

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.  
Siófok, 2026. április 7.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**2026. április havi rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I. 31.) rendelet módosítására

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Előkészítette:** Jogi és Szervezési Osztály

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat forgalomképes vagyonelemeinek értékesítése/hasznosítása témakör kapcsán, elsősorban a mocsár, rét, legelő művelési ágú ingatlanok esetében a képviselők részéről felmerült az ingatlanforgalmi szakértői vélemény jelenlegi 6 hónapos érvényességi idejének meghosszabbítása.

A felvetés kapcsán szakmai segítségnyújtást kértünk a Somogy Vármegyei Kormányhivataltól, melyre vonatkozóan az alábbi tájékoztatást kaptuk:

*„Az ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel, vagy értékbecsléssel kapcsolatos értékelési irányelveket jelenleg a nemzetközi sztenderdek mellett kettő jogszabály határozza meg, melyek a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet (a továbbiakban: PM rendelet), valamint a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet (a továbbiakban: FM rendelet).*

*Az értékelési szakvéleményben javasolt értéknek a hitelbiztosítási érték meghatározásához történő elfogadhatóságát a PM rendelet legfeljebb kilencven napban, az FM rendelet pedig száznyolcvan napban határozza meg.*

*Ritka kivételtől eltekintve az önkormányzatok többsége nem rendelkezik kellő szakértelemmel, illetve szakemberrel ahhoz, hogy egy ingatlan értékesítése, vagy hasznosítása esetén objektív tényezőkn, releváns értékelési sztenderdeken alapuló, szakmailag megalapozott valid értéket határozzon meg. Nyilván ezen oknál fogva kerül sor ilyen esetekben egy független ingatlanforgalmi szakértő közreműködésének igénybevételére.*

*Az önkormányzatok vonatkozásában – kivéve az általa alkotott önkormányzati rendeletben foglaltakra – bár nincs kötelező előírás az előbb hivatkozott rendeletek által meghatározott érvényességi időtartamok elfogadhatósága tekintetében, azonban mindenképpen érdemes és javasolt azokat alapul venni, hiszen értelemszerűen az ingatlanforgalmi szakértői véleményekben is ezekre történik hivatkozás.*

*Álláspontunk szerint – az Nvt. bevezető részében is meghatározott – a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás egyik következményeként értelmezhető a nemzeti vagyon értékesítése, illetve hasznosítása során az ingatlanforgalmi szakértői véleménynek mind a beszerzése, mind pedig az érvényességi idejére vonatkozó jelenlegi szabályozás megtartása.”*

A környező települések vagyonrendeleteinek rendelkezései is a kormányhivatal tájékoztatásában foglaltakat tükrözik, 3 és 6 hónapos érvényességi időt határoznak meg. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény 6 hónapos érvényességi idejét határozta meg pl, Keszthely, Balatonföldvár, Balatonszabadi, míg 3 hónapban határozta meg az érvényességi időt: Balatonfüred, Balatonvilágos.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat fő bevételi forrását nem az ingatlanértékesítés jelenti, a hivatal javasolja a Kormányhivatal álláspontjának elfogadását, és az ingatlanforgalmi szakértői vélemények esetében a jelenlegi szabályozás hatályban tartását.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény(ek) beszerzési költségeinek csökkentése érdekében javasolható egy olyan módosítás előkészítése, amely az adott évben értékesítésre ki nem jelölt

ingatlanok megvásárlására irányuló vételi ajánlatnak helyt adó döntés esetén az ingatlan forgalmi értékének megállapítására irányuló szakértői vélemény beszerzésének költsége a kérelmezőre hárítható át.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

### **Határozati javaslat:**

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Javaslat az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I. 31.) rendelet módosítására”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- A) A Képviselő-testület az előterjesztésben ismertetett szakmai állásfoglalásban megjelölt, az ingatlanforgalmi szakértői vélemények érvényességére vonatkozó tájékoztatást tudomásul vette, és az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) számú rendelet jelenlegi szabályozását hatályában fenntartja.
- B) Az értékesítésre ki nem jelölt ingatlanok megvásárlására irányuló vételi ajánlatnak helyt adó döntés esetén az ingatlan forgalmi értékének megállapítására irányuló szakértői vélemény beszerzésének költsége a kérelmezőre hárítható át.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a javasolt rendelkezésnek megfelelően a B) pontban javasolt rendelkezésnek megfelelően a rendelet módosításának előkészítésére, és azt a soron következő Képviselő-testületi ülésre történő előterjesztésre.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. április 7.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester