Szám: 1-9/2025.

4. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. október 30-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Állami ingatlanok tulajdonba vételével kapcsolatos döntések meghozatala

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata kiemelt figyelmet fordít a várostervezési és vagyongazdálkodási feladatainak összehangolására. Ennek keretében időről-időre kezdeményezi olyan állami tulajdonban lévő, Zalaszentgrót igazgatási területén lévő ingatlanok igénylését, amelyek saját, vagy külső befektető általi – a város fejlődését elősegítő – fejlesztés megvalósítási helyeként szolgálhatnak.

Az elmúlt időszakban két ilyen elképzelés fogalmazódott meg, mellyel kapcsolatban indokolt az alábbi döntések meghozatala:

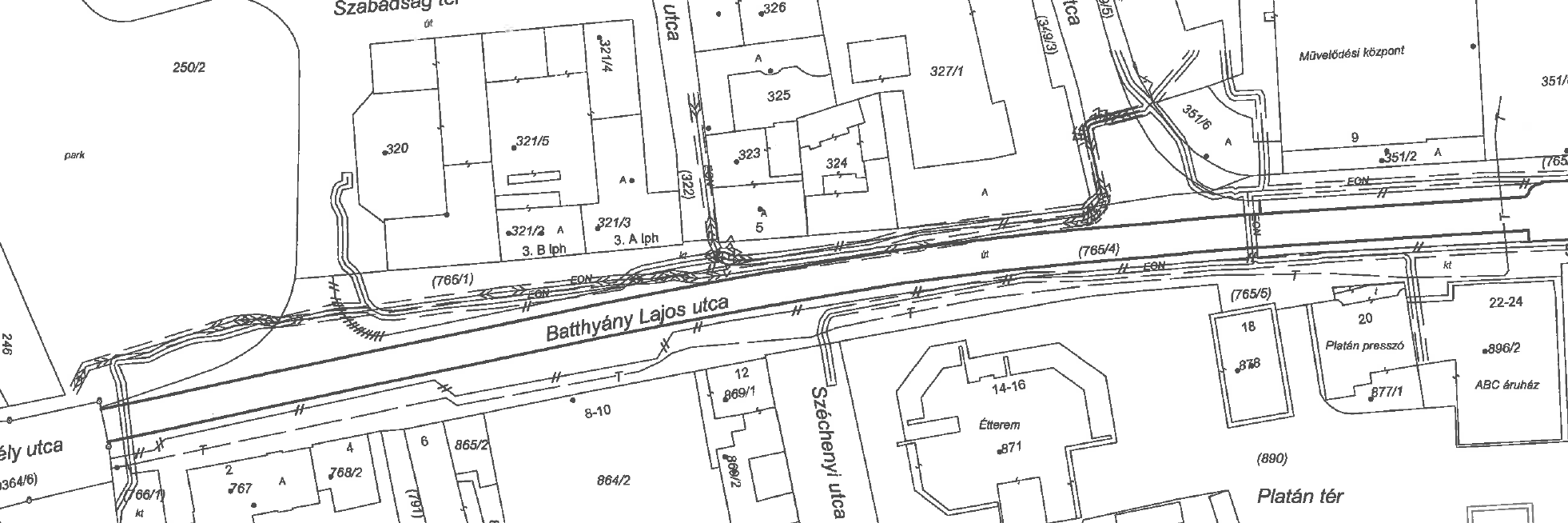
1. **Városközponti parkolók**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. május 29-i rendes, nyilvános ülésén, a „Városközpont parkolási fejlesztéseinek előkészítése” című előterjesztés keretében tárgyalta a város járás- és térségközpont szerepéből adódó parkolási igények kezelésének lehetőségeit.

Kiemelt beavatkozási pontként került meghatározásra a Batthyány Lajos utca nyugati része, ahol több – mint a piac, a meglévő kereskedelmi egységek, illetve a Batthyány utca 8-10. szám alatti ingatlanra tervezett fejlesztés – gépjárműforgalmat generáló egység helyezkedik el.

