P é c s e l y K ö z s é g P o l g á r m e s t e r e

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 373 – 10 /2026.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Szarvas Zsolt aljegyző

ELŐTERJESZTÉS 4. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2026. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Döntés a Pécsely, Templom u. 96. szám (167/4 hrsz.) alatti önkormányzati ingatlanra (régi iskola) beérkezett vételi ajánlatról

Melléklet:

1. melléklet Vételi ajánlat Templom u. 96. (régi iskola)

Tisztelt Képviselő-testület!

Az STS Business Kft (Győr, Koroknay Gyula u. 8.) jelezte vételi szándékát a Pécsely belterület 167/4 helyrajzi számon nyilvántartott „fogorvosi rendelő, védőnői rendelő, könyvtár és gazdasági épület" megnevezésű, 287 m² alapterületű felépítménnyel és a hozzá tartozó 1177 m² fölrészletre, amely Pécsely Község Önkormányzat 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező ingatlan.

A kérelem előzményéhez tartozik, hogy nevezett ingatlannal kapcsolatban Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 43/2026. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozatával döntött az ingatlan értékesítésre meghirdetéséről, és ennek érdekében az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 23. § (1) bekezdése alapján nyilvános értékesítéssel kapcsolatos hirdetményt tesz közzé a helyben szokásos módon, továbbá az ingatlan.com oldalon is meg jelenteti a hirdetést.

A fenti képviselő-testületi határozat előzményéhez tartozik, hogy az ingatlan értékesítésének céljából az önkormányzat az ingatlan értékéről előzetesen ingatlan forgalmi érték meghatározást készíttetett, amely az ingatlan értékét nettó 55 200 400.- Ft összegben határozta meg, és képviselő-testület ezt kiindulási alapnak véve a Pécsely 167/4 hrsz. alatti ingatlan eladási árát 120 000 000.- Ft-ban határozta meg.

Az érintett ingatlan értékesítésre meghirdetését az alábbi szakmai és gazdasági tényezők indokolták:

- **Műszaki állapot:** Az épület szerkezetileg és gépészetileg elavult, felújításra szorul.
- **Finanszírozási korlátok:** A szükséges modernizáció olyan jelentős tőkebevonást igényelne, amelyet az önkormányzat saját forrásból nem képes biztosítani.
- **Folyamatos közfeladat-ellátás:** A fogorvosi és a védőnői szolgálat jelenleg is zavartalanul működik az épületben, de az ingatlan eladása esetén a rendelők zökkenőmentes áthelyezése egy másik létesítménybe kis átszervezéssel megoldható.

Az értékesítésből származó bevétel lehetőséget ad az önkormányzati források hatékonyabb átcsoportosítására, miközben a lakossági egészségügyi ellátás színvonala és folytonossága nem sérül. Az értékesítéssel érintett ingatlan a kötelező feladatok ellátását is szolgálja jelen helyzetben.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás alapvető helyi szabályait az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) nem sorolja fel konkrétan az önkormányzati vagyonelemek besorolását, minősítését (*egész pontosan nincsen ilyen melléklete a hatályban lévő Ör-nek*), az önkormányzati vagyongazdálkodás során ezért figyelembe kell venni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvényt (a továbbiakban: Nvt.) is, amelynek 5. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosításáról:

(5) A **helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát** képezi
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,

(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."

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény **13. § (1) bekezdése** kimondja: „*A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

4. *törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások.*"

AZ Mötv. alapján alapvető esetben tehát a védőnői szolgálat is az önkormányzati kötelező feladatok kőrébe tartozott, azonban az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény **6/B. §**
(1) Az állam az egészségügyi alapellátás körében – a települési önkormányzattal együttműködésben – gondoskodik a védőnői ellátásról.

(2) A védőnői ellátás biztosításáért a Kormány által rendeletben kijelölt állami intézményfenntartó szerv – az irányító vármegyei intézmény útján – felelős azzal, hogy
a) az ellátás jogszabályban előírt tárgyi feltételeit az állam a települési önkormányzattal kötött megállapodás útján is biztosíthatja, és
b) a Kormány által rendeletben kijelölt állami intézményfenntartó szerv a települési önkormányzat részére tájékoztatásul megküldi a védőnői ellátás megszervezésével összefüggő, a személyi és a tárgyi feltételek biztosítására vonatkozó döntéseket.

Az önkormányzatok fenntartói jogköre tehát megszűnt, de az ingatlanok (védőnői tanácsadók, rendelők) biztosításában és fenntartásában az állammal együttműködve továbbra is kötelezően részt vesznek. Ez azt jelenti, hogy az ellátásszervezésért az állami intézményfenntartó szerv, az Országos Kórházi Főigazgatóság (OKF) felel. A közvetlen munkáltatói és működtetési feladatokat a területileg illetékes irányító vármegyei kórházak látják el.

