



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Város Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Borza Jánosné sándorfalvi lakos megkeresése

Iktatószám: 3-114/2025.

Melléklet: -

Készítette: Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve: -----

SÜRGŐSSÉGI!

A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.
Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. szeptember 23.



Iktatószám: 3-114/ 2025.

Tárgy: Borza Jánosné sándorfalvi lakos megkeresése

**Sándorfalva Város
Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Borza Jánosné, Sándorfalva, Kölcsey utca 42. szám alatti lakos személyesen, több alkalommal azzal kereste meg Sándorfalva Városi Önkormányzat Polgármesterét, hogy a Sándorfalva, Kölcsey utca 42. szám alatti ingatlanát (Sándorfalva, belterület 1684. hrsz.) az Önkormányzatra szeretné hagyni.

2025. szeptember 15. napján Borza Jánosné személyes megbeszélésre jött ügyvédjével a Polgármesterhez.

A megbeszélésen az ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak hangzottak el.

Borza Jánosné korábban az ingatlanra egy magánszeméllyel öröklési szerződést kötött, melynek jelenleg a megszüntetésére törekszik. Dr. Emödi Attila ügyvéd úr tájékoztatása szerint a másik fél ügyvédje által tett ajánlatot el fogják fogadni. Eszerint a már teljesített szolgáltatásokat 7 millió Forintban határozzák meg, és a Kölcsey utca 42. szám alatti – 35 millió forint értékűre becsült – ingatlanban való tulajdonrész biztosítása útján váltják meg, mely eredményeként a magánszemély 1/5 tulajdoni hányadot fog szerezni az ingatlanban. Borza Jánosné ezt követően az ingatlan 4/5 hányadáról tud majd rendelkezni.

Borza Jánosné nem határozta meg pontosabban, hogy mit ért az alatt, hogy az Önkormányzatra hagyja az ingatlant.

Az Önkormányzat - a Polgári Törvénykönyv 3. § (1) bekezdése alapján - jogi személyként jogok és kötelezettségek alanya lehet.

„3:1. § [A jogi személy jogképessége]

(1) A jogi személy jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek.

(2) A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet.”

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) 8. §-a alapján:

„(1) Az Önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost polgári jogi értelemben megilletik, illetve terhelik.
(2) Az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jog tartalmát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) valamint jelen rendelet szabályozzák.
(3) Az önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi jogokat a Képviselő – testület, illetve átruházott hatáskörben – e rendeletben meghatározottak szerint – a polgármester, a Képviselő - testület Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága, valamint a vagyonkezelők jogosultak gyakorolni. Az átruházott hatáskör tovább nem ruházható.”

A Vagyonrendelet 19. §-a az alábbiak szerint rendelkezik az Önkormányzat részére felajánlott vagyon elfogadásáról:

„19. §(1) Az ingyenesen vagy kedvezményesen felajánlott vagyontárgy elfogadásánál vizsgálni kell, hogy annak fenntartása, rendeltetésszerű használata az Önkormányzat számára többletköltséget eredményezhet-e.

(2) Önkormányzati költségvetési szerv részére ingyenesen vagy kedvezményesen felajánlott és elfogadott vagyontárgy tulajdonjoga az Önkormányzatot illeti meg.
(3) Ajándék, illetve örökség útján felajánlott vagyon nem fogadható el, ha nem ismert annak értéke és terhei, illetve a teher meghaladja a vagyon értékét.”

(7) Öröklés útján szerzett vagyon esetében a hagyatéki eljárásban beszerzett adó – és értékbizonyítvány alapján megállapított értéket kell figyelembe venni az értékmeghatározásnál. Egyéb vagyonszerzéskor a vagyontárgyak értékét a jogügylet szerinti értéken, illetve a (2) és (5) bekezdésben foglaltak alapján kell megállapítani.

Ptk. 7:74. § (3) „az örökhagyó tulajdonát képező belföldi ingatlan esetében más örökös hiányában – ide nem értve, ha az örökhagyónak az örökség visszautasítása folytán nincs más örököse – az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös.

(4) A (3) bekezdés szerinti öröklés alá esik az ingatlanon található azon ingó dolog is, amely az örökhagyó tulajdonában állt halálakor.”

Az önkormányzatot megilleti az örökség visszautasításának joga.

A Ptk. 7:74. § (3) bekezdése szerinti törvényes öröklésen túl, az ingatlanra vonatkozóan köthető tartási, életjáradéki és öröklési szerződés az alábbiak figyelembevételével.

