



Iktatószám: VV/69- 48/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanok kijelölése értékesítésre

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

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 javasoljuk az alábbi ingatlanok értékesítését.

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...”

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) Bérletkijelölési 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.

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 az ingatlanok 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.

Azon ingatlanok esetében amelyek forgalmi értéke 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 értékbecslés díja, telekmegosztás, stb.), melynek vállalásáról előzetesen írásban nyilatkoznia kell.”*

I.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Könd utca 80/C. fszt. 1. szám alatt található 1067/6/A/30 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, 35 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.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 12.100.000,-Ft. A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450,- 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.

II.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Dr. László Elek ltp. 7/B. 4.em. 16. szám alatt található 1061/A/34 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, 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.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 9.500.000,-Ft. A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450,- 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.

III.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Dr. László Elek ltp. 7/B. 3.em. 10. szám alatt található 1061/A/28 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, 55 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.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 16.800.000,-Ft. A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450,- 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.

IV.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Előd utca 3. szám alatt található 958/1/A/16 hrsz.-ú kivett garázs megnevezésű, 17 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.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 3.900.000,-Ft, tehát az ingatlan elidegenítésére minimum 3.900.000,-Ft + Áfa értéken kerülhet sor. A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 25.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 31.750,- Ft.

Tájékoztatásul jelezzük, hogy jelen előterjesztés tárgyát képező garázs közvetlen közelében, - a korábban az Önkormányzat tulajdonát képező - 5900 Orosháza, Előd utca 3. szám alatt található 958/1/A/17 hrsz.-ú kivett szintén garázs megnevezésű ingatlan 2025. januárjában árverés útján értékesítésre került bruttó 5.907.000,- Ft. értéken, ahol a kikiáltási ár 4.100.000, - Ft. + ÁFA összeg volt.

Mindezekre tekintettel, javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését nettó 4.100.000, - Ft. + ÁFA növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron.

V.

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, belterület 8970 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3288 m² nagyságú üzleti vagyron körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Sp" – különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezetben található.

Az ingatlan vonatkozásában az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT által mindösszesen 60 m2 területre vezetékgig van bejegyezve.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított forgalmi értéke nettó 9.448.900, -Ft + ÁFA. A Kópia Kft. által készített ingatlan értébecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 30.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 38.100,- Ft.

Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban lakossági megkeresés érkezett, azonban az ingatlan forgalmi értékének tudatában visszavonta szándékát, ezért javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését nettó 9.448.900, - Ft + ÁFA növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron

Valamennyi ingatlan tekintetében az értébecslések megtekinthetők az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

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, Könd utca 80/C. fszt. 1. szám alatt található 1067/6/A/30 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó 12.144.450,- Ft értékben határozza meg.
- 3) 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

II. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, 5900 Orosháza, Dr. László Elek ltp. 7/B. 4.em. 16. szám alatt található 1061/A/34 hrsz.-ú lakás megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó 9.544.450,- Ft értékben határozza meg.
- 3) 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

III.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Dr. László Elek ltp. 7/B. 3.em. 10. szám alatt található 1061/A/28 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó 16.844.450,- Ft értékben határozza meg.
- 3) 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

IV.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Előd utca 3. szám alatt található 958/1/A/16 hrsz.-ú kivett garázs megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó 4.131.750,- 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.
- 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

V.
Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, belterület 8970 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó 9.487.000,- 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.
- 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