A 25 millió értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén szükség van a Magyar Állam elővásárlási jogáról való lemondására (Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. 1399 Budapest, Pf. 708.) is.

Fentiek alapján szükséges meghatározni a terület eladási értékét, melynek vevő általi elfogadását követően készíthető elő az adásvételi szerződés.

Mivel az út az általános mezőgazdasági övezet részeként magánútként szerepel nem szükséges a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálynak hozzájárulása.

A fent rögzítettek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (IV.21.) Kt. határozata

Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú ingatlan eladási értékének meghatározásáról

1. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Nemesgulács 038/71. helyrajzi számú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű 1553 m² nagyságú ingatlan értékét bruttóforint összegben határozza meg.
2. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete, felkéri a Polgármestert, hogy egyeztessen vásárlóval a meghatározott eladási érték elfogadásáról, melyet követően felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal.

Felelős: Tompos László polgármester

Nemesgulács, 2026. április 15.