



Iktatószám: VV/69-44/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló, árverés útján történő értékesítésre kijelölt ingatlanok kikiáltási árának módosítása

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza Deák Ferenc utca 1/B IV. em. 14. szám alatt található 5/2/A/28 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, 59 m² nagyságú üzleti vagyron körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Vt" Településközpont (vegyes) övezetben található.
Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 248/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében **két alkalommal került árverési időpont kitűzésre**, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések **sikertelenek voltak**.

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...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 18.700.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint „Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza Deák Ferenc utca 1/B IV.em. 14. szám alatt található 5/2/A/28 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított nettó 18.700.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 17.765.000, - Ft + ÁFA áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 17.815.800, - Ft + ÁFA.

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.

II.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Dr. László Elek lakótelep 7. /B IV.em. 15. szám alatt található 1061/A/33 hrsz.-ú kivett lakás** művelési ágú, 27 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Ln" - Nagyvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 247/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében **két alkalommal került árverési időpont kitűzésre**, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések **sikertelenek voltak**.

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...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 9.100.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint *„Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”*

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza, Dr. László Elek lakótelep 7. /B IV.em. 15. szám alatt található 1061/A/33 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított nettó 9.100.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 8.645.000, - Ft + ÁFA áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 8.695.800, - Ft + ÁFA.

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.

III.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/C. fsz. 2. szám alatt található 1001/2/A/26 hrsz.-ú kivett lakás** művelési ágú, 38 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Ln" - Nagyvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 242/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében **két alkalommal került árverési időpont kitűzésre**, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések **sikertelenek voltak**.

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 értébecslésben meghatározott érték...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA. Az értébecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

A Leszing Kft. által készített ingatlan értébecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 40.000, - Ft + ÁFA, összesen bruttó 50.800, - Ft.

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint „Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/C. fsz. 2. szám alatt található 1001/2/A/26 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 12.160.000, - Ft + ÁFA áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 12.210.800, - Ft + ÁFA.

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 ezt az összeget, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

IV.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/A. III. em. 11. szám alatt található 1001/2/A/11 hrsz.-ú kivett lakás** művelési ágú, 38 m² nagyságú üzleti vagyron körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Ln" - Nagyvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 245/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében két alkalommal került árverési időpont kitűzésre, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések sikertelenek voltak.

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...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint „Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/A. III. em. 11. szám alatt található 1001/2/A/11 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 12.160.000, - Ft + Áfa áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 12.210.800, - Ft + Áfa.

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 ezt az összeget, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

V.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/A. III.em. 10. szám alatt található 1001/2/A/10 hrsz.-ú kivett lakás** művelési ágú, 50 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Ln" - Nagyvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 244/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében két alkalommal került árverési időpont kitűzésre, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések sikertelenek voltak.

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...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 15.900.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint *„Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”*

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/A. III.em. 10. szám alatt található 1001/2/A/10 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított nettó 15.900.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 15.105.000, - Ft + ÁFA áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 15.155.800, - Ft + ÁFA.

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 ezt az összeget, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

VI.

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/B. III. em. 2. szám alatt található 1001/2/A/23 hrsz.-ú kivett lakás** művelési ágú, 38 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Ln" - Nagyvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 243/2025. (VII.03.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében két alkalommal került árverési időpont kitűzésre, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések sikertelenek voltak.

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 vagyonnyilvántartásban 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...”

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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

A Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint „Amennyiben nyilvánvaló, hogy az 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.”

Fentiekre tekintettel javasoljuk az **5900 Orosháza, Rákóczi út 32/B. III. em. 2. szám alatt található 1001/2/A/23 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított nettó 12.800.000, - Ft + ÁFA 5%-kal csökkentett 12.160.000, - Ft + ÁFA áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 12.210.800, - Ft + ÁFA.

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.

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

I. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 248/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 17.815.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg”

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 Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 247/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 8.695.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg”

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

III.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 242/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 12.210.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg”

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

IV.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 245/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 12.210.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg”

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

V.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 244/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 15.155.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg”

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

VI.**Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 243/2025. (VII.03.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 12.210.800, -Ft + ÁFA értéken határozza meg"

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. október 21.

Raffai János
polgármester