

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlan kijelölése értékesítésre.

### Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Orosháza, Dózsa György u. 22. szám alatt található 3107 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2243 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant (Gémes palota) 2017. évben árverés útján vásárolta meg az Önkormányzat 3.937.008,- Ft. + ÁFA vételi áron. Az ingatlan műemléki védettségű.

Az épület már a megvásárlása idején is rossz műszaki állapotban volt. A Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatala BE-02D/01/1295-7/2015. számú jókarbantartási kötelezés ügyében hozott határozatában előírtakat a vétel után az Önkormányzat teljesítette. Az elmúlt időszakban felújítás nem történt az épületen.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "LK-5460" kisvárosias lakóövezetben található. Terheli a Békés Megyei Kormányhivataltól a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, valamint az EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft-től a vezetékhelyi jog.

Az ingatlan fizikai állapota 40%-os.

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 186/2022. (VII.24.) K.t. határozatával döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről bruttó 21.800.000,- Ft forgalmi értéken.

A Vagyonszerzési Rendeletben előírtaknak megfelelően 2022. október 10-én 9:00 órakor és 2022. november 23-án 9:00 órakor meghirdetett és lebonyolított árverések sikertelenek voltak, mivel az árveréseken senki nem jelent meg.

A Vagyonszerzési Rendelet értelmében:

*„13. § (4) Amennyiben nyilvánvaló, hogy elidegenítés során a (2) bekezdés szerinti érték nem érhető el, **ahhoz képest 5%-kal alacsonyabb értéken az elidegenítés megtörténhet ismételt döntés alapján 3 hónapon belül.***

*(2) Érték: ingatlan vagyonszerzése (adásvétel, csere) esetén 6 hónapnál nem régebbi, független szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...*

*Tekintettel arra, hogy a 13.§ (4) bekezdés időmúlás okán nem alkalmazható, így a vagyonszerzési Rendelet 14.§ (1) bekezdése alapján: „A rendelkezési jog gyakorlásától számított szülő döntést 6 hónapon belül végre kell hajtani. Amennyiben bármely okból a döntés végrehajtására nem került sor (szerződés nem jött létre) **új érték megállapítás és új döntés szükséges.**”*

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület korábbi döntése alapján sikertelenül zárult le az árverési folyamat, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 16/2006. (IX.15.) Ör. számú Orosháza Város



Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletének 60.§ (1) bekezdésben foglaltakra, miszerint lakóház értékesítése esetében árverési kötelezettség áll fenn, javasolom továbbra is az ingatlan értékesítését, amelyhez a fent meghatározott jogszabály alapján új értékbecslés szükséges.

Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított új forgalmi érték bruttó 16.200.000,-Ft.

A Lakásrendelet 60. § (1) pontja értelmében:

*„(1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog, vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján a lakást a helyi újságban árverés útján kell meghirdetni- legalább 30 napos határidővel- és nyilvános árverés útján a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték.”*

Az önkormányzatnak nincsen fejlesztési elképzelése az ingatlan vonatkozásában, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését.

A Vagyonrendelet 33. § f) pontja szerint a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

*„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”*

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:

*„A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”*

A fent említett joghely szerinti értékhatár 5.000.000,- Ft. (Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben meghatározott értékhatár a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.)

Ennek értelmében viszont a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Kapcsolatok Bizottságának javaslata a Képviselő-testület ülésén szóban kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat megvitatására és elfogadására.

### **Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kijelöli árverés útján történő értékesítésre az 5900 Orosháza, Dózsa György u. 22. szám alatt található belterület, 3107 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 2243 m<sup>2</sup> nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát,

- 2.) az ingatlan kikiáltási árát bruttó 16.200.000,- Ft forgalmi értéken határozza meg,
- 3.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

**Végrehajtásért felelős:**

Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az árverési eljárás lefolytatásáért és a szükséges intézkedések megtételéért

**Határidő:** értelem szerint

Orosháza, 2022. december 13.



Dávid Zoltán  
polgármester