Összegezve ez azt jelenti, hogy a védőnői szolgálat elköltöztetésével kapcsolatban az állami intézményfenntartó szervvel is egyeztetni szükséges, hogy milyen helyre, milyen feltételekkel költözteti el az önkormányzat a jelenlegi helyéről a védőnőt.

A fentiek alapján ezért, ha a képviselő-testület arról dönt, hogy értékesíti ezt az ingatlant a megajánlott vételárra figyelemmel, akkor intézkedni szükséges a védőnői ellátás másik önkormányzati ingatlanba való átköltöztetéséről, amihez nyilvánvalóan idő szükséges, így az adásvételi szerződésben erre külön szükséges kitérni. A költöztetéshez legalább 60 nappal tervezni kell, ha a fogadó épület felújítása is szükséges, akkor akár több időt is igényel, ezt a vevőnek is tudomásul kell venni.

Az adásvételi szerződésben foglaló kikötése mindenképpen indokolt. Magyarországon az ingatlanok adásvétele során **a foglaló összege általában a vételár 10%-a szokott lenni**. A jogszabályok nem rögzítenek fix minimumot vagy maximumot, ez a bevett piaci gyakorlat, amit a vevők és az eladók egyaránt elfogadnak. A foglaló kikötésének jogi következménye is van, a foglaló a szerződés teljesítését biztosítja. Ha a szerződés a vevő hibájából hiúsul meg, a vevő elveszíti a foglalót. Ha az eladó hibájából nem jön létre az ügylet, az eladó a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni.

Mindezeket azért volt szükséges rögzíteni, hogy a fentiek miatt körültekintően szükséges eljárni az adásvételi szerződés tekintetében is, figyelemmel arra, hogy a vevő nyilván a végtelenségig nem fog várni az épületben közfeladatot ellátó védőnő, valamint az épületben működő fogorvos átköltöztetésére. A fogorvos esetében ez nem jelenthet problémát, hiszen doktor úrnak Balatonakaliban van rendelője, ahol a praxisát jelenleg is végzi. A védőnő megfelelő elhelyezése lehet kissé időigényesebb, még akkor is, ha időleges elhelyezésre kerül, mert a minimális szakmai és higiéniai feltételeket ekkor is biztosítani kell a működéséhez, azaz megfelelő rendelői körülményeket kell megteremteni számára és ebbe az állami intézményfenntartó is beleszólhat.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás alapvető helyi szabályait az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) határozza meg.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének vannak azonban a szabályai.

Az Ör. 11. § (3) bekezdése alapján a forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, elővásárlási jog gyakorlásáról és terheléséről

a) 100.000,- Ft forgalmi értékig a Polgármester,
b) **100.000,- Ft forgalmi értéket meghaladó vagyontárgy esetében a Képviselő-testület dönt.**

A vagyonhasznosítással kapcsolatban még egy fontos információ: az **Ör. 20. §** kimondja, hogy az önkormányzati vagyontárgyak közül az ingatlanvagyon értékesítése esetén be kell szerezni a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát. Ez alapvető jogszabályi kötelezettség is, mivel az értékesítendő ingatlanra a Magyar Államnak elővásárlási joga van az alábbiak szerint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mivel az Nvt. 14. § (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján számított 5 000 000.- Ft értékhatárt az ingatlan kihirdetett és végleges eladási ára meghaladja és alapból az

értékbecslésben megállapított összeget (55 200 000.- Ft) is. Ez azt jelenti, hogy az adásvétel bejegyzése előtt meg kell keresni a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Veszprémi Irodáját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a nevezett ingatlan elővásárlási jogával.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban még egy fontos információ. Az ingatlan Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2026.(I.27.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján helyi egyedi védelemmel érintett ingatlan. (*16. soron: egykori református iskola Templom u. 96. 167/4 hrsz.*). Ez a tény az eladás során is meghatározóvá válik, mert ez kötelezettséget és valószínűleg költségeket is ró a vevőre, ezt a tényt az adásvételi szerződésben is rögzíteni szükséges. A hivatkozott önkormányzati rendelet 2. § alapján van lehetőség a helyi védettség megszüntetésére, amelynek külön eljárásrendje van, és időigényes folyamat. Ez azonban a jelen adásvételi szerződésre nincsen hatással, csak tájékoztatás céljából került itt megemlítésre, hogy a vevő is tisztában legyen az ingatlant terhelő ilyen jellegű kötöttséggel.

Az előzmények ismeretében előterjesztő javaslata, hogy a benyújtott vételi ajánlata alapján a tárgyi ingatlant értékesítse az önkormányzat az ajánlatot tevő részére az általa megajánlott 90 000 000.- Ft eladási áron. A Képviselő-testület ugyan az ingatlan meghirdetésekor 120 000 000.- Ft eladási áron hirdette meg az ingatlant, ugyanakkor figyelemmel lehet arra, hogy a hivatalos ingatlan forgalmi érték meghatározás 55 200 000.- Ft értéket állapított meg, valamint a fentebbi kötelezettségek mellett ez méltányolható vételi árajánlat.

Itt megjegyzendő továbbá, hogy ha nem adja el az önkormányzat ezt az ingatlant, akkor az önkormányzatnak szükséges költeni rá, ha nem akarják azt, hogy jelentős állagromlást szenvedjen el az épület, erre pedig előreláthatólag a közeljövőben nem is lesz költségvetési fedezet.

Ehhez a döntéshez a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény, a képviselő-testület SZMSZ-e, és az Nvt. alapján egyszerű többségű határozat elegendő a nyilvános meghirdetéshez történő kiírásához.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatos vételi árajánlatról.

Pécsely, 2026. szeptember 16.

Önkormányzati Testület Pécsely

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2026. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Döntés a Pécsely, Templom u. 96. szám (167/4 hrsz.) alatti önkormányzati ingatlanra (régi iskola) beérkezett vételi ajánlatról"** című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a Pécsely belterület 167/4 helyrajzi számon nyilvántartott „fogorvosi rendelő, védőnői rendelő, könyvtár és gazdasági épület" megnevezésű, 287 m² alapterületű felépítmény és a hozzá tartozó 1177 m² fölrészlet értékesítéséről, amely Pécsely Község Önkormányzat 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező ingatlan.

2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlant értékesíti az STS Business Kft (9027 Győr, Koroknay Gyula utca 8., adószám: 23840797-2-08, cégjegyzék szám: 08-09-023212; képviseli: Gyepes Tamás ügyvezető) részére 90 000 000.- Ft, azaz kilencvenmillió forint összegben. A Képviselő-testület az adásvételi szerződés megkötéséhez a vételár 10%-át (tíz százalékát) azaz 9 000 000.- Ft-ot, azaz kilencmillió forintot foglalóként előír megfizetni.

3./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a településkép védelméről szóló 1/2026. (I. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján helyi egyedi védelemmel érintett ingatlan. (*16. soron: egykori református iskola Templom u. 96. 167/4 hrsz.*).

4./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanban jelenleg védőnői szolgálat és fogorvosi rendelő működik, amelynek elhelyezéséről a képviselő-testületnek az ingatlan átadását megelőzően jogszabályi és hatályos szerződésben vállalt kötelezettsége kapcsán intézkedni szükséges, amelynek várható időtartama 60 nap, ezért az adásvételi szerződésben ennek időtartamáról a feleknek rendelkezni kell.

5./ A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mivel az Nvt. 14. § (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján számított 5 000 000.- Ft értékhatárt az ingatlan kihirdetett és végleges eladási ára meghaladja.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megtegye, az adásvételi szerződést az e határozatában foglaltak szerint aláírja, amennyiben a vevő a 2./ - 5./ pontban meghatározott feltételeket és vételárat elfogadja, valamint az ingatlan adásvételével kapcsolatban felmerült költségeket vállalja.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Határidő: azonnal

STS GROUP

PÉCSELY
2026 JÚL 15.
Szám: 201/305-1/2026
Oldalak száma:

Tisztelt Pécsely Község Önkormányzata!

A Pécsely, Templom utca 96. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő belterületi ingatlan értékesítésére meghirdetett pályázat keretében ezúton kívánunk vételi ajánlatot tenni.

A pályázat célja és jellege:
1/1 tulajdoni arányú önkormányzati ingatlan értékesítése.

A pályázat tárgyát képező vagyontárgy megnevezése:
8245 Pécsely, Templom utca 96. szám alatti önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlanok az alábbiak szerint:

Pécsely 167/4 hrsz.-ú „fogorvosi rendelő, védőnői rendelő, könyvtár és gazdasági épület" 287 m^2, földrészlet 1177 m^2

A meghirdetett ingatlan állapota: részben használt (fogorvosi rendelő, védőnői rendelő), per- és tehermentes.

Ajánlati árunk: 90 000 000 Ft, azaz kilencvenmillió forint.

Kelt: Győr, 2026. július 15.

Tisztelettel:

STS Business Kft.
9027 Győr, Koroknay Gyula u. 8.
Adószám: 23840997-2-08
Cg.:08-09-023212

Gyepes Tamás
STS Business Kft. ügyvezetője