



Iktatószám: VV/50-21/2026.

Tárgy: Döntés az Orosháza Hegedűs István utca 20/A szám alatti ingatlan kikiáltási árának csökkentéséről

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2026. évi költségvetésébe 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 ingatlanok értékesítését.

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 Vagyonrendelet 13. § (4) bekezdés szerint „Amennyiben nyilvánvaló, hogy az elidegenítés során a (2) bekezdés szerinti érték nem érhető el, ahhoz képest 10%-kal alacsonyabb értéken az elidegenítés megtörténhet ismételt döntés alapján 3 hónapon belül.”

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 vagyonról 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 előírásai szerint: „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, Hegedűs István utca 20/A. szám alatti 5594/A/8 hrsz.-ú lakás rendeltetési módú, 46 m2 nagyságú üzleti vagyon körébe tartozó forgalomképes ingatlan.

Az ingatlan Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) számú Ör. rendelet szerint "Lk" – kisvárosias lakóövezetben található.

Az ingatlant illeti az Orosháza belterület 5594/A/7 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási szolgalmi jog, valamint terheli az Orosháza belterület 5594/A/9 hrsz.-ú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2026. (II.17.) K.t. határozatában döntött az ingatlan árverés útján történő értékesítéséről.

A tárgyi ingatlan tekintetében két alkalommal került árverési időpont kitűzésre, azonban az ingatlan vonatkozásában árverési előleg letétbe helyezésére nem került sor, az árveréseken senki nem jelent meg, ezért az árverések sikertelenek voltak.

A Kópia Kft. által készített ingatlan értékbecslési szakvélemény elkészítésével kapcsolatosan felmerült költség összege 35.000, - Ft + ÁFA, összesen bruttó 44.450, - Ft.

Az ingatlan a korábbi bérlő által hátrahagyott tárgyi eszközökkel kerül értékesítésre.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a tárgyi ingatlan esetében az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított nettó 8.800.000, - Ft 10%-kal csökkentett 7.920.000, - Ft áron történő értékesítését, amelyhez hozzászámításra kerül a szakvélemény elkészítésének díja, így a kikiáltási ára 7.964.450,- Ft.

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

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 44/2026. (II.17.) K.t. határozatának 2.) pontját a jelen módosítással nem érintett rendelkezéseinek változatlan fenntartása mellett az alábbiak szerint módosítja:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

2.) az ingatlan kikiáltási árát 7.964.450, - Ft értéken határozza meg"

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. június 12.

Raffai János
polgármester