Berkesd községi Önkormányzat képviselő-testületének

3/2026. számú

JEGYZŐKÖNYVE

Készült, Berkesd Községi Önkormányzat képviselő-testületének a Bogádi Közös Önkormányzati Hivatal Berkesdi Kirendeltsége hivatalos helyiségében *2026. március 31-én* 13:00 órakor kezdődő **rendkívüli nyílt képviselő-testületi ülésről.**

Jelen vannak:
Hermann-né Rattinger Mária Éva polgármester
Várszegi László alpolgármester – igazoltan távol
Csima György képviselő – igazolatlanul távol
Horváthné Geng Bernadett képviselő
Sárközi Attila képviselő

Hendzselné Papp Ilona aljegyző

Meghívottak:

Hermann-né Rattinger Mária Éva polgármester köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy az ülés határozatképes, mivel az 5 megválasztott képviselőből 3 fő megjelent. A képviselők a napirendi ponttal egyetértettek.

Napirendi pontok:

1. **Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatt önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatos versenyeztetési eljárás megindítása**
   Előterjesztő: Hermann-né Rattinger Mária polgármester

Hermann-né Rattinger Mária Éva polgármester elmondta, hogy a rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívásának egy oka volt, hogy a Berkesd Községi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Berkesd belterület 268. hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, természetben Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti ingatlan értékesítése ügyében az önkormányzat értékesítési eljárást írjon ki.

Elmondta, hogy az ingatlan értékesítése ügyében már több döntés született, hiszen elkészült az ingatlan értékbecslése, és piackutatás is az értékesíthetőség felmérése érdekében. A Duna Haus Ingatlanirodával kötött az önkormányzat még 2025. év végén szerződést, melyben az irodát az ingatlan hirdetésével hatalmazták fel. Sokan megnézték az ingatlant, de értékelhető ajánlat hónapokig nem érkezett. Most van egy érdeklődő, aki megvásárolná az ingatlant, ehhez azonban az szükséges, hogy az önkormányzat lefolytasson egy eljárást. A Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetési eljárás megindítása a jelen napirendi pont tárgya.

Az értékesítésre irányuló eljárás során beérkező ajánlatokat értékeli az önkormányzat, kiválasztja a legkedvezőbb ajánlatot adó ajánlattevőt és vele köthet szerződést. Az államnak az ingatlanra elővásárlási joga van, melynek gyakorlását a kérelem benyújtását követő 35 nap áll rendelkezésére.

Ismertette az aljegyző által előkészített írásos előterjesztést.
Az előterjesztést a képviselők megtárgyalták, azzal egyetértettek, és a polgármester javaslatára az előterjesztésnek megfelelően az alábbi döntést hozták.

Berkesd Községi Önkormányzat képviselő-testülete 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

22/2026.(III.31.) Kt. határozat

Berkesd Községi Önkormányzat képviselő-testülete Berkesd Községi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Berkesd belterület 268. hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, természetben Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárást indít a jegyzőkönyv 1. melléklete szerinti tartalommal és eljárásrend alapján.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a versenyeztetési eljárás lefolytatásával, a döntés előkészítésével.

A beérkező ajánlatokról a képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnali

Mivel további napirendi pont nem volt a rendkívüli ülésen, ezért polgármester a nyílt ülést 13:30 órakor bezárta.

Berkesd Községi Önkormányzat 1. Baranya megye

kmf.

Hermann-né Rattinger Mária Éva
polgármester

Ruppert Edina
jegyző

BERKESD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

1. ELŐTERJESZTÉS

2026. március 31-i Képviselő-testületi ülésre

Tárgy: A Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetési eljárás megindítása

Előterjesztő: Polgármester

Előkészítette: aljegyző

Előzmények:

Berkesd Községi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll a Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti, 268 hrsz-ú ingatlan.
Az ingatlan értékesítése érdekében ingatlanközvetítő (Duna Haus) útján piaci hirdetés történt.

Az ingatlanra 7.000.000 Ft összegű vételi ajánlat érkezett, 200.000 Ft foglaló vállalásával.

