**Cegléd Város Önkormányzata**

**Polgármesterétől**

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcím: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53/511-400

Ügyiratszám: C/…../2025. Tárgy: a vagyongazdálkodásról szóló

Előterjesztő: Dr. Csáky András polgármester önkormányzati rendelet módosítása

Szakmai előterjesztő: Mótyán Krisztián ügyvezető

Ügyintéző: Jáger Mária vezető-főtanácsos

## ELŐTERJESZTÉS

## Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének

## 2025. december 18-ai nyilvános ülésére

## Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslatot teszek *a vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet* (Ör.)módosítására a következő indokolással:

Cegléd Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének elfogadásával körvonalazódott a Képviselő-testület azon koncepciója, miszerint a kiadási oldal bevételi hátterének egyik fő alappillére az ingatlanok értékesítése, optimális hasznosítása, illetve a korábbi években tapasztalt, gazdasági szempontból hátrányos ingatlan-gazdálkodás racionalizálása, hatékonyabbá és gazdaságosabbá tétele.

Erre tekintettel az idei évben igen sok ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről döntött a Tisztelt Képviselő-testület, a VÁRVAG Nonprofit Kft. folyamatosan készíti elő, illetve folytatja le az adásvétellel kapcsolatos ügyekben a versenyeztetési eljárásokat.

Az elmúlt időszak gyakorlati tapasztalatai azt mutatják, hogy a jelenleg hatályos szabályozás módosításával Cegléd Város Önkormányzatának bevételei tovább növelhetők, illetve bizonyos közösségi érdekek is jobban érvényesíthetők lennének.

A fenti célok figyelembevételével kidolgozásra kerültek a rendelet módosításával kapcsolatos javaslatok, melyek az alábbiakban foglalhatók össze.

1. A hatályos szabályozás értelmében versenyeztetési eljárást kell lefolytatni abban az esetben, ha az értékesítésre kijelölt ingatlan becsült forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, ez az érték 2025-ben 25.000.000,-Ft.

Az Ör. rögzíti továbbá, abban az esetben, ha ennél alacsonyabb a becsült forgalmi érték, a Képviselő-testület döntésétől függ, hogy az értékesítésre a versenyeztetési eljárás szabályait kell-e alkalmazni. Amennyiben a Képviselő-testület úgy határoz, hogy alkalmazni kell, abban az esetben lehetőség van ingatlanközvetítő vállalkozás megbízására, azonban a jutaléka nem lehet több 5 %-nál.

Javasolom, hogy a 25.000.000,-Ft-ot meghaladó értékű ingatlanok értékesítése esetén is legyen lehetőség ingatlanközvetítő vállalkozás megbízására, azonban itt a jutalék legfeljebb 2 % legyen.

A javasolom továbbá, hogy a 25.000.000,-Ft alatti ingatlanok tekintetében a jutalék maximális nagyságát 2,5 %-ban határozzuk meg.

1. A **hatályos** szabályozás szerint azok, akik **Családi Otthonteremtési Kérelem igénybevételével** szándékoznak építkezni Cegléd Város **Önkormányzatától vásárolt telken a becsült forgalmi érték 50 %-át kell megfizetni.**

Javasolom azt, hogy ez **a kedvezmény csökkenjen 25 %-ra**. Amikor az 50 %-os kedvezmény meghatározásra került a telkek ára alacsonyabb voltak, tehát a 25 %-os kedvezmény jelenleg hozzávetőleg akkora megtakarítást eredményez egy telekvásárlásnál, mint maga korában az 50 %.

A jelenlegi a kedvezménnyel értékesített telkek adásvételi szerződésében rögzíteni kell a következő feltételeket:

1. az így felépült ingatlant a végleges használatbavételi engedély megszerzését követő tíz évig elidegenítési és terhelési tilalom terheli,
2. amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követő két éven belül nem kezdődik meg a CSOK-támogatás igénybevételével az építkezés, az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll az Önkormányzatra,
3. amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követő öt éven belül nem történik meg a CSOK támogatással épülő ingatlan használatba vételi engedélyének megszerzése, a vevő köteles késedelmi kamatokkal növelten megfizetni a telek vételárából elengedett összeget.

A **2)** pontban idézett szerződési feltétel pontatlanul került megfogalmazásra, ezért azt javasolom, hogy a rendelet szövege itt úgy módosuljon, hogy amennyiben a vevő a vásárlást követő 2 éven belül nem kezdi meg az építkezést, abban az esetben az Önkormányzat az eredeti vételáron visszavásárolhatja az ingatlant.

