



Iktatószám: VV/50-8/2026.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 5811 hrsz.-ú ingatlan kijelölése értékesítésre

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2026. 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, ezáltal 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 a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelete „68. § (1) Lakás vagy helyiség értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

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

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

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdés előírása szerint: „a nemzeti vagyron 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 Képesy József utca 3.szám alatti 5811 hrsz.-ú kivett oktatási intézmény rendeltetési módú 1017 m² nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önk. rendelet szerint "Lke" - Kertvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlan 49/996 tulajdon részére 2028-ig elidegenítési tilalom van bejegyezve a Magyar Állam javára.

Az egyes állami és önkormányzati ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról, valamint a hitelszerződésekből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény módosításáról szóló 2013. évi CXVIII. törvény alapján 2013. december 06. napján megkötött, Szt-41757. számú megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) szerint Orosháza belterület 5811. helyrajzi szám alatt felvett (Képesy József u. 3. – „kivett oktatási intézmény”) ingatlan 49/996 tulajdoni hányadának (természetben egy irodahelyiségének) térítésmentes átadására került sor a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részéről Orosháza Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére.

A Megállapodás V.4. pontja értelmében a tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig az Önkormányzat kötelező közfeladatai ellátásának elősegítése érdekében köteles hasznosítani, valamint állagát megővni.

Az ingatlan 947/996 tulajdoni hányadának vonatkozásban 2017. november 1. naptól határozatlan ideig szóló érvényes bérleti szerződés van hatályban, ahol a bérlő a Woertz Hungaria Kft. A bérlő 2026. január 01.napjától havi 195.430,- Ft+ áfa bérleti díjat fizet a tulajdonos önkormányzat részére.

A bérleti szerződés alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítésének esetére. A jelenlegi bérlő vételi szándékát fejezte ki a tárgyi ingatlan 947/996 tulajdoni hányada tekintetében.

A tárgyi ingatlan értékének meghatározásáról független értékbecslő gondoskodik. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által elkészített szakvéleménye az előterjesztés postázása után készül el, az érték ismertetése a Képviselő-testületi ülésen történik.

A 4S Tervező Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 100.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 127.000,- Ft.

Az önkormányzat fejlesztési terveiben nem szerepel az ingatlan hasznosítása. Mindezekre tekintettel, javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított érték növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron .

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 árverés útján történő értékesítésre a kizárólagos tulajdonát képező forgalomképes, üzleti vagyontárgyak körébe tartozó, 5900 Orosháza Képesy József utca 3.szám alatti 5811 hrsz.-ú kivett oktatási intézmény rendeltetési módú 1017 m² nagyságú ingatlanból 947/996 tulajdoni hányadot;.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát nettó,- 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:

Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Raffai János polgármester az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírásáért

Dr. Tatár Zoltán jegyző a szerződés előkészítéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2026. február 11.

Raffai János
polgármester