Jogszabályi háttér:
- 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13.§ (1): versenyeztetés kötelező
- Nvt. 14.§: államot elővásárlási jog illeti meg
- Helyi rendelet: 1.000.000 Ft felett versenyeztetés kötelező

Megállapítás:

Az ingatlan forgalmi értéke 7.900.000 Ft, ezért minimálárként ezt kell meghatározni.
A beérkezett ajánlat piaci viszonyítási alapként szolgál.

Határozati javaslat:

1. Versenyeztetési eljárás megindítása, benyújtási határidő: 2026.04.01-04.30.
2. Minimálár: 7.000.000 Ft
3. Polgármester felhatalmazása
4. Ajánlatok testületi elbírálása
5. Szerződéskötés felhatalmazása

2. VERSENYEZTETÉSI (PÁLYÁZATI) DOKUMENTÁCIÓ

Pályázat kiírója: Berkesd Községi Önkormányzat

Ingatlan adatai:
Cím: Berkesd, Alkotmány u. 36.
Hrsz: 268
Megnevezés: lakóház, udvar, gazdasági épület

Minimális vételár: 7.000.000 Ft

Pályázók köre:
Természetes személyek és átlátható szervezetek

Kötelező tartalom:
- ajánlati ár
- pályázó adatai
- 60 napos ajánlati kötöttség

Biztosíték:
200.000 Ft pályázati biztosíték

Meghirdetés: önkormányzat honlapja, felhívás - plakát

Benyújtás:
Zárt borítékban, határidőig

Elbírálás:
- legmagasabb ajánlat
- önkormányzat fenntartja az eredménytelenség jogát

Elővásárlási jog:
Az állam 35 napon belül nyilatkozhat.

Szerződés:
Írásban, foglaló beszámítással

3. JEGYZŐI CHECKLIST

I. Tulajdonjog:
- tulajdoni lap ellenőrizve
- tehermentesség vizsgálva

II. Érték:
- értékbecslés megléte
- minimálár meghatározva

III. Eljárás:
- versenyeztetés kiírása
- dokumentált ajánlatok

IV. Elővásárlási jog:
- állam értesítése
- 35 nap kivárás

V. Döntés:
- testületi határozat
- indokolás

VI. Szerződés:
- írásba foglalás
- fizetési feltételek

4. JEGYZŐI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Jogszabályi logika (ok-okozat)

1. lépés – Vagyon minősége

Az önkormányzati vagyon lehet:

- törzsvagyon (korlátozott / forgalomképtelen)
- üzleti vagyon

☞ Ez az ingatlan **üzleti vagyon**, ezért elidegeníthető.

2. lépés – Értékhatár szerepe

Ha az érték > 1.000.000 Ft →
☞ **versenyeztetés kötelező**

Ok: közvagyon védelme
Cél: ne lehessen „kijelölt vevőnek" eladni

3. lépés – Értékarányosság

☞ Nemzeti vagyon csak **értékarányosan** értékesíthető

Következmény:

- minimálár = értékbecslés (7,9 M Ft)
- alatta csak kivételesen, indokolással

4. lépés – Elővásárlási jog

☞ Állam mindenkit megelőz

Ok: nemzeti vagyon védelme
Következmény:

- szerződés csak „feltételesen" köthető
- 35 napos kivárás kötelező

5. lépés – Versenyeztetés célja

☞ Legelőnyösebb ajánlat kiválasztása

Nem csak ár:

- fizetési feltételek
- teljesítési biztonság

2. Folyamatmodell (gyakorlatban)

0. Piaci szakasz (MÁR MEGTÖRTÉNT)

- Duna Haus hirdetés
- ajánlat beérkezett

  ☞ ez **nem versenyeztetés**, hanem előkészítés

---

1. Döntés

Képviselő-testület:

- versenyeztetés elindítása
- minimálár meghatározása

---

2. Pályázati szakasz

- nyilvános felhívás
- ajánlatok beérkezése
- dokumentálás

---

3. Értékelés

- legjobb ajánlat kiválasztása
- testületi döntés

---

4. Elővásárlási jog

- állam értesítése
- 35 nap várakozás

---

5. Szerződés

- adásvétel megkötése
- foglaló beszámítása

---

6. Zárás

- tulajdonjog átvezetése
- pénzügyi teljesítés

---

3. Kritikus jogi kockázatok

⚠ Minimálár túl alacsony → vagyonvesztés
⚠ Versenyeztetés hiánya → döntés megtámadható
⚠ Elővásárlási jog kihagyása → szerződés semmis lehet
⚠ Nem dokumentált eljárás → ÁSZ / kormányhivatal kifogás

---

4. Erős jogi pozíció

✓ Piaci felmérés volt
✓ Van konkrét ajánlat
✓ Most indul versenyeztetés
✓ Minimálár = értékbecslés
✓ Elővásárlási jog kezelve

A nemzeti vagyon értékesítése során kötelező az átláthatóság, versenyeztetés és értékarányosság biztosítása.

5. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI VITAANYAG (RÖVID)

Az ingatlan értékesítése jogszabály szerint versenyeztetéshez kötött.

A minimálár az értékbecslés alapján 7,8 millió Ft.
A korábbi 7 milliós ajánlat csak viszonyítási alap.

A cél: a legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.
A döntés során a testület mérlegelési jogkörrel rendelkezik.

1. Pályázati adatlap

Pályázó neve / cégnév:

Anyja neve (magánszemély):

Születési hely, idő:

Lakcím / székhely:

Adóazonosító jel / adószám:

Cégjegyzékszám (ha releváns):

Képviselő neve:

Elérhetőség (telefon, e-mail):

Ajánlati ár (Ft):

Fizetés módja (egyösszeg / részlet – ha engedélyezett):

Nyilatkozat:

Kijelentem, hogy a pályázati kiírás minden feltételét megismertem és elfogadom.

Dátum:

Aláírás:

Nyilatkozatok

1. Alulírott kijelentem, hogy a Berkesd, Alkotmány u. 36. szám alatti ingatlanra

   bruttó ..... Ft vételi ajánlatot teszek.

2. Vállalom:

   - 60 napos ajánlati kötöttséget

   - a szerződés megkötését nyertesség esetén

   - a teljes vételár határidőben történő megfizetését

3. Nyilatkozom, hogy a 200.000 Ft pályázati biztosítékot megfizettem.

   Bankszámla adatok:

   Befizetés dátuma:

   Csatolt dokumentum: banki igazolás / bizonylat

   Tudomásul veszem, hogy a pályázati biztosíték nyertesség/szerződéskötés esetén foglalónak minősül, egyéb esetben észemre visszautalásra kerül.

4. Nyilatkozom, hogy megfelelek a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezet feltételeinek.

   Kijelentem, hogy:

   - tulajdonosi szerkezetem átlátható

   - nincs offshore hátterű tulajdonos

   megfelelek a jogszabályi feltételeknek

5. Nyilatkozom, hogy:

   - az önkormányzattal összeférhetetlenség nem áll fenn

   - nem állok kizárás hatálya alatt

   - nincs döntéshozóval rokoni vagy gazdasági kapcsolat

6. Hozzájárulok, hogy az önkormányzat a pályázattal kapcsolatos személyes adataimat kezelje.

   Tudomásul veszem, hogy az adatkezelés célja a pályázati eljárás lefolytatása.

Kelt: .....

Aláírás:.....

A borítékon kötelező feltüntetni:

„INGATLAN PÁLYÁZAT – BERKESD ALAKOTMÁNY U. 36."

„Felbontani csak bizottság előtt!"

Pályázó neve (opcionális)

A Berkesd Községi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló Berkesd, Alkotmány 36. szám alatti 268. hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítése során a versenyeztetés kötelező, mert a hivatalos ingatlanforgalmi értékbecslés alapján értéke 7,8 M Ft, mely meghaladja a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. (továbbiakban: Nvt.) 13.§ (1) bekezdése alapján kapott felhatalmazással, az önkormányzatnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény végrehajtásáról szóló 5/2012. (II. 17.) rendelet 2.§-ában meghatározott 1.000.000 Ft-os értéket.

Mivel az ingatlan forgalmi értéke meghaladja az 1.000.000 Ft 20%-át, ezért az államnak elővásárlási joga áll fenn az ingatlanra az Nvt. 14.§ (2) és (4) bekezdésére figyelemmel.

Az Nvt. 14.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról

2. **Az önkormányzati vagyon**

5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

a) **e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,**

b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az *a)* és *b)* pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),

c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(2a) Helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnik.

(3) **A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak**

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott –vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket,

e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.