Javasolom, hogy **az ilyen adásvételi szerződésekbe az is kerüljön bele, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követő tíz éven belül a vevő az önkormányzattól vásárolt ingatlant értékesíteni kívánja, az önkormányzatot illesse meg a visszavásárlási jog az eredeti eladási áron.**

Javasolom továbbá azt is **előírni, ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven belül az ingatlant az eredeti vételárnál magasabb áron értékesíti, akkor köteles legyen az eredeti vételár és az értékesítési ár különbözetének a 75 %-át Cegléd Város Önkormányzata részére haladéktalanul megfizetni.** E rendelkezések alkalmazása alól mentesülne a vevő, ha ez idő alatt olyan építményt létesített, amelynek *az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006 (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. mellékletének alkalmazásával számított építményi értéke meghaladja a 10.000.000,-Ft-ot.

1. Jelenleg még nem szerepel a rendeletben, ezért javasolom, hogy a lakásépítés céljára nem kedvezményesen értékesített ingatlanokra is vonatkozzanak az előbbi, ingatlanspekulációt kiküszöbölni szándékozó intézkedések, vagyis ezekre az építési telkekre is vonatkozzon tíz éven belüli továbbértékesítés esetén az eredeti vételáron történő visszavásárlási jog, illetve az árkülönbözet 75 %-ának megfizetési kötelezettsége.
2. Az Ör. értelmében, amennyiben Cegléd Város Önkormányzata vállalkozási céllal értékesít ingatlant, akkor az adásvételnek feltétele, hogy a vevő az adásvétel ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését követő öt éven belül kezdje meg a munkahelyteremtő beruházás megvalósítását.

A jelenlegi szabályozás értelmében, ha ez nem történik meg és a vevő az ingatlant 5 éven belül értékesíteni akarja, akkor az Önkormányzatot megilleti az a jog, hogy a telket az eredeti vételáron visszavásárolja, vagy ha ezzel a jogával nem él, akkor az eredeti vételár és a továbbértékesítési ár közötti különbözet 50 %-ára jogosult.

Javaslatom az, hogy a rendelet e rendelkezése úgy módosuljon, hogy az Önkormányzat az eredeti vételár és a továbbértékesítési ár közötti árkülönbözet 75 %-ára legyen jogosult, és öt év helyett tíz éven belüli értékesítés esetére írjuk elő az eredeti áron történő visszavásárlási jogot, illetve az árkülönbözet 75 %-ára jogosító rendelkezést.

Abban az esetben, ha tíz éven belül úgy értékesíti az ingatlant, hogy azon olyan építmény létesült, amelynek az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének alkalmazásával kiszámítható számított építményi értéke meghaladja a 20.000.000,-Ft-ot, akkor az előbb említett visszavásárlási opcióval már nem élhet az Önkormányzat és a vételárkülönbözet 75 %-ára sem tarthat igényt.

1. Az Ör. szerint ingatlant értékesíteni 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján lehet. Előfordul, hogy az értékbecslés érvényességi ideje alatt nem sikerül értékesíteni az ingatlant, mert nem találkozik a mi kínálatunk a piaci kereslettel. Javasolom, hogy 6 hónap eredménytelen pályáztatás után újra a Képviselő-testület elé lehessen vinni az értékesítés kérdését, és egy újabb értékbecslés alapján döntsön a Képviselő-testület egy újabb pályázati kiírás szempontjairól, különösen az ár tekintetében.

Az Ör. hatályos szövege a Nemzeti Jogszabálytárban érhető el:

<https://or.njt.hu/eli/731234/r/2018/1/2025-02-15>

*A jogalkotásról szóló 2000. évi CXXX. törvény* 17. §-a alapján a rendelettervezet hatásai:

**1.** **Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** az önkormányzat vagyonával való rendelkezés garanciális szabályai alapját képezik a költséghatékony gazdálkodásnak, a felelős pénzügyi-gazdasági döntések jogi megalapozásának.

**2. Környezeti és egészségi következmények:** nem relevánsak;

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** a rendelet javasolt módosításával az adminisztratív terhek növekedni fognak;

**4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**: a rendeletmódosítás elősegíti a vagyongazdálkodási hatékonyságát, elmaradása esetén a kedvezménnyel értékesített közvagyon esetlegesen az új tulajdonosnak teremt haszonszerzési lehetőséget;

**5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** rendelkezésre állnak.

Az előterjesztést **a Tulajdonosi, a Gazdasági, valamint a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság** véleményezi. A bizottságok véleménye a képviselő-testület ülésén helyben osztott anyagként, összevont jegyzőkönyvi kivonat formájában kerül ismertetésre.

A döntéshozatal *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* (Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel **nyilvános** ülés keretében, az Mötv. 50. §-a alapján - figyelemmel a 42. § 1. pontjában foglalt rendelkezésekre - **minősített** szavazati arányt igényel.

Cegléd, 2025. december 9.

Dr. Csáky András

polgármester

**------**

**Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2025. (XII. 19.) önkormányzati rendelete**

**a vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja a piaci vagyonkörbe tartozó önkormányzati ingatlanokkal való költséghatékony gazdálkodás garanciális szabályainak szigorítása és a felelős pénzügyi-gazdasági döntések jogi megalapozása.

[2] Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 4. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A Képviselő-testület dönt az értékesítésre, hasznosításra történő kijelöléssel egyidejűleg arról is, hogy **törvényben, vagy e rendeletben** meghatározott értékhatár alatti vagyonelem esetén a 2. melléklet szerint versenyeztetési eljárást kell-e lefolytatni.

(4) A Képviselő-testület engedélyezheti ingatlanközvetítő vállalkozó megbízását

*a)* az ingatlan huszonötmillió forint vagy azt meghaladó értéke felett legfeljebb 2 %,

*b)* az a) ponttól eltérő esetben legfeljebb 2,5 % jutalék ellenében.

(5) A Képviselő-testület dönt a Családi Otthonteremtési Kérelem (a továbbiakban: CSOK) támogatásának igénybevételével építkezni szándékozó pályázó kiválasztásáról, aki a becsült forgalmi érték 75 %-ának megfelelő vételáron önkormányzati tulajdonú ingatlant kíván vásárolni. Az adásvétel feltételei a következők:

*a)* az önkormányzattól vásárolt ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom terheli a CSOK támogatással megépített lakásra kiadott végleges használatbavételi engedély kibocsátását követő tíz évig;

*b)* az önkormányzat változatlan vételáron visszavásárolhatja az ingatlant, ha a Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő két éven belül nem igazolja a CSOK támogatással történő építkezés megkezdését;

*c)* a Vevő köteles kifizetni az ingatlanszerzéskor megállapított forgalmi értéknek megfelelő összeg és kifizetett vételár különbözetét, valamint a késedelmi kamatokat, ha az adásvételi szerződés aláírását követő öt éven belül CSOK támogatással az új lakás megépítésére és a használatba vételi engedély megszerzésére nem kerül sor

*d)* **az önkormányzat változatlan vételáron visszavásárolhatja az ingatlant, ha a Vevő az adásvételi szerződés megkötését követő tíz éven belül értékesíteni kívánja azt;**

*e)* **ha Vevő az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven belül az ingatlant az eredeti vételárnál magasabb áron tovább értékesíti, akkor köteles az eredeti vételár és az értékesítési ár különbözetének a 75 %-át az önkormányzat részére haladéktalanul megfizetni,**

*f)* **A d), valamint az e) pontban rögzített feltétel nem érvényesíthető, ha a Vevő az ingatlanon** időközben **olyan építményt létesített, amelynek értéke meghaladja *az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. melléklete alkalmazásával számított tízmillió forintot**”

(2) A vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) **Az (5) bekezdés d)**, **e)** **és f) pontját ad**á**svétel** **feltételeként alkalmazni kell azon építési telkek vonatkozásában is, amelyek CSOK támogatástól függetlenül megvalosuló lakásépítés céljából kerülnek értékesítésre.**”

**2. §**

A vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) **Amennyiben a forgalmi értékbecslés érvényességének időtartama alatt a pályázat nem jár eredménnyel,** a Képviselő-testület új forgalmi értékbecslés alapján új pályázat kiírásáról dönthet. ”

**3. §**

(1) A vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 5/A. § c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Önkormányzati tulajdonban lévő, vállalkozási célt szolgáló ingatlan értékesítésekor a pályázati kiírásban és a nyertes pályázóval megkötésre kerülő adásvételi szerződésben a következő feltételeket kell kikötni:)*

„*c)* ha a vevő az ingatlant az adásvételi szerződés ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésétől számított **tíz** éven belül értékesíti, az önkormányzatot megilleti a visszavásárlási jog az eredeti eladási áron;

*d)* ha a vevő az adásvételi szerződés ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésétől számított **tíz** éven belül az ingatlant az eredeti vételártól számított magasabb áron értékesíti, akkor köteles az eredeti ár és az értékesítési ár különbözetének a **75 %-át** Cegléd Város Önkormányzata részére haladéktalanul megfizetni.”

(2) A vagyongazdálkodásról szóló 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet 5/A. §-a a következő e) ponttal egészül ki:

*(Önkormányzati tulajdonban lévő, vállalkozási célt szolgáló ingatlan értékesítésekor a pályázati kiírásban és a nyertes pályázóval megkötésre kerülő adásvételi szerződésben a következő feltételeket kell kikötni:)*

„*e)*  **A c), valamint a d) pontban rögzített feltétel nem** érvényesíthető**, ha a vevő** **az ingatlanon időközben olyan építményt létesített, amelynek értéke meghaladja *az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. melléklete alkalmazásával számított húszmillió forintot**.”

**4. §**

**Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba**.

Dr. Diósgyőri Gitta s. k. Dr. Csáky András s. k.

címzetes főjegyző polgármester

-------

Az előterjesztést láttam:

Dr. Diósgyőri Gitta

címzetes főjegyző