



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: VV/69-30/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanok kijelölése értékesítésre

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az 5900 Orosháza, külterület 0502/48 hrsz-ú 1 ha 610 m² területnagyságú 42,33 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 1. sz. mellékletként csatolásra került.

Az ingatlanra az MVM Démász Áramhálózati Kft. által vezetékjog van bejegyezve, 409 m² nagyságú területre.

Az ingatlan vonatkozásában lakossági megkeresés érkezett vételi szándékra vonatkozóan.

A 0502/48 hrsz-ú szántóra vonatkozóan a szomszédos föld tulajdonosa, aki egy helyi gazdálkodó, jelezte vételi szándékát. A tulajdonában lévő földterületen szeretne fejlesztéseket végezni (öntöző rendszer telepítése), amely által a megvásárolni kívánt földterület is öntözhetővé válna.

Orosháza Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésében a kiadások ellentételezéseként többek között ingatlanértékesítésből származó bevétel is betervezésre került, ezért az Önkormányzat igyekszik felmérni azon ingatlanait, amelyek alulhasznosítottak és az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az érintett ingatlanok hasznosítása, ezért, valamint a megkeresés okán javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított kikiáltási áron.

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

Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztály

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Telefon: (+36) 68 413-022

E-mail: varoshaza@oroshaza.hu Honlap: www.oroshaza.hu

Hivatali kapu: OHVO, KRID: 459269978

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 szerezhetheti 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 szerezhetheti 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 2.400.000,- + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

A 4S Tervező Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 40.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 50.800,- Ft.

Az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az ingatlan hasznosítása, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított érték növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron.

A Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 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 nem éri el, a tulajdonjog átruházása nem 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 nem éri el ezt az összeget, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti a Magyar Államot az elővásárlási jog nem illeti meg.

II.

Az 5900 Orosháza, 8310/1 hrsz-ú 3 ha 247 m² területnagyságú 131,27 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 „Üüs” – üdülőházas övezetben belül speciális alövezetben található. Az ingatlan elhelyezkedésével kapcsolatban térkép az előterjesztéshez 2. sz. mellékletként csatolásra került.

Az ingatlanra az MVM Démász Áramhálózati Kft. által vezetékjog van bejegyezve, 94 m² nagyságú területre.

Az ingatlan vonatkozásában lakossági megkeresés érkezett vételi szándékra vonatkozóan. A vásárlási szándékát jelző személy regisztrált földműves, östermelő, aki a szomszédos fölterületben résztulajdonos.

Orosháza Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésében a kiadások ellentételezéseként többek között ingatlanértékesítésből származó bevétel is betervezésre került, ezért az Önkormányzat igyekszik felmérni azon ingatlanait, amelyek alulhasznosítottak és az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az érintett ingatlanok hasznosítása, ezért, valamint a megkeresés okán javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított kikiáltási áron.

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 8.500.000.- Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

A 4S Tervező Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 40.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 50.800,- Ft.

Az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az ingatlan hasznosítása, ezért javasoljuk annak árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított érték növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron.

A Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 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 nem éri el, a tulajdonjog átruházása nem 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 el 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 javaslatok elfogadására:

I. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. kijelöli árverés útján történő értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza 0502/48 hrsz-ú kivett szántó művelési ágú, forgalomképes ingatlant,

2. az ingatlan kikiáltási árát **2.440.000,- Ft** + Áfa értéken határozza meg,
3. elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását, azzal, hogy sikeres értékesítés esetén, amennyiben a vevő kéri a telekhatár kitűzését, annak díja a vevőt terheli,
4. felhatalmazza a Polgármestert eredményes árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

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

II.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. kijelöli árverés útján történő értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza 8310/1 hrsz-ú kivett szántó művelési ágú, forgalomképes ingatlant,
2. az ingatlan kikiáltási árát **8.540.000,- Ft** + Áfa értéken határozza meg,
3. elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását, azzal, hogy sikeres értékesítés esetén, amennyiben a vevő kéri a telekhatár kitűzését, annak díja a vevőt terheli,
4. felhatalmazza a Polgármestert eredményes árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

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. augusztus 26.

Raffai János
polgármester