A Képviselő-testület a 68/2025. (V. 29.) számú képviselő-testületi határozatában úgy döntött, hogy kezdeményezi a Magyar Állam tulajdonában álló, Zalaszentgrót 764/4 hrsz-ú, természetben Zalaszentgrót Batthyány utca parkolási célú közterületeinek önkormányzati tulajdonba vételét.

Az átvételhez szükséges eljárás megkezdődött, a szükséges egyeztetések (közművek, Magyar Közút NZrt.) lefolytatásra kerültek, és elkészült a földhivatali telekalakítási eljáráshoz szükséges változási vázrajz és területszámítás (GEO-KISS Kft. 67/2025. munkaszámú telekhatár-rendezésre vonatkozó változási vázrajz).



A záradékolt változási rajz alapján a Zalaszentgrót, Batthyány utca 2. (Malom-árok) és 22-24. (COOP ABC áruház) közötti útszakaszon az állami tulajdont képező, Magyar Közút Nonprofit Zrt. fenntartásában lévő kivett országos közút (Zalaszentgrót 765/4 hrsz.) területe 1.773 m2-rel csökken, ezzel szemben Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonát képező Zalaszentgrót 765/1, 765/2 és 765/5 hrsz-ú, kivett közterületként nyilvántartott, alapvetően járdaként funkcionáló ingatlanok területe 972, 134 és 794, összesen 1.900 m2-rel emelkedik. A két érték közötti 127 m2-es különbség a földmérési tevékenység során felfedett területi pontatlanság, mely a földhivatali nyilvántartásban a községi területi gyűjtő terhére kerül kompenzálásra.

A fentiek alapján szükséges a telekalakítási eljárás lefolytatása és állami ingatlanrészek megigénylése az érintett területrészek ingyenes önkormányzati tulajdonba adásához, melyre vonatkozóan javaslom az I. határozati javalat elfogadását.

1. **Zalaszentgrót 786/2/A hrsz.-ú „műhely, tanműhely” ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba vétele**

A Zalaszentgrót 786/2/A helyrajzi számú, jelenleg a Magyar Állam tulajdonában és a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság vagyonkezelésében lévő műhelyépület a 786/2 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan területén található, megközelítése csak önkormányzati területen lehetséges. A Zalaszentgrót 786/2 hrsz-ú ingatlan Zalaszentgrót Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadát képezi, azonban terheli a Zalaszentgrót 786/2/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog.



A Malom utcai telephelyen működik az önkormányzat közfoglalkoztatási tevékenységeinek központja, ahol a meglévő önkormányzati tulajdonú helyiségekben és az udvaron a közfoglalkoztatási programokhoz kapcsolódó munkavégzés, valamint a gépek és eszközök tárolása, karbantartása és javítása történik.

Az önkormányzati tulajdonú társaság a SZE-VA GRÓT Nonprofit Kft. – amely a város belterületének zöldterület-kezelését látja el – szintén ezen a telephelyenvégzi a zöldfelületek fenntartásához szükséges gépek és eszközök tárolását, karbantartását.

A Malom úti telephely jelenlegi funkciói közvetlenül kapcsolódnak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott önkormányzat részéről ellátandó helyi közügyek közül a:

* 2. pontban megjelölt *településüzemeltetéshez,* amely magában foglalja többek között a köztemetők kialakítását és fenntartását, a közvilágításról való gondoskodást, a kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítását, a helyi közutak és tartozékaik kialakítását és fenntartását, a közparkok és egyéb közterületek kialakítását és fenntartását, valamint a gépjárművek parkolásának biztosítását;
* a 12. pontban megjelölt *helyi közfoglalkoztatás* feladatköréhez.,

A 786/2/A hrsz-ú „műhely, tanműhely”jelenleg az önkormányzat településüzemeltetési és közfoglalkoztatási közfeladatai ellátáshoz szervesen kapcsolódik, amely miatt mindenképpen indokolható annak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának megigénylése.

Az ügyben továbbá indokolja és megalapozza a tulajdonjog megigénylését azon tény is, hogy jelenleg föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, mely esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. § (1) bekezdése értelmében a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

Tudomásunk szerint a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság kezdeményezte az érintett ingatlan vagyonkezelésének megszüntetését, így az épület az állam részére visszaadásra kerül.

