

Tordas Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

Iktatószám: 10- 115 /2025.  
Ügyintéző: dr. Zay Andrea

**Előterjesztés**  
2025. október hó 15-i rendkívüli nyílt ülésére

**Tárgy: Javaslat önkormányzati ingatlanok értékesítésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Elkészült az önkormányzat tulajdonában öreghegyen lévő telkek értékebecslése.  
Az önkormányzatnak döntenie kell az ingatlanok értékesítésének szándékáról. Az értékebecslés az előterjesztés melléklete.

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tulajdonos:</b>          | Tordas Község Önkormányzata                                                 |
| <b>Megbízás tárgya:</b>     | Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.                   |
| <b>Természetbeni címe:</b>  | Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.                   |
| <b>Hrsz:</b>                | 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778                                          |
| <b>Ingatlan(ok) típusa:</b> | Szántó (1329, 1455 hrsz.) Kert (1427, 1428, 1452 hrsz.<br>Erdő (1778 hrsz.) |
|                             |                                                                             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Telkek területe:</b> |                |
| 1329 hrsz.:             | <b>1804 m2</b> |
| 1427 hrsz.:             | <b>1177 m2</b> |
| 1428 hrsz.:             | <b>1193 m2</b> |
| 1452 hrsz.:             | <b>4822 m2</b> |
| 1455 hrsz.:             | <b>2356 m2</b> |
| 1778 hrsz.:             | <b>826 m2</b>  |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| <b>Helyrajzi szám</b> | <b>Piaci érték</b> |
| 1329 hrsz.            | 10.713 702         |
| 1427 hrsz.            | 4 512 968          |
| 1428 hrsz.            | 6 090 350          |
| 1452 hrsz.            | 19 064 213         |
| 1455 hrsz.            | 10 811 631         |
| 1778 hrsz.            | 6 008 669          |

Az ingatlanok az önkormányzat forgalomképes vagyonához tartozik

**A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény**

**10. § (1)** Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

# Tordas Község Önkormányzat

## Képviselő-testülete

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

(3a) A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

### **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nv tv.)**

Nv tv. 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.

Nv tv. 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.

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.

### **Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény**

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

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

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

Versenyeztetés: Nv tv. szerint 25 millió alatt nem kell, az önkormányzat vagyonrendelete szerint a 10 milliót elérőnél kell.

**Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2013.(II.13.) önkormányzati rendelete**

# Tordas Község Önkormányzat

## Képviselő-testülete

11. § (1) Önkormányzati vagyont értékesíteni nettó 10 millió Ft értékhatártól csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, az Nvtv-ben meghatározottak szerint. A versenyeztetést a rendelet I. függelékét képező szabályzat alapján kell lebonyolítani.

(2) A nettó 10 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítésére a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet.

(3) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel vagy összehasonlítható piaci árral megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé, kivéve az új kialakítású önkormányzati telkeket, amelyeknél figyelembe lehet venni az önkormányzat népesedéspolitikáját és egyéb tényezőket is.

(4) Amennyiben az ingatlan piaci vételi áron történő értékesítése az értékbecslés során megállapított áron nem lehetséges, a Képviselő-testület a megállapított árhoz képest legfeljebb 10%-kal alacsonyabb áron az ingatlant értékesítheti.

Elővásárlási joga a Magyar Államnak a 25 millió 20%-át elérő ingatlannál van, azaz az 5.000.000.-ft-ot elérőnél.

A pályázati hirdetmény szövegét a képviselő-testületnek el kell fogadnia.

A hirdetmény szövege és az a pályázati adatlap az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a szükséges döntést hozza meg.

A határozat elfogadásához az Mötv. alapján **egyszerű többség** szükséges.

Tordas, 2025. október 13.

Márkus Pál  
polgármester

### Határozat-javaslatok:

#### **Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (X. 15.) határozata 1329 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1329 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.

Felkéri a polgármestert, hogy a versenyeztetéshez szükséges dokumentációt készíttesse elő.

Tordas Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
1452 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1452 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.  
Felkéri a polgármestert, hogy a versenyeztetéshez szükséges dokumentációt készíttesse elő.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
1455 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1329 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.  
Felkéri a polgármestert, hogy a versenyeztetéshez szükséges dokumentációt készíttesse elő.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
1427 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1427 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.  
Felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményt és az adatlapot tegye közzé.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
1428 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1428 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.  
Felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményt és az adatlapot tegye közzé.

Tordas Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
1778 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas a 1778 hrsz.-ú ingatlanát Ft vételi áron.  
Felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményt és az adatlapot tegye közzé.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2025. november 30.

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (X. 15.) határozata  
önkormányzati tulajdonú ingatlanok eladására vonatkozó hirdetményről és adatlapról**

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 1427 hrsz.-ú 1428 hrsz.-ú 1778 hrsz.-ú ingatlanok eladására vonatkozó hirdetményt és adatlapot

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal