



Iktatószám: VV/69-5/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 5900 Orosháza 0566/8 hrsz-ú kivett szántó művelési ágú ingatlan kijelölése értékesítésre

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 5900 Orosháza, külterület 0566/8 hrsz-ú 12 ha 8682 m² terület nagyságú 558,48 Ak értékű kivett szántó művelési ágú ingatlan Orosháza Város Önkormányzat tulajdonában áll, amely Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31) önk. rendelet szerint „Má” – általános mezőgazdasági övezetben található. Az ingatlan elhelyezkedésével kapcsolatban térkép az előterjesztéshez csatolásra került.

Az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve.

Az ingatlan 2016. január 01-től 2025. február 28-ig a START program része.

Az ingatlanra több vételi és haszonbérleti szándékra vonatkozó jelzés is érkezett.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Törvény) rendelkezik a mezőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzéséről az alábbiak szerint.

„6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld

területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum)."

A föld eladása esetén a Törvény 18. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakat, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

A Törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

A Törvény 21. § (1c) bekezdésében írtak szerint: „ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – a Törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.”

A 21. § (3) alapján: „az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.”

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) értelmében:

„13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

...

b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Tekintettel a lakossági érdeklődésre, megrendeltük az ingatlan értékbecslését. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 36.200.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

Az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az ingatlan hasznosítása, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított nettó 36.200.000, - Ft + ÁFA kikiáltási áron.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében írtak szerint: „*törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*”

A Vagyonderrendelet 15. § (1) bekezdésében írtak szerint: „*a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.*”

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke ezt az összeget eléri, a tulajdonjog átruházása csak versenyeztetés útján lehetséges.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdés előírásának miszerint: „*a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*”

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 Nvtv. 14. § (4) bekezdésben meghatározottak szerint az értékhatár (25.000.000,- Ft 20%-a) 5.000.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a tárgy szerinti ingatlan forgalmi értéke eléri ezt az összeget, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. kijelöli árverés útján történő értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza 0566/8 hrsz-ú kivett szántó művelési ágú, forgalomképes ingatlant

2. az ingatlan kikiáltási árát az ingatlanforgalmi értékebecslés által megállapított nettó 36.200.000, - Ft + ÁFA értékben határozza meg.
3. elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.

Végrehajtásért felelős:

Raffai János polgármester az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírásáért

Dr. Tatár Zoltán jegyző a szerződés előkészítéséért

Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2025. február 13.



Raffai János
polgármester