A műhelyépület jelenlegi tulajdoni helyzete – miszerint az állami tulajdonban lévő épület önkormányzati területen áll – a vagyongazdálkodás és a hosszú távú fejlesztési tervek szempontjából nem kedvező, mivel az ingatlan-egység használata és fejlesztése jelen formájában korlátozott. Az önkormányzat célja, hogy a közfoglalkoztatási és település üzemeltetés feladat szempontjából a telephely teljes egészében önkormányzati tulajdonba és használatba kerüljön, ezáltal biztosítva az egységes fenntartást, a hatékony üzemeltetést, valamint a későbbi pályázati és fejlesztési lehetőségek kihasználását. Zalaszentgrót Város Önkormányzata a fenti okokból kifolyólag indokoltnak tartja, hogy az épület a jövőben önkormányzati tulajdonba kerüljön, mellyel biztosítható a terület és az épület egységes kezelése, valamint lehetőséget teremthető az ingatlanfejlesztések megvalósítására.

Az épület vonatkozásában készíttettünk egy hivatalos értékbecslést is, amely alapján a műhely forgalmi értéke tárgyi adómentesen **7.278.300 Ft, azaz Hétmillió-kettőszázhetvennyolcezer-háromszáz forint.** A szóban forgó ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint tehermentes. Ennek alapján az önkormányzat kezdeményezi, hogy a 786/2/A hrsz-ú épület az önkormányzat tulajdonába kerüljön.

Az állami ingatlanok tulajdonjogának átruházása az önkormányzatok részére egyedülálló lehetőséget jelent. Az állami tulajdonban lévő vagyonelemek önkormányzati tulajdonba adásának szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) határozza meg.

Az Nvtv. 13. §-a alapján a nemzeti vagyon eleme – ideértve az állami ingatlant is – ingyenesen is átruházható önkormányzat részére, amennyiben az önkormányzat a vagyonelemet a juttatás céljának megfelelően, közfeladata ellátásához használja fel. A tulajdonba adással egyidejűleg 15 évig elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá az önkormányzat köteles az átadott vagyont rendeltetésszerűen hasznosítani és állagát megóvni.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet(a továbbiakban: Vhr.) 50. § (2) bekezdése értelmében állami tulajdonban álló ingatlanra és ingó vagyonelemre vonatkozó ingyenes tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia, illetve ahhoz csatolni szükséges:

a) a tulajdonba adásra vonatkozó igényt [vagyis határozott kérelmet], megjelölve a konkrét felhasználási célt [az adott ingatlanra vonatkozó, egyedileg meghatározott pontos célkitűzést, amely nem egyenlő a segítendő feladat fogalmával], valamint a segítendő feladatot [pl. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) vagy egyéb vonatkozó jogszabályban meghatározott valamely konkrét önkormányzati, állami feladatot] és az azt előíró jogszabályi rendelkezést [a megjelölt feladatnak megfelelően pl. a Mötv. 13. § (1) bekezdésére történő hivatkozást];

b) a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését;

c) helyi önkormányzat kezdeményezése esetén a képviselő-testület vagy közgyűlés határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza [tekintettel arra, hogy az önkormányzat nevében a képviselő-testület, közgyűlés jár el, az a), b) és d) pontban írtakat is a képviselő-testületi vagy közgyűlési határozatban szükséges rögzíteni];

d) védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

e) egyház és egyházi jogi személy kezdeményezése esetén az egyházakkal való kapcsolattartás koordinációjáért felelős miniszter szakpolitikai javaslatát.

A 2025-ben hatályba lépett állami vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról szóló 2025. évi LXIII. törvény megerősíti, hogy az állami tulajdonú ingatlanok és ingóságok önkormányzatok részére történő ingyenes tulajdonba adása továbbra is lehetséges, a tulajdonosi joggyakorló (MNV Zrt.) döntése alapján, a jogszabályban meghatározott feltételekkel. E törvény kimondja, hogy az ingatlan tulajdonjogát a fennálló terhekkel együtt lehet átruházni.

