



ELŐTERJESZTÉS

Ikt. szám: Rf/1067-1 /2026.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Melléklet: -
Az előterjesztés jogszerű:

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. augusztus 27-i, rendkívüli, nyílt ülésére

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a **Rákócziújfalva, belterület 968/2 helyrajzi számú 183 m²** területnagyságú, *kivett, saját használatú út* művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát képezi.

Az Ingatlan önkormányzati kötelező feladatellátáshoz nem kapcsolódik, közhatalom gyakorlását nem szolgálja. Az Ingatlan funkciója kizárólag a Rákócziújfalva, belterület 969/2 helyrajzi számú, lakóházas ingatlan megközelítése, közúthoz való csatlakozásának biztosítása.

A Vagyonrendelet 12. §-a értelmében az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése szerint 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. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Vagyonrendelet 10. § a) pontja rendelkezik arról, hogy az önkormányzat a vagyon hasznosítása, tulajdonjogának átruházása vagy megszerzése esetén a vagyon forgalmi értékét a következők szerint határozza meg: ingatlan és vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, hat hónapnál nem régebbi értékbecslés megléte esetén annak felülvizsgált mértékén.

A Vagyondirektum 15. § (1) bekezdése rámutat arra, hogy az önkormányzati üzleti vagyon visszerhes átruházása ingatlan vagyontárgy esetében – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyondirektum 15. § (3) bekezdése meghatározza, hogy visszerhes vagyonátruházás esetén a vételár meghatározásakor a vagyon 10. § szerint meghatározott forgalmi értékétől legfeljebb 10 %-kal lehet lefelé eltérni.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja rendelkezik arról, hogy mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése [...]. Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat 2017.07.01.-től hatályos állami adóhatósághoz címzett bejelentése alapján azonban áfaalanynak minősülő adózó, ezért az értékesítés áfaköteles.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (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.

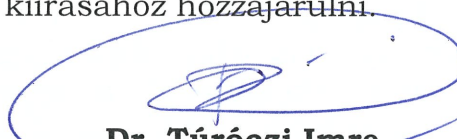
Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi (azaz az államot 5 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték alapján illeti meg az elővásárlási jog).

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 46. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a képviselő-testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené. [A zárt ülés elrendelésére vonatkozó döntés meghozatalához minősített többségi szavazási eljárás szükséges – Mőtv. 50. § záró forduló.] Zárt ülés elrendelése hiányában az előterjesztés nyílt ülés keretében tárgyalandó, a határozati javaslat - figyelemmel Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdés o) pontjára – önkormányzati ingatlan elidegenítése tárgykör - minősített többség döntéshozatalt igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslat elfogadásával az Ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásához hozzájárulni.

Rákóczi Zoltán, 2026. augusztus 12.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (VIII.27.) határozata

Rákóczifalva Városi Önkormányzat tulajdonában álló, Rákóczifalva belterület 968/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásáról

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendeletének 12. §-a, és 15. § (1) bekezdése, valamint Rákóczifalva Városi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Rákóczifalva, belterület 968/2 helyrajzi számú, *kivett saját használatú út* művelési ágú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírásához.
2. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívással összefüggő intézkedések és aláírások megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 11.

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Csomán István alpolgármester
3. Dr. Kökény Veronika jegyző
4. Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
5. Pénzügyi csoport

Rákóczifalva, 2026. augusztus 27.

Dr. Túróczi Imre s.k.
polgármester

Dr. Kökény Veronika s.k.
jegyző