



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: [forum@paszto.hu](mailto:forum@paszto.hu)

Szám: 1-*128*/2025

<b>Megtárgyalás módja:</b>	<b>nyílt ülésen</b>
<b>Döntéshozatal:</b>	<b>Minősített szavazattöbbség</b>

**JAVASLAT**

**Pásztó Városi Önkormányzat résztulajdonát képező 3060 Pásztó, Csillag tér 21 (Hrsz. 745) alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

<b>Készült:</b>	A képviselő-testület 2025. júliusi rendkívüli ülésére		
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Farkas Attila polgármester</b>		
<b>Tárgyalja:</b>	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<b>igen</b>	-
<b>Készítette:</b>	<b>Genyéné Batta Nikoletta</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 3060 Pásztó Csillag tér 21. szám alatti (HRSZ. 745) ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonosai a következő Önkormányzatok a jelzett arányban:

<b>tulajdonos</b>	<b>tulajdoni hányad</b>
Pásztó Város Önkormányzata	390 / 1000
Tar Község Önkormányzata	83 / 1000
Jobbágyi Község Önkormányzata	81 / 1000
Szurdokpüspöki Község Önkormányzata	81 / 1000
Mátraszőlős Község Önkormányzata	64 / 1000
Palotás Község Önkormányzata	64 / 1000
Kálló Község Önkormányzata	51 / 1000
Ecseg Község Önkormányzata	50 / 1000
Szirák Község Önkormányzata	46 / 1000
Héhalom Község Önkormányzata	42 / 1000
Erdőtarcsa Község Önkormányzata	24 / 1000
Erdőkürt Község Önkormányzata	24 / 1000

Az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzem”-ként szerepel, a telek területe 827 m<sup>2</sup>. A tulajdonosok képviselői egyhangúlag az ingatlan értékesítése mellett foglaltak állást. A tulajdonosok megbízták az Ingatlanértékesítő Bt.-t, Rátkai Béla ingatlanvagyoni értékelőt (névjegyzékszám: 1/2007), hogy készítse el az ingatlanvagyoni vonatkozó értékbecslését, melyet 2023. augusztus 04-én elkészített és eljuttatta az érintett Önkormányzatok részére. Az értékbecslés eredményeként az ingatlant 82 600 000 Ft-ra becsülte. 2024. 12. 16-án nyilatkozta a tulajdonosi kör az ingatlan értékbecslőt és ezt a becsült értéket az ingatlan értékbecslő fenntartja.

I

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) **13. § (1)-(2)** bekezdése a következőképpen rendelkezik:

**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.

A 13. § (1) bekezdésében hivatkozott jogszabály a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény **5. § (2)** bekezdése:

(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.**

Az értékhatárt a helyi önkormányzatok rendeletben ennél alacsonyabb mértékben is megállapíthatják.

A tulajdonostárs önkormányzatoknak a Nemzeti Jogszabálytárban (Njt.) közzétett helyi önkormányzati rendeletei a következő értékhatárokat határozzák meg.

**Pásztó Városi Önkormányzata** (390/1000 – az értékbecslés szerint rá eső érték: 32.214.000 Ft.)

- 10 millió feletti nettó értékhatár felett kötelező nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés, gazdasági megfontolásból a forgalmi értékből 20% eltérés lehetséges.

**Tar Község Önkormányzata** (83/1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 6.855.800 Ft.)

- Önkormányzati vagyont értékesíteni 5 millió Ft. egyedi bruttó értékhatár felett – ha törvény kivételt nem tesz – kizárólag versenytárgyalás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenytárgyalási szabályzat a rendelet 2 mellékletét képezi. (16. §. (1) bek.)

**Jobbágyi Község Önkormányzata** (81 /1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 6.690.600 Ft.)

- nettó 10 MFt. a versenyeztetési értékhatár

**Szurdokpüspöki Község Önkormányzata** (81/1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 6.690.600 Ft.)

- nincs rendelkezés, ezért a 25,0 millió forint vonatkozik rá.

**Mátraszőlős Község Önkormányzata** (64 /1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 5.286.400 Ft.)

- üzleti vagyon hasznosítása ingatlan esetén: 1 MFt. felett versenyeztetés útján pályázati, nyilvános licit) értékbecslés alatti áron eladni nem lehet.