Az önkormányzatok részére történő ingyenes tulajdonba adás esetében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (4) bekezdése alapján az MNV Zrt. önálló hatáskörben dönthet, amennyiben az érintett vagyonelem nyilvántartási értéke nem haladja meg a 10 millió forintot, így az átruházásról az MNV Zrt. dönthet kormányzati döntés nélkül.

A helyi önkormányzatok által benyújtott kérelem esetében az MNV Zrt. lefolytatja a vagyonelemek ingyenes átruházására vonatkozó szakmai javaslat kialakításához szükséges, a Vhr. szerinti eljárást.

A Vhr. 51.§ (1) bekezdése szerinti előkészítő eljárás keretében az MNV Zrt., a tulajdonosi joggyakorló vagy az érintett vagyonelem központi költségvetési szerv vagyonkezelője megvizsgálja, hogy a térítésmentes tulajdonba adásra vonatkozó igénylés megfelel-e a törvényi feltételeknek. Ennek keretében, különösen

a) ellenőrzi annak alaki megfelelőségét, az előírt mellékletek meglétét

b) az igényelt ingatlan nem szükséges-e valamely állami feladat ellátására, illetve központi költségvetési szerv elhelyezésére

c) a kezdeményezésben megjelölt feladat, illetve célkitűzés jogszabályokkal való összhangját

d) megvizsgálja, hogy nem áll-e fenn valamely, a tulajdonjog átruházását vagy a kérelmező általi megszerzését kizáró vagy korlátozó feltétel.

Amennyiben a kezdeményezés a jogszabályi feltételeknek nem felel meg, az MNV Zrt., a vagyonkezelő vagy a tulajdonosi joggyakorló erről a kérelmezőt értesíti, és – ha erre lehetőség van – felhívja a szükséges hiányosságok pótlására vagy/és a kérelem kiegészítésére.

Amennyiben a kezdeményezés a jogszabályi feltételeknek megfelel, az MNV Zrt., a vagyonkezelő vagy a tulajdonosi joggyakorló a tulajdonba adási kérelem és az érintett vagyonelem egyedi jellemzőinek vizsgálata alapján meghatározza az ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó szakmai javaslat kialakításához szükséges további iratok, engedélyek körét, és közvetlenül intézkedik azok beszerzése érdekében, illetve erre felhívja a kérelmezőt.

A vagyonkezelésbe adott ingatlanok tulajdonjogának térítésmentes átruházásához a vagyonkezelő irányítását (felügyeletét) ellátó szerv – jellemző az érintett szakminisztérium – előzetes hozzájárulása is szükséges.

Amennyiben a kért ingatlan tulajdonjoga valamely jogszabályi feltétel hiánya miatt nem ruházható át, az MNV Zrt., a tulajdonosi joggyakorló vagy a központi költségvetési szerv vagyonkezelő erről az igénylőt legkésőbb a kezdeményezés megérkezését követő hatvan napon belül értesíti.

Mivel a helyi önkormányzatok (többcélú kistérségi társulások), közhasznú szervezetek, egyházak és egyházi jogi személyek javára ingyenesen átruházható vagyonelemek összesített bruttó forgalmi értéke a Vtv. 36. § (4) bekezdése szerint nem haladhatja meg az adott évi költségvetési törvényben meghatározott keretösszeget, a döntéshozatalt megelőzően az MNV Zrt. a kérelemmel érintett ingatlanok, ingó vagyonelemek becsült forgalmi értékét is megállapítja.

Az eljárás megkönnyítése érdekében a kérelmezőnek is lehetősége van arra, hogy az ingatlan értékelését szakértővel elvégeztesse (és kezdeményezését az értékbecsléssel együtt nyújtsa be), azonban a szakértői véleményt az MNV Zrt. ebben az esetben is felülvizsgálja. Egyes különleges jellegű vagyontárgyak (pl. műalkotások, egyéb ingóságok) esetében az MNV Zrt. felkérheti a kezdeményezőt, hogy a vagyontárgy(ak) becsült forgalmi értékének megállapítása érdekében intézkedjen, különös tekintettel arra, hogy az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatosan felmerülő költségek – így az értékbecslés elkészíttetésének költsége is – a kérelmezőt terhelik.

