

8. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Gyömöre Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 10. napi ülésére

Tárgy: Döntés a Gyömöre 69. helyrajzi számú önkormányzati ingatlan értékesítéséről vagy megtartásáról

Előadó: Németh Csaba polgármester

Készítette: Németh Csaba polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunkhoz 2026. január 12-én vételi kérelem érkezett Gajdos Krisztián részéről, melyben a Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti, 319 m² nagyságú önkormányzati ingatlan megvásárlását kezdeményezte terület-összevonás céljából. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”, amely a valóságban **belterületi beépítetlen területnek** minősül, és **az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik**. A kezdeményező magánszemély egy építési vállalkozó, nem gyömörei lakos.

A Képviselő-testület a 2026. február 3-i ülésén tárgyalta az ügyet, és a 6/2026. (II. 03.) sz. határozatával úgy döntött, hogy az említett ingatlant értékesítésre kijelöli. A határozatban a testület felkért engem, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében független ingatlanforgalmi szakértővel készíttessenek értékbecslést. A határozat rögzítette továbbá, hogy a vételárról és az értékesítés végleges feltételeiről kizárólag az elkészült értékbecslés ismeretében döntünk.

A testületi döntésnek megfelelően a független ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés elkészült. A szakértő a Gyömöre 69. hrsz. alatti, 319 m² nagyságú ingatlan piaci forgalmi értékét **500.000 Ft**-ban állapította meg.

Bár az értékbecslés a fenti összeget állapította meg, az önkormányzat vagyongazdálkodási és bevételnövelési érdekeit szem előtt tartva, polgármesterként az értékbecsléstől függetlenül **azt javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az ingatlant a becsült értéknél magasabb áron, 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint vételáron értékesítsük. A megvásárolni kívánt ingatlannal a kérelmező telekalakítással a mellette lévő ingatlan forgalmi értékét és kihasználtságát nagy mértékben javítani fogja, így a telek értékét összességében célszerű figyelembe venni.**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló hatályos 10/2025. (X. 10.) önkormányzati rendelet 6. § a) pontja értelmében az ingatlanvagyon elidegenítésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően a vagyontárgy értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Ezen jogszabályi feltétel teljesült.

A nemzeti vagyonról szóló törvény és a helyi Vagyonrendelet alapján – mivel az ingatlan becsült, illetve a javasolt értékesítési forgalmi értéke sem éri el a 25 millió forintos értékhatárt – a Képviselő-testület dönthet a közvetlen értékesítésről. Továbbá, tekintettel arra, hogy az érték az 5 millió forintot nem haladja meg, az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek és az elkészült értékbecslés ismeretében hozza meg döntését az ingatlan sorsáról. A döntés meghozatalához három alternatív határozati javaslatot terjesztek elő:

- Az „A” változat az értébecslés szerinti 500.000 Ft-os áron történő értékesítést,
- a „B” változat az általam javasolt 1.000.000 Ft-os áron történő értékesítést,
- a „C” változat pedig az eladástól való elállást és a vagyon megtartását tartalmazza.

Gyömöre, 2026. március 4.

Németh Csaba
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK

„A” VÁLTOZAT (Értébecslés szerinti, 500.000 Ft-os eladás esetén)

Gyömöre Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....)

HATÁROZATA

a Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítéséről

1. Gyömöre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, üzleti vagyonába tartozó, Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti, 319 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlant **500.000 Ft**, azaz ötszázezer forint vételáron, közvetlen értékesítés útján eladja a vételi kérelmet benyújtó Gajdos Krisztián részére.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, azzal a feltétellel, hogy a szerződéskötéssel és a tulajdonjog-átruházással felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.

Felelős: Németh Csaba polgármester

Határidő: az adásvételi szerződés megkötésére 30 nap

„B” VÁLTOZAT (Polgármesteri javaslat szerinti, 1.000.000 Ft-os eladás esetén)

Gyömöre Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....)

HATÁROZATA

a Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítéséről

1. Gyömöre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, üzleti vagyonába tartozó, Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti, 319 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlant az értébecslésben foglaltakon felül, **1.000.000 Ft**, azaz egymillió forint vételáron, közvetlen értékesítés útján eladja a vételi kérelmet benyújtó Gajdos Krisztián részére.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, azzal a feltétellel, hogy a szerződéskötéssel és a tulajdonjog-átruházással felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.

Felelős: Németh Csaba polgármester

Határidő: az adásvételi szerződés megkötésére 30 nap

„C” VÁLTOZAT (Megtartás esetén)

Gyömöre Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....)

HATÁROZATA

a Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítéséről

1. Gyömöre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonát képező, üzleti vagyonába tartozó, Gyömöre 69. helyrajzi szám alatti, 319 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan értékesítésétől eláll, az ingatlant továbbra is önkormányzati tulajdonban tartja.
2. A Képviselő-testület Gajdos Krisztián fenti ingatlanra vonatkozó vételi kérelmét a megtartásra vonatkozó döntés okán elutasítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testület döntéséről a kérelmezőt írásban tájékoztassa.

Felelős: Németh Csaba polgármester

Határidő: a kérelmező kiértékesítésére 15 nap