



**Iktatószám: VV/50-13/2026.**

**Tárgy:** Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló 994/A/25 hrsz.-ú 5900 Orosháza, Tass utca 15. 3. em. 3. szám alatti 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 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.

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 ingatlan 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 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.*

*Az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Tass utca 15. 3. em. 3. szám alatt található 994/A/25 hrsz.-ú kivett lakás rendeltetési módú 57 m<sup>2</sup> 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.*

*A tárgyi ingatlan vonatkozásában vételi szándékát fejezte ki a jelenleg jogcím nélküli lakáshasználó, ezért az Orosházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Településüzemeltetési Osztály megrendelte az ingatlan értékbecslését.*

*A tárgyi ingatlan értékének meghatározásáról minden esetben független értékbecslő gondoskodik. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke 20.500.000-Ft.*

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

*Az vételi szándékát jelző személy az ingatlan forgalmi értékének megismerését követően nem nyilatkozott a vétel szándékának fenntartásáról, ezért javasoljuk a tárgyi ingatlan árverés útján történő értékesítését a megállapított forgalmi érték növelve a szakvélemény elkészítésének díjával összegű kikiáltási áron.*

*Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg még lakott, az értékesítésre a kiürítést követően kerülhet sor, amelynek tervezett legkésőbbi időpontja 2026. április 30.*

*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 az Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Tass utca 15. 3. em. 3.szám alatt található 994/A/25 hrsz.-ú kivett lakás rendeltetési módú, forgalomképes ingatlant.
- 2) az ingatlan kikiáltási árát 20.538.100, - Ft összegben határozza meg.
- 3) elrendeli az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet szerinti eljárás lefolytatását azzal, hogy arra az ingatlan kiürítését követően kerülhet sor.
- 4) felkéri az Orosházi Polgármesteri Hivatal Lakás- és Helyiséggazdálkodási Csoportját az ingatlan kiürítéséhez szükséges intézkedések megtételére.
- 5) felhatalmazza a Polgármestert a versenyeztetési eljárás sikeres lefolytatását követően az adásvételi szerződés aláírására.

### **Végrehajtásért felelős:**

Dr. Tatár Zoltán jegyző az ingatlan kiürítéséhez szükséges intézkedések megtételéért  
Püspöki-Sinka Edit osztályvezető az ingatlanértékesítésben való közreműködésért és a kapcsolódó eljárás lefolytatásáért

Raffai János polgármester az adásvételi szerződés aláírásáért

**Határidő:** értelem szerint

Orosháza, 2026. március 11.

Raffai János  
polgármester