A Vhr. 51. § (2) bekezdése szerint nem adható ingyenesen tulajdonba az olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy - értékesítése esetén - a feladat finanszírozási forrásának biztosításához, illetve a költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges.

Amennyiben az ingyenes vagyonátruházás nem valósítható meg, ugyanakkor a kérelemmel érintett vagyonelem kérelmező által történő vagyonkezelésének, hasznosításnak egyébként nincs akadálya, továbbá a versenyeztetés mellőzésének feltételei is fennállnak, lehetőség nyílhat a kérelmező részére történő vagyonkezelésbe vagy egyéb jogcímen történő használatba adásra, önkormányzat kérelmező esetében a Vtv. 35. § (2) bekezdés h) pontja alapján a vagyonelem versenyeztetés mellőzésével történő értékesítésére is.

Az ingyenes tulajdonba adással járó az önkormányzatot terhelő kötelezettségek az Nvtv. 13.§-a alapján az alábbiak:

1. a tulajdonszerző 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;
2. a tulajdonszerző az átruházott vagyon hasznosításáról évente köteles beszámolni az MNV Zrt felé;
3. Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon a 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. Az elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta. Az elidegenítési tilalmat az a) pont szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

Fontos megjegyezni, hogy az MNV Zrt., a Kormány vagy az ingyenes tulajdonba adáshoz hozzájárulását adó vagyonkezelő a vonatkozó jogszabályi előírásokban rögzített feltételeken túl további, az ingyenes vagyonátadás jogosultja által teljesítendő kötelezettségeket is előírhat.

Az Nvtv. 13. § (11) bekezdése értelmében az MNV Zrt. az ingyenesen átruházást követően, az elidegenítési tilalom hatálya alatt – a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére – egyedi döntéssel 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. Az előzetes hozzájárulás az ingyenesen átruházott vagyon elidegenítési tilalom hatálya alatt történő megterhelésének vagy biztosítékul adásának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi.

Nem szükséges a tulajdonosi joggyakorló előzetes hozzájárulása 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.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. október 22-i ülésén megtárgyalta, a 86/2025. (X. 22.) és a 87/2025. (X.22.) számú határozataival elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatokat elfogadni:

1. **Határozati javaslat**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 68/2025. (V. 29.) számú határozatában foglaltak fenntartásával, a GEO-KISS Kft. által készített 67/2025. munkaszámú változási vázrajz alapján kezdeményezi ingyenes tulajdonba adását a Magyar Állam tulajdonát képező Zalaszentgrót 765/4 hrsz.-ú ingatlan területéből

* 942 m² területrésznek a Zalaszentgrót 765/1 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolásával,
* 134 m² területrésznek a 765/2 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolásával,
* 794 m² területrésznek a 765/3 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolásával,
* 127 m2 területrész községi területi gyűjtőből történő kiegészítéssel.

A Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert, hogy a telekalakítási eljáráshoz és tulajdonba vételhez szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtegye és a szerződést aláírja.

**Határidő:** 2026. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

1. **Határozati javaslat**
2. Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában *(és a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság vagyonkezelésében)* lévő Zalaszentgrót*,* 786/2/A helyrajzi számon felvett, műhely, tanműhely megnevezésű, 238 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
3. Az ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjábanmeghatározott *településüzemeltetés* feladatai ellátása érdekében *Zalaszentgrót Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában lévő SZE-VA GRÓT Nonprofit Kft-nek az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek és zöldterületek fenntartására vonatkozó munkájához kapcsolódó raktár, illetve műhely*, valamint a 13. § (1) bekezdés 12. pontjában meghatározott *helyi közfoglalkoztatási* feladatai ellátása érdekében *a közmunkaprogramok végrehajtásában raktár, illetve műhely kialakítása céljára* kívánja felhasználni és tulajdonba venni.
4. Zalaszentgrót Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
5. Az igényelt ingatlan nem áll örökségvédelmi, természetvédelmi, Natura 2000 helyi védettség alatt.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Zalaszentgrót 786/2/A hrsz.-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Zalaszentgrót 786/2/A hrsz.-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

**Határidő:** 2025. november 30. ill. folyamatos

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2025. október 27-

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |