



Iktatószám: VV/69-45/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanok kijelölése értékesítésre

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Ond utca 12. 4 em. 15. szám alatt található 958/31/A/33 hrsz.-ú kivett lakás** megnevezésű, 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.

Nagy Márton 2013. október 1. napjától közérdekű célú bérelője a tárgyi ingatlannak. Nevezett bérelő, vételi szándékát fejezte ki Orosháza Város Önkormányzata felé.

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 (adás-vétel és csere) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték...”

Tekintettel a lakossági érdeklődésre, megrendeltük az ingatlan értékbecslését. Az ingatlan értékének meghatározásáról független értékbecslő gondoskodik. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által elkészített értékbecslés az előterjesztés postázása után készül el, az érték ismertetése a Képviselő-testületi ülésen történik.

A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000, - Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450, - Ft.

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 8.) a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelete „68. § (1) Lakás vagy helyiség értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) *Bérlőkijelölési joggal érintett lakást, életvédelem céljait szolgáló helyiséget, illetve műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget, csak az Ltv. 55. §-ban foglaltak betartásával lehet elidegeníteni.*

69. § *Értékesítésre kizárólag értébecslés alapján van lehetőség. Az értékesítésre kijelölt ingatlan forgalmi értékének megállapítására az Önkormányzat független szakértőt bíz meg, aki a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és formában értébecslést köteles készíteni. Az értébecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.*

70. § *A lakások és helyiségek értékesítése során az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.*

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

A vagyonrendelet 32/A. § (1) bekezdéses szerint:
„Ingatlan elidegenítésére vonatkozó egyedi kérelem esetén a kérelmezőt terhelik a felmerülő költségek (az ingatlanforgalmi értébecslés díja, telekmegosztás, stb.), melynek vállalásáról előzetesen írásban nyilatkoznia kell.”

Az Ügyfél egyértelműen nyilatkozott, hogy az adásvétel során keletkező összes költséget átvállalja.

Fentiekre tekintettel javasoljuk az ingatlan értékesítését a vételi szándékát jelző Nagy Márton jelenlegi bérlőnek.

II.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **5900 Orosháza, Hajnal utca 12. szám alatt található 2924/A/12 hrsz.-ú lakás megnevezésű** 59 m² nagyságú üzleti vagyron körébe tartozó forgalomképes társasházi 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.

Nagy Csaba és Nagy Csabáné 32 éve bérlői a tárgyi ingatlannak, jelenleg piaci alapon..... Ez idő alatt minden bérlői kötelezettségüknek eleget tettek, jó gazda módjára az ingatlant karban tartásáról saját költségükön gondoskodtak. Nevezett bérlők az ingatlan vonatkozásában vételi szándékukat fejezték ki.

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

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

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

...

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

Tekintettel a lakossági érdeklődésre, megrendeltük az ingatlan értékbecslését. Az ingatlan értékének meghatározásáról független értékbecslő gondoskodik. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által elkészített értékbecslés az előterjesztés postázása után készül el, az érték ismertetése a Képviselő-testületi ülésen történik.

A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000, - Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450, - Ft.

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 8.) a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelete „68. § (1) Lakás vagy helyiség értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Bérlőkijelölési joggal érintett lakást, életvédelem céljait szolgáló helyiséget, illetve műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget, csak az Ltv. 55. §-ban foglaltak betartásával lehet elidegeníteni.

69. § Értékesítésre kizárólag értékbecslés alapján van lehetőség. Az értékesítésre kijelölt ingatlan forgalmi értékének megállapítására az Önkormányzat független szakértőt bíz meg, aki a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és formában értékbecslést köteles készíteni. Az értékbecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.

70. § A lakások és helyiségek értékesítése során az önkormányzat vagyronáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében írtak szerint: „törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyron tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyron tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján,

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

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

A vagyonrendelet 32/A. § (1) bekezdéses szerint:

„Ingatlan elidegenítésére vonatkozó egyedi kérelem esetén a kérelmezőt terhelik a felmerülő költségek (az ingatlanforgalmi értékbecsülés díja, telekmegosztás, stb.), melynek vállalásáról előzetesen írásban nyilatkoznia kell.”

Az Ügyfelek egyértelműen nyilatkoztak, hogy az adásvétel során keletkező összes költséget átvállalják.

Fentiekre tekintettel javasoljuk az ingatlan értékesítését a vételi szándékát jelző Nagy Csaba és Nagy Csabáné jelenlegi bérlőknek.

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

I. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) kijelöli értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Ond utca 12. 4 em. 15. szám alatt található 958/31/A/33 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecsülés által megállapított értékben határozza meg.

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

- 3) hozzájárul, hogy az ingatlant Nagy Márton vásárolja meg.
- 4) dönt arról, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy a vevő az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értékbecslés elkészítésének költségét, valamint a tulajdonosváltás bejegyzésével felmerülő összes költséget) viseli.
- 5) felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Végrehajtásért felelős:

Raffai János polgármester az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírásáért

Dr. Tatár Zoltán jegyző a szerződés előkészítéséért

Határidő: értelem szerint

**II.
Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, 5900 Orosháza, Hajnal utca 12. szám alatt található 2924/A/12 hrsz.-ú lakás megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított értékben határozza meg.
- 3) hozzájárul, hogy az ingatlant Nagy Csaba és Nagy Csabáné vásárolja meg.
- 4) dönt arról, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy a vevők az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értékbecslés elkészítésének költségét, valamint a tulajdonosváltás bejegyzésével felmerülő összes költséget) viselik.
- 5) felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Végrehajtásért felelős:

Raffai János polgármester az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírásáért

Dr. Tatár Zoltán jegyző a szerződés előkészítéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2025. október 22.

Raffai János
polgármester