- A tartási szerződés alapján az eltartó fél azt vállalja, hogy az eltartottat haláláig ellenérték fejében eltartja. A tartási kötelezettséghez tartozik mindaz, amire az eltartott körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátásához és gondozásához szükség van. Így rendszerint ide tartozik például az élelmezés, a lakhatás biztosítása, a takarítás, az eltartott ruházattal való ellátása, betegség esetén ápolása, és az eltartott illő eltemetése. Az eltartott a tartásért a szerződésben foglalt ellenértéket adja, amely nagyon gyakran ingatlan, de lehet más értékes ingóság, pénz vagy akár átruházható jog is.
- Az életjáradéki szerződés abban különbözik a tartási szerződéstől, hogy a kötelezett nem tartást nyújt a vele szerződőnek, hanem rendszeresen – általában havonta – életjáradékot fizet. Az életjáradék szinte mindig pénzösszeg, de nem kizárt más helyettesíthető dolog visszatérő átadása sem. Ebben az esetben az Önkormányzatnak meghatározatlan időre szóló járadékfizetési kötelezettsége keletkezik.
- Az öröklési szerződésben az örökhagyóval szerződő fél szintén tartási vagy életjáradék fizetési kötelezettséget vállal. Ennek ellenében az örökhagyó pedig azt

vállalja, hogy a vele szerződött örökösevé teszi, akár az egész vagyona, akár annak egy része tekintetében.

Lényeges, hogy a kikötött szolgáltatásnak arányban kell állnia a megszerzendő vagyon értékével.

E szerződések szerencse eleme abban rejlik, hogy nem lehet előre tudni, hogy a tartást vagy életjáradékot meddig kell teljesíteni. Így bizonytalan, hogy a jogosult haláláig a nyújtott szolgáltatás fedezi-e az ellenértéket, például az eltartóra átruházott ingatlan értékét. Azonban a szerencse jellegből eredően nem támadható meg e szerződés értékaránytalanság miatt. Nem támadható meg például azon az alapon, hogy az eltartott 5 éven belül elhunyt, és az addig nyújtott tartás értéke nem arányos az ellenszolgáltatásként kapott ingatlan értékével.

Tartási és az öröklési szerződés esetén olyan életkörülményeket kell biztosítani, amely megfelel a korábbi életkörülményeinek, szükségleteinek.

Azt is meg kell határozni, hogy az Önkormányzat, mint jogi személy, szabályosan, mely intézményén, szervén keresztül tudja biztosítani a teljesítést.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4-5. §-a alapján az önkormányzatot személyes illetékmentesség illeti meg öröklés és vagyonátruházás esetén.

„4. § (1) Az illeték tárgyára vonatkozó mentesség (tárgyi illetékmentesség) esetén nem kell illetéket fizetni. Az illeték fizetésére egyébként kötelezett mentessége (személyes illetékmentesség) esetén az illetéket a mentes féltől nem lehet követelni.

(2)-

5. § (1) Teljes személyes illetékmentességben részesül:

a) a Magyar Állam,

b) a helyi önkormányzatok és azok társulásai,”

Szjativ. 1. melléklet 7.1. pontja szerint adómentes a tartási szerződésből származó jövedelem az alábbiak szerint: *„Egyéb indokkal adómentes:a nyugdíjban részesülő magánszemély által központi költségvetési szervvel vagy helyi önkormányzattal kötött tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés révén megszerzett vagyoni érték.”*

Végrendeleten alapuló örökség esetén a végrendelet bármikor visszavonható, míg az öröklési szerződést írásba kell foglalni, és az egyoldalúan nem szüntethető meg csak elszámolás után.

4/5 tulajdoni hányad megszerzése esetén az ingatlan az Önkormányzat és egy magán személy osztatlan közös tulajdonába kerül.

Jelenleg nem rendelkezünk információkkal az ingatlan állapotát és forgalmi értékét illetően.

Tekintettel arra, hogy Borza Jánosné részéről nem tisztázott, hogy milyen módon kívánja felajánlani a nevezett ingatlan - feltehetően 4/5 tulajdoni hányadára vonatkozó – tulajdonjogát, illetve nem tisztázott, hogy konkrétan mekkora tulajdoni hányadról beszélünk, továbbá, mit vár az Önkormányzattól cserébe, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyben további tájékozódásra és Borza Jánosnéval való további tárgyalásra hatalmazzon fel.

Az anyag sürgősséggel történő kiküldésének indokolása, hogy a megbeszélésen az ügyvéd úrtól azt az ígéretet kaptuk, hogy írásban is megküldik az ajánlatot, és a részleteket, mely azonban a mai napig nem érkezett meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

..../2025. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Borza Jánosné sándorfalvi lakos megkeresése

Határozati javaslat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert tájékozódásra, és Borza Jánosnéval további tárgyalások folytatására.

Határidő: folyamatosan

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határozatról értesül:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Borza Jánosné
4. Irattár.

Sándorfalva, 2025. szeptember 23.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