(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

(5) A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

(6) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)–c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(7) Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.

(8) Az (5) bekezdés c)–d) pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os

tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy – ezen társaság részére – más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.

(9) A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.

3. A nemzeti vagyon megőrzése és védelme

6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – a (2)–(3c), (3e) és (3g)–(3h) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított szolgalom vagy más használati jog, a villamos energiáról szóló törvény szerinti termelői vezeték, magánvezeték és közvetlen vezeték vezetékjoga és a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

(2) A természetes előfordulási helyükről kitermelt, kinyert, a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott vagyon feletti tulajdonjog ágazati törvényben meghatározott módon szerezhető meg. A föld alatti gáztárolóban, mint természetes előfordulási helyén lévő szénhidrogén tulajdonjoga – ágazati törvényben meghatározottak szerint – a kitermelést megelőzően is megszerezhető.

(3) A 4. § (1) bekezdés d) és e) pontjában valamint az 5. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott vizekben élő halakra, más hasznos víziállatra és növényekre az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

(3a) Az állam és a helyi önkormányzat közös tulajdonában álló, az 1. mellékletben meghatározott csatornák, tározók, árvízvédelmi fővédvonalak, egyéb vízi létesítmények és vízi közművek, valamint terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonközössége – közös tulajdon megszüntetés jogcímén – megszüntethető. A közös tulajdon megszüntetésére kizárólag az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadának ingyenesen, nyilvántartási értéken a másik tulajdonostárs részére történő átruházásával kerülhet sor, feltéve, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

(3b) Az állami tulajdonban álló országos közutak és műtárgyai, valamint az állami tulajdonban álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonjogát az állam a helyi önkormányzat javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

(3c) A helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

(3d) A (3b) és (3c) bekezdés szerint ingyenesen átruházott eszközöket az új tulajdonosnak az átvett könyv szerinti értéken kell nyilvántartásba vennie.

(3e) A kizárólagos állami tulajdonban álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tekintetében a helyi önkormányzat javára, a kizárólagos helyi önkormányzati tulajdonban álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tekintetében az állam javára osztott tulajdon létesíthető, akár úgy is, hogy az épület a helyi önkormányzat, illetve az állam mellett az állam, illetve a helyi önkormányzat tulajdonában is áll. Állam és helyi önkormányzat osztatlan közös tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok tekintetében mind az állam, mind az érintett helyi önkormányzat javára létesíthető osztott tulajdon.

(3f) A (3e) bekezdés alapján létrejött osztott tulajdon esetén az épület vonatkozásában az (1) bekezdésben foglalt korlátozó rendelkezéseket alkalmazni kell.

(3g) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér – a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt – tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

(3h) A Kormány kiemelt nemzetgazdasági érdekből egyedi határozatban dönthet a 4. § (1) bekezdés h) pontja szerinti vagyon tekintetében földhasználati jog alapításáról, illetve osztott tulajdon létesítéséről, valamint osztatlan közös tulajdon létrehozása, valamint annak megszüntetése érdekében e vagyon elidegenítéséről azzal a feltétellel, hogy az elidegenítés e vagyon állam általi működtetését, valamint a műemléki védelem alatt álló építmények és építményegyüttesek esetében a műemlék fenntartását nem veszélyeztetheti (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együtt: garanciális feltételek). A Kormány abban az esetben is dönthet földhasználati jog alapításáról, illetve osztott tulajdon létesítéséről, valamint osztatlan közös tulajdon létrehozása, valamint annak megszüntetése érdekében e vagyon elidegenítéséről – a garanciális feltételek fennállása esetén –, ha a 4. § (1) bekezdés h) pontja szerinti vagyon valamely része a 4. § (1) bekezdés d)–g) pontja szerinti kizárólagos állami vagyonba tartozik, illetve a 2. melléklet III. pontja szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül.

(4) A 2. mellékletben megjelölt nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon e törvény erejénél fogva, a (3h) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel, elidegenítési és – vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá

a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – terhelési tilalom alatt áll, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

(5) Törvényben, kormányrendeletben vagy – a helyi önkormányzati vagyon tekintetében – a helyi önkormányzat rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonként meghatározott vagyonelem az erről rendelkező jogszabály erejénél fogva, a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel, elidegenítési és – vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – terhelési tilalom alatt áll, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

(6) Az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó vagyonelem, amely felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti – állami vagyon tekintetében kincstári vagyonként, a helyi önkormányzat vagyona tekintetében törzsvagyonként – korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.

