



Iktatószám: VV/50-4/2026.

Tárgy: A 3567 hrsz-ú ingatlan kijelölése értékesítésre

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15. számú Ör. 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...”

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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke ezt az összeget nem éri el, a tulajdonjog átruházása nem csak versenyeztetés útján lehetséges.

Az *Nvtv.* 13. § (2) bekezdés előírása iszerint: „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 3567 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület rendeltetési módú, 2593 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) számú Ör. rendelet szerint "Mk" – kertes mezőgazdasági övezetben található.

Az ingatlan vonatkozásában az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. részére 151 m² területre vezetékjog, az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. részére gázvezetéki - valamint bányaszolgalmi jog van bejegyezve.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában 2024. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig haszonbérleti szerződés van hatályban. A 2024/2025-ös gazdasági évben 20.752, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 26.355, - Ft, míg a 2025/2026-os gazdasági évben 23.337, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 29.638, - Ft az éves haszonbérleti díj.

Az ingatlan haszonbérelője, Puskás József 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 787.402, - Ft + ÁFA.

A 4S Tervező Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 30.000, - Ft + ÁFA, összesen bruttó 38.100, - 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 Puskás Józsefnek 787.402, - Ft + ÁFA vételárért.

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

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) kijelöli értékesítésre a kizárólagos tulajdonát képező forgalomképes, üzleti vagyontárgyak körébe tartozó, 5900 Orosháza, belterület 3567 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2593 m² nagyságú ingatlant
- 2) az ingatlan vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított 787.402, -Ft + ÁFA értékben határozza meg.
- 3) hozzájárul, hogy az ingatlant Puskás József vásárolja meg,

- 4) dönt arról, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy Puskás József 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

Orosháza, 2026. január 20

Raffai János
polgármester