



Iktatószám: VV/69-49/2025.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 2941/2 hrsz.-ú ingatlan 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 ingatlan 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.”*

Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza belterület 2941/2 hrsz.-ú kivett gazdasági épület, udvar rendeltetési módú (műhely, garázs hasznosítású), 64 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 vonatkozásban 2019. március 1. naptól határozatlan ideig szóló érvényes bérleti szerződés van hatályban, ahol a bérlő a Woertz Hungaria Kft.

A bérleti szerződés alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítésének esetére. A jelenlegi bérlő vételi szándékát fejezte ki a tárgyi ingatlan tekintetében, valamint nyilatkozott, hogy az értékesítés során felmerülő költségeket vállalja.

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke 10.800.000,-Ft + ÁFA. A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 20.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 25.400,- Ft. Az értékbecslés megtekinthető az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztályán a II. emelet 11. irodában.

Az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az ingatlan hasznosítása. Mindezekre tekintettel, javasoljuk a tárgyi ingatlan értékesítését a Woertz Hungaria Kft.-nek 10.800.000,- Ft + ÁFA vételárért azzal, hogy a vevő viseli az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értékbecslés elkészítésének költségét, valamint a tulajdonosváltás bejegyzésével felmerülő összes költséget).

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

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) kijelöli értékesítésre a Woertz Hungaria Kft. részére az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, belterület 2941/2 hrsz.-ú kivett gazdasági épület, udvar rendeltetési módú, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan vételárát bruttó 13.716.000,- Ft. értékben határozza meg.
- 3) dönt arról, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy a vevő az értékesítéssel kapcsolatos költségeket (az értébecslés elkészítésének költségét, valamint a tulajdonosváltás bejegyzésével felmerülő összes költséget) viseli.
- 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

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2025. november 12.

Raffai János
polgármester