(7)

(8) Az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

(9) Nemzeti vagyonba tartozó ingatlanok esetében a hulladékról szóló törvény szerinti elhagyott hulladék felszámolásának kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli azzal, hogy az elhagyott hulladék elszállításáról a 11. §-ban meghatározott személyeknek kell gondoskodnia.

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

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.

(3) A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. A nemzeti vagyonba tartozó leselejtezett tárgyi eszközt – amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges – a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja, ebben az esetben a (4) bekezdés b) pontját nem kell alkalmazni.

(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek – az állam kivételével – eleget kell tennie a következő feltételeknek:

a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy

aa) az ingatlan használatba adása az ingatlan tulajdonjogát ingyenesen átruházó fél részére nem minősül a juttatás céljának megfelelő hasznosítási kötelezettség megszegésének, továbbá

ab) a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének;

b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(7) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni.

(8) A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

(9) A (4)–(5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni

a) az állam által ingyenesen megszerzett ingatlanok,

b) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározottak szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok,

c) a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált, ingyenesen visszaadásra kerülő közterületi ingatlanrész

d) a kivezetésre szánt állami vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása

esetében.

(10) Az ingyenesen átadott ingatlan tekintetében az (5) bekezdés szerint fennálló elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

(11) A tulajdonjogot megszerző fél az elidegenítési tilalom hatálya alatt – a (11a) és a (12) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag a (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon felett az átruházás időpontjában tulajdonosi jogokat gyakorló személy (a továbbiakban e § alkalmazásában: tulajdonosi joggyakorló) előzetes hozzájárulásával terhelheti meg a (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott vagyont. A tulajdonosi joggyakorló a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére, egyedi döntésével hozzájárulhat az átruházott vagyon fejlesztését, korszerűsítését, felújítását szolgáló hitelfelvétel vagy állami, valamint európai uniós támogatás érdekében történő megterheléséhez, továbbá ezen teherrel biztosított igény kielégítése érdekében történő elidegenítéséhez. A tulajdonjogot megszerző fél gondoskodik arról, hogy az átruházott vagyon megterheléséhez szükséges előzetes hozzájárulás a vagyon megterhelését eredményező megállapodás megkötésének vagy a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában rendelkezésre álljon.

(11a) Nem szükséges a tulajdonosi joggyakorló előzetes hozzájárulása a (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon tekintetében földhasználati jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára történő használati jog vagy telki szolgalom alapításához és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

(12) A sportcélú ingatlanok vonatkozásában a (11) bekezdés szerinti egyedi döntést a sportpolitikáért felelős miniszter hozza meg.

(12a) A (11) és a (12) bekezdés szerint kiadott előzetes hozzájárulás a (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott vagyon elidegenítési tilalom hatálya alatt történő megterhelésének vagy biztosítékul adásának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi.

(13) A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

(14) Ha a helyi önkormányzat a tulajdonában álló vagyont az állam javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében ingyenesen ruházza át, az új tulajdonos nevében eljáró tulajdonosi joggyakorló a vagyonelemeket az átvett könyv szerinti értéken veszi nyilvántartásba.

14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati,

illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(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.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az *a)–c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az *a)–d)* pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

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

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Berkesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2012. (II. 17.) önkormányzati rendelete

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény végrehajtásáról
Hatályos: 2025. 10. 15

Berkesd Községi Önkormányzat képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban tv.) rendelkezéseinek végrehajtása érdekében alábbi rendeletet alkotja:

1. § Az önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyont a Berkesdi Önkormányzat törzsvagyonába tartozó vagyonelemek közül nem határoz meg.

2. § A helyi önkormányzat tulajdonban álló, 1.000.000 Ft feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Berkesd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelete

Berkesd Községi Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről

8.§ (7) Az Önkormányzat tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvényben előírt versenyeztetés kötelező, ha az érintett vagyontárgy forgalmi értéke az 1 millió forintot meghaladja.