



**Orosháza Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**

5900 Orosháza, Szabadság tér 4–6.

Telefon: 68/413-022, Fax: 68/411-545

E-mail: [polgarmester@oroshaza.hu](mailto:polgarmester@oroshaza.hu), Honlap: [www.oroshaza.hu](http://www.oroshaza.hu)

Hivatali kapu: OHVO, KRID: 459269978

---

**Feljegyzés**

**Döntés az Orosháza belterület 7840/4 hrsz-ú ingatlanrész értékesítéséről**

Orosháza belterület 7840/4 hrsz-ú „kivett gyógyfürdő” művelési ágú társasházi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 2126/10000 eszmei hányadában a Magyar Állam, míg 7874/10000 hányadában Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában áll. Az állami tulajdonrész tekintetében az Országos Kórházi Főigazgatóság (a továbbiakban: OKFŐ) gyakorolja a tulajdonosi jogot. Az Ingatlan 712 m<sup>2</sup> területe vonatkozásában vételi ajánlat érkezett az Önkormányzathoz a szomszédos 7821 hrsz-ú telek tulajdonosától, a CORVUS INVEST Ingatlanbefektető Korlátolt Felelősségű Társaságtól (1133 Budapest, Ipoly utca 8. 6/9.; ügyvezető: Szerényi Szabolcs; a továbbiakban: Vevő). Megkeresésében a Vevő kifejtette, hogy turisztikai beruházásokat tervez, így a szomszédos ingatlanokat telekhatár-rendezés keretében egyesítené.

A versenyeztetés szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény (Nvt.) 11. § (16) bekezdése úgy rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvt. 11. § (16) bekezdése alapján a mindenkori költségvetési törvény határozza meg a törvényi értékhatárt. Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény, e kérdéskörrel kapcsolatos bekezdéseit. A törvény 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a nemzeti vagyon hasznosítása esetén az értékhatárt a 2021. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendeletének 13.§-a értelmében új, 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés beszerzése szükséges. Az értékesítés megvalósulása esetén a vételár megoszlaná a terület közös tulajdonosai közötti tulajdoni hányaduk arányában. A terület értékesítése csak szolgalmi joggal terheltén valósítható meg az ott található csatornahálózati csővezeték és ivóvízvezeték miatt, azonban a Vevő minden, a vételáron felüli jogügylettel

kapcsolatos kiadását magára vállalná (telekhatár rendezés, értékbecslés, társasházi alapító okirat módosítás, ingatlan-nyilvántartási költségek).

Az Orosháza belterület 7840/4 hrsz-ú „kivett gyógyfürdő” művelési ágban nyilvántartott Ingatlan ingatlanrészének értékesítésével kapcsolatban az OKFŐ képviselőjében Dr. Gondos Miklós főigazgató írásban nyilatkozott álláspontjukról, mely szerint nem zárkoznak el az egészségügyi funkció ellátásához nem szükséges társasházi közös tulajdon értékesítésétől.

A fentiek alapján az ingatlanrész adásvételére telekalakítással vegyes háromoldalú szerződés megkötése útján van lehetőség, tekintettel arra, hogy egy – önálló helyrajzi szám és közterületi kapcsolat nélküli – ingatlanrész értékesítése valósulna meg melynek vevője csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa lehet. A jogügylet lebonyolításának előfeltétele a társasházi alapító okirat közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseinek módosítása.

Az Önkormányzat elkészítette az ingatlanrészre vonatkozó értékbecslést független ingatlanforgalmi értékbecslővel, valamint írásban nyilatkoztatta a Vevőt az értékesítés kapcsán felmerülő minden költség vállalásáról. Az ingatlanrész forgalmi értéke 15.000.000.-Ft + ÁFA összegben lett megállapítva, melyből az Önkormányzatot tulajdoni hányadának megfelelően 11.811.000.-Ft + ÁFA összegű vételárrész, a Magyar Államot 3.189.000.-Ft + ÁFA összegű vételárrész illet meg.

Az érintettekkel lefolytatott egyeztetéseknek megfelelően a Vevő képviselőjében eljáró Dr. Ollé György Ügyvéd Úr elkészítette a tárgyban nevezett jogügylethez szükséges szerződés tervezeteket, okiratokat (telekalakítással vegyes adásvételi szerződés, társasháztulajdont alapító okirat, letéti szerződés, bejegyzési engedély).

A fenti előzményekben foglaltakra tekintettel szükséges az Önkormányzat részéről a tulajdonosi hozzájárulás meghozatala. A 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, felkérem az Orosházi Polgármesteri Hivatalt az előzőekben foglaltak szerint a következő tartalmú polgármesteri határozat előkészítésére:

„Orosháza Város Önkormányzata dönt arról, hogy

1. kijelöli értékesítésre a társasházi közös tulajdonban lévő Orosháza belterület 7840/4 hrsz-ú „kivett gyógyfürdő” művelési ágú Ingatlanból átminősített 712 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt,
2. az ingatlanrész vételárát a független igazságügyi szakértő által készített értékbecslés alapján 15.000.000.- Ft + ÁFA forgalmi értéken határozza meg, amelyből Orosháza Város Önkormányzatát 7874/10000 eszmei tulajdoni hányadának megfelelően 11.811.000.-Ft + ÁFA összegű vételárrész, míg a Magyar Államot 2126/10000 eszmei tulajdoni hányadának megfelelően 3.189.000.-Ft + ÁFA összegű vételárrész illet meg,
3. az adásvétellel és a szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költséget – a szerződéskötési, az értékbecslési, valamint az ingatlan-nyilvántartási díjat – a CORVUS INVEST Ingatlanbefektető Korlátolt Felelősségű Társaság vállalja,
4. hozzájárul, hogy az ingatlanrészt a 2. és 3. pontban meghatározott feltételekkel, az azzal szomszédos 5904 Orosháza, Hűvös utca 1. szám alatti 7821 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a CORVUS INVEST Ingatlanbefektető Korlátolt Felelősségű Társaság vásárolja meg,
5. felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítással vegyes háromoldalú adásvételi szerződés, és egyéb kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Jelen határozatomat a 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben hoztam.

**Végrehajtásért felelős:**

- Dr. Horváthné dr. Barta Edit jegyző a határozat továbbításáért,
- Dávid Zoltán polgármester az 5. pontban foglaltak végrehajtásáért.

**Határidő:** értelem szerint”

Melléklet:

- változási vázrajz

Orosháza, 2021. május 19.

  
**Dávid Zoltán**  
polgármester

*(Faint circular official stamp of the Orosháza City Council is visible in the background.)*





