



Iktatószám: VV/69- 47/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 519/2/A/65 hrsz.-ú ingatlan kijelölése értékesítésre

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Kossuth Lajos utca 10-12. szám alatt található 519/2/A/65 hrsz.-ú kivett étterem megnevezésű, 288,83 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

A 288,83 m² összalapterület négy üzlethelyiségből tevődik össze, amelyek élő bérleti szerződéssel rendelkeznek.

Orosháza Város Önkormányzatának fontos célja a helyi kisvállalkozások támogatása, ezért az ingatlan értékesítése során kiemelt figyelmet kívánunk fordítani valamennyi érintett fél anyagi és egyéb érdekeinek a szem előtt tartására.

Tekintettel arra, hogy az ingatlant jelenleg több vállalkozó is bérli, az ingatlan értékesítésére a bérlőkkel történő egyeztetés után kerül sor.

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 vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

71. § Önkormányzati tulajdonú ingatlant csak olyan szerv, vagy személy részére lehet értékesíteni, akinek adók módjára behajtható köztartozása, bérleti esetében lakbértartozása, közüzemi díj hátraléka, továbbá az Önkormányzat, illetve az Orosházi Polgármesteri Hivatal felé bármely jogcímen fennálló lejárt tartozása nem áll fenn.”

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

Orosháza Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésében a kiadások ellentételezéseként többek között ingatlanértékesítésből származó bevétel is betervezésre került, ezért javasoljuk a tárgyi ingatlan értékesítését, figyelembe véve a piaci helyzet alakulását, valamint az értékesíteni tervezett ingatlan környezetében értékesített ingatlanok eladási árát minimum 100.000.000,- Ft + Áfa összegben.

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.”*

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.

A Vagyonrendelet értelmében” 15. § (1) *A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.*

(3) A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.

16. § (1) *Versenyeztetés esetén az ajánlattevőnek a teljes vételárnak a szerződés megkötését követő legfeljebb 60 napon belüli megfizetésére kell kötelezettséget vállalni.*

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a Képviselő-testület a versenyeztetési eljárásról szóló döntésében - kivéve árverés esetén - rendelkezhet úgy, hogy az ajánlattevő a vételár részletekben történő megfizetésére is tehet ajánlatot. Az első részlet mértékét a Képviselő-testület döntésében meg kell határozni, mely nem lehet kevesebb, mint a vételár 20 %-a.

...

21. § (1) Az ajánlatkérés nyilvános, melyet az önkormányzat hivatalos honlapján, valamint az Orosházi Élet című lapban meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.

(2)

(3) Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy az ajánlattevőnek megfelelő határidő álljon rendelkezésére ajánlata kidolgozására.

22. § Az ajánlatkérésnek tartalmaznia kell:

a) az ajánlatkérés célját,

b) az értékesítendő, hasznosítandó vagyon megnevezését, szükség szerint az értékét,

c) műszaki, gazdasági és jogi feltételeket,

d) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,

e) az ajánlati kötöttség időtartamát,

f) a tárgyra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,

g) az ajánlatkérő jogának fenntartását arra, hogy indokolt esetben akár egyik ajánlattevő ajánlatát sem fogadja el.

23. § (1) Az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell az ajánlattevőkre vonatkozó adatokat, az ajánlatok összevetését, a döntést és annak indoklását.

(2) A döntésről az ajánlattevőket tájékoztatni kell."

Javasoljuk az ingatlan nyilvános ajánlatkérés útján történő értékesítését, úgy hogy ha két legjobb ajánlat érkezik abban az esetben a nyertes személye versenytárgyalás során dől el. Amennyiben a nyilvános ajánlatkérés eredménytelen, úgy a tárgyi ingatlan mielőbbi értékesítése árverés útján a nettó 100.000.000,- Ft + Áfa kikiáltási áron történjen meg.

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.

Ennek értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

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

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) kijelöli ajánlat kérés útján történő értékesítésre az 5900 Orosháza, Kossuth Lajos utca 10-12. szám alatt található 519/2/A/65 hrsz.-ú kivett étterem rendeltetési módú, 288,83 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlanát.
- 2.) az ingatlan minimum értékesíthető értékét 100.000.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg,
- 3.) eredménytelen nyilvános ajánlatkérés esetén, a tárgyi ingatlant árverés útján kívánja értékesíteni 100.000.000,- Ft + Áfa kikiáltási áron
- 4.) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását.
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert 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. november 11.

Raffai János
polgármester