



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/...../2026.

Tárgy: Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet módosítása

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata pénzügyi helyzetének rövid távú konszolidálása érdekében a bevételi előirányzatok egyik fő alappillére az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése, nemcsak a 2025-ben elfogadott költségvetési rendeletben, de a 2026-ra tervezett önkormányzati gazdálkodási stratégiában is.

Ezen koncepció megvalósítására tekintettel az elmúlt évben igen sok ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről döntött a Tisztelt Képviselő-testület, a Polgármesteri Hivatal megközelítőleg 30 esetben kezdte meg, folytatja le illetve bonyolította már le az adásvétellel kapcsolatos ügyekben az eljárásokat.

Tárgybani rendelet módosítására vonatkozó előterjesztés az elmúlt évben három alkalommal került a Tisztelt Képviselő-testület elé, két alkalommal nem került elfogadásra, 2025. októberében sikerült rendeleti szinten az ingatlanok értékesítési folyamatának akadályozó tényezőit megszüntetni illetve csökkenteni annak érdekében, hogy a költségvetésnek az ingatlanok értékesítéséből származó bevételi előirányzata legalább részben tudjon teljesülni.

Az elmúlt időszak gyakorlati tapasztalatai azt mutatják, hogy továbbra is fennáll néhány olyan, korábban előre nem látott akadályozó körülmény, melyek kiküszöbölésére tesz javaslatot jelen rendelet-módosítás.

A jelenleg hatályos szabályozás előírja, hogy az ingatlan vevőjének a vételár megfizetésére a szerződés megkötésétől számított 60 nap áll rendelkezésére. A különböző, több ingatlanvásárló által is igénybe venni kívánt otthonteremtési támogatások, kedvezményes hitelek pénzügyi átfutási ideje azonban gyakran meghaladja a 60 napot, erre tekintettel, kizárólag ezekben az esetekben indokoltnak mutatkozik a határidő 120 napban történő meghatározása.

A rendelet eredeti szövegezésében előírásra került, hogy mind az ajánlatkérést, mind az árverési hirdetményt meg kell jelentetni az Orosházi Élet újságban. Tekintettel arra, hogy a sajtótermék már csak havonta jelenik meg, így ezen szabály miatt a nyilvános hirdetéssel történő értékesítési eljárások ügyintézési ideje jelentősen meghosszabbodik. Javasolt a továbbiakban a korábban nevesített újságban történő megjelentetés csupán opcionális jelleggel történő alkalmazása, amennyiben a hirdetés megjelenése és az ajánlatra/árverésre történő felhívás ideje időben egymással összhangban van.

A korábbi szabályozás szerint a Képviselő-testületnek az elidegenítésre vonatkozó döntését 1 éven belül kell végrehajtani, az értékesítési eljárást lefolytatni, annak eredménytelen letelte után újabb képviselő-testületi döntés szükséges új értékmegállítást követően.

Továbbra is megfigyelhető, hogy az ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés nem minden esetben áll összhangban a piaci kereslet által elfogadhatónak ítélt vételárral, így az ingatlan

– kétszeri sikertelen értékesítési eljárást követően, majd a képviselő-testület által meghatározott, 10 %-kal csökkentett vételáron – továbbra sem talál új tulajdonosra. Nem szolgálja az önkormányzat érdekeit, ha ilyen hosszú ideig üresen áll egy értékesítésre szánt ingatlan, további fenntartási költségeket és állagromlást generálva, ezért javasolt ezekben az esetekben, azaz négyszeri sikertelen értékesítési kísérlet után, a döntéstől számított **6 hónap** elteltével újabb értékbecslés készítése, illetve az abban foglaltak ismeretében újabb képviselő-testületi elhatározás az elidegenítésről, vagy egyéb módon történő hasznosításról.

A legutóbbi rendelet-módosítás által bevezetett ún. szerződéskötési díj meghozta a kívánt eredményt, mely nemcsak további bevételt eredményez, de az ügyfelek is szívesen veszik igénybe az önkormányzati jogtanácsos munkáját, egyszerűsödik és gyorsul az adásvételi eljárás teljes folyamata, ezért a díj alkalmazásának lehetőségét javasoljuk kiterjeszteni nemcsak a versenyeztetéssel, hanem bármely más formában értékesített ingatlanok ügyintézése kapcsán.

Fentiekén kívül a rendelet-tervezet technikai javításokat is tartalmaz.

A jogalkotásról szóló 2000. évi CXXX. tv. 17. §-a alapján a rendelettervezet hatásai:

1. **Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** Az önkormányzat vagyonával történő rendelkezés garanciális szabályai alapját képezik a költséghatékony gazdálkodásnak, a felelős pénzügyi-gazdasági döntések jogi megalapozásának. A rendelet-tervezet megszünteti azokat a továbbra is fennálló tényezőket, melyek akadályozzák az ingatlanok gyors, hatékony és egyszerűsége törekvő értékesítési folyamatát.
2. **Környezeti és egészségi következmények** nincsenek.
3. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** a rendelet-tervezet az adminisztratív terheket nem befolyásolja.
4. **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelet-módosítás elősegíti a vagyongazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását.
5. **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek** a hivatalon belül adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen módosító önkormányzati rendelet az előzetes hatásvizsgálat alapján a gazdálkodásra és a költségvetés helyzetére lényegi hatással van, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Orosháza, 2026. február 11.

Raffai János
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja az önkormányzati vagyonnal való rendelkezés szabályainak aktualizálása a gyakorlati tapasztalatok figyelembe vételével.

[2] Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 16. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben a nyertes ajánlattevő a vételárat pénzügyi hitelből kívánja kiegyenlíteni, - az (1) bekezdéstől eltérően - a teljes vételárnak a szerződés megkötését követő legfeljebb 120 napon belüli megfizetésére kell kötelezettséget vállalnia.”

2. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ajánlatkérés nyilvános, melyet az önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.”

3. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hirdetményt az árverés időpontját megelőzően legalább 15 nappal megelőzően az önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.”

4. §

(1) Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 32/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ingatlan kijelöléssel történő értékesítése esetén a kérelmezőt terhelik a felmerülő költségek (az ingatlanforgalmi értékbecslés díja, telekmegosztás, stb.), melynek vállalásáról előzetesen írásban nyilatkoznia kell.”

(2) Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 32/A. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A vételár megfizetése vonatkozásában a 16. § (1) és (3) bekezdései az irányadóak.”

5. §

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

- a) 5. § (1) bekezdés a) pontjában a „tulajon” szövegrész helyébe a „tulajdon” szöveg,
- b) 14. § (1) bekezdésében az „1 éven belül” szövegrész helyébe a „6 hónapon belül” szöveg,
- c) 25. § (4) bekezdésében az „Árverezni” szövegrész helyébe a „Licitálni” szöveg,
- d) 32/B. § (1) bekezdésében a „Versenyeztetési eljárással történő elidegenítés” szövegrész helyébe az „Az ingatlanok elidegenítése” szöveg

lép.

6. §

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

- a) „Ingatlan kijelöléssel történő értékesítésének szabályai” alcím címe,
- b) „A versenyeztetési eljárással történő értékesítés szabályai” alcím címe.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

8. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

(*Raffai János*)
polgármester

(*Dr. Tatár Zoltán*)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(*Dr. Tatár Zoltán*)
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet-tervezet megszünteti azokat a továbbra is fennálló tényezőket, melyek akadályozzák az ingatlanok gyors, hatékony és egyszerűsége törekvő értékesítési folyamatát.