**Palotás Község Önkormányzata** (64 /1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 5.286.400 Ft.)

- értékhatár nincs megjelölve, ingatlant a forgalmi értékbecslés alapján megfelelő körben való meghirdetés vagy pályázat útján lehet értékesíteni.

**Kálló Község Önkormányzata** 51 / 1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 4.212.600 Ft.)

- 20 MFt. felett kötelező a nyilvános versenytárgyalás.

**Ecseg Község Önkormányzata** 50 /1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 4.130.000 Ft.)

- 25 MFt. felett kötelező a nyilvános versenytárgyalás.

**Szirák Község Önkormányzata** 46 / 1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 3.799.600 Ft.)

- az értékhatár 20 MFt.

**Héhalom Község Önkormányzata** (42 / 1000 az értékbecslés szerint rá eső érték:3.469.200 Ft.)

- a versenyeztetés értékhatár: 15 MFt. ez alatt helyben szokásos módon kell meghirdetni a vételi ajánlattétel jogát

**Erdőtarcsa Község Önkormányzata** (24 / 1000 az értékbecslés szerint rá eső érték:1.982.400 Ft.)

- nincs rendelkezés, ezért a 25,0 millió forint vonatkozik rá.

**Erdőkürt Község Önkormányzata** (24 / 1000 az értékbecslés szerint rá eső érték: 1.982.400 Ft.)

- a versenyeztetés értékhatár: 15 MFt. ez alatt helyben szokásos módon kell meghirdetni a vételi ajánlattétel jogát

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanra vonatkozóan több egymással párhuzamosan létező elővásárlási jog áll fenn.

Az **Nvt.** 14. § (2) bekezdés értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ugyanezen szakasz (4) bekezdése alapján az elővásárlási jogot nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdés szerinti értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén (ez az összeg jelenleg 5 millió forint)

A **Polgári törvénykönyvről** szóló 2013. évi V. törvény 205:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény** 39. § (1) bekezdésében értelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

A fenti rendelkezésre tekintettel az Pásztó Városi Önkormányzatot külön elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan egészére vonatkozó értékbecslés (82.600.00 Ft.) alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a nemzeti vagyronról szóló törvényben rögzített 25 millió forintos egyedi bruttó értékhatárra tekintettel csak versenyeztetés útján kerülhet értékesítésre.

A versenyeztetési eljárás bonyolítására a lenagyobb tulajdoni hányaddal rendelkezők ezért a tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzatok Pásztó Városi Önkormányzatot hatalmazzák fel a versenyeztetési eljárás lebonyolítására.

A versenyeztetési eljárás és a szerződéskötés során figyelemmel kell lenni az Nvt. 15.§-ában foglaltakra:

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

Kérem, a T. Képviselő-testület, hogy az előterjesztést megtárgyalva a határozati javaslat alapján jelölje ki értékesítésre az ingatlant és fogadja el az önkormányzatok felhatalmazását a versenyeztetési eljárás és a szerződéskötés lebonyolítására.

Pásztó, 2025. június 18.

Farkas Attila  
polgármester

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Javaslat az önkormányzat résztulajdonát képező 3060 Pásztó, Csillag tér 21 (Hrsz. 745) alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára tárgyú előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) az önkormányzat résztulajdonát képező 3060 Pásztó, Csillag tér 21 (Hrsz. 745) alatti ingatlanban (a továbbiakban: ingatlan) meglévő 390/1000 tulajdoni hányadát értékesítésre kijelöli.
2. A Pásztó Városi Önkormányzat képviselő-testülete mint tulajdonostárs, elfogadja a meghatalmazást, hogy a Rátkai Béla ingatlanvagyon értékelő (névjegyzékszám 1/2007) által készített értékbecslésben meghatározott 82 600 000 Ft. forgalmi értéken a versenyeztetési eljárást – az erre vonatkozó helyi szabályozásoknak megfelelően – lefolytatja.
3. Pásztó Városi Önkormányzat képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 3. pont szerinti eljárás eredményéről az önkormányzatot illető tulajdonosi hányad értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala érdekében tájékoztassa.


Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

Pásztó, 2025. július 18.

Farkas Attila  
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

  
Dr. Szabó Bence  
jegyző

