

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2025. február 20-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

**Az előterjesztést készítette:**

Dr. Mátyus Béla  
Jegyzői Iroda

**Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:**

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság  
Önkormányzati Bizottság  
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és  
Városstratégiai Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre megkapta:**

Muhariné Mayer Piroska  
aljegyző

Dr. Balogh László s.k.  
jegyző

**Előterjesztés**  
**Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2025. február 20-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről  
**Ikt.sz.:** LMKOH/ 1169/2/2025.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lajosmizse Város Önkormányzatának 4/8 tulajdoni hányadú tulajdonában áll az Izsák belterület 1135 hrsz. alatt található, a természetben 6070 Izsák, Mező Imre utca 74. „felülvizsgálat alatt” elhelyezkedő ingatlan. A tárgyi ingatlan értékesítésre kijelölésének mérlegelését javaslom. Az ingatlan kivett lakóház, udvar megnevezésű, a teljes területe 1099 m<sup>2</sup>. Az Ingatlanvagyon-Kataszter alapján nevezett ingatlan forgalomképes, üzleti vagyon, annak elidegenítése képviselő-testületi döntés alapján történhet. A vagyonszerte alapján fenti ingatlan, mint önkormányzati forgalomképes üzleti vagyon nyilvántartott bruttó értéke 5.930.000 Ft.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a kataszter elkülönítetten tartalmazza - törzsvagyon és egyéb vagyon szerinti bontásban - az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, továbbá, ha rendelkezésre áll, az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és a Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 13/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (3) bekezdés a) pontja értelmében az 1 millió forint egyedi értéket meghaladó vagyont értékesíteni a Képviselő testület általi kijelölést követően nyilvános árverés útján lehet. Az árverési hirdetményt a honlapon és a hirdetőtáblán közzé kell tenni.

Az Nvtv. 14. § (2)-(5) bekezdése értelmében:

„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökre fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az

átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása esetében az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján 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.**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan vonatkozásában önkormányzatunk részéről jelenleg bérleti szerződés nem áll fenn.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét bejegyzett, ingatlanközvetítő és értékbecslő végzettséggel rendelkező által elkészített forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Fentiek alapján az ingatlan értékesítésre kijelölésének mérlegelése érdekében elkészítésre került az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés. Ezen értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

**A tárgyi értékbecslés az értékelés alá vont ingatlan ½-ed részének becsült piaci forgalmi értékét 5.924.000,- Ft-ban, azaz ötmillió-kilencszázhuszonnégyezer forintban határozta meg.**

A jelen pontban írtakat összefoglalva javaslom a tárgyi Ingatlan értékesítésre történő kijelölését, továbbá kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a kikiáltási ár meghatározására, melynek érdekében az alábbi határozat- tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

### **Határozat-tervezet**

**...../2025. (....) ÖH.**

**Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

### **Határozat**

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Izsák belterület 1135 hrsz. alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű, a természetben 6070 Izsák, Mező Imre utca 74. „felülvizsgálat alatt” található ingatlan 4/8-ad arányú önkormányzati tulajdoni hányadát értékesítésre kijelöli, mely vonatkozásában a nyilvános árverés lefolytatásának alapját képező kikiáltási árat ... Ft-ban határozza meg.
- 2) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy ezen ingatlan vonatkozásában jelen határozatban foglaltak teljesülése érdekében az árverést kitzúzza és lefolytassa, a nyertes ajánlattevővel - vagy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam elfogadó nyilatkozata esetén a Magyar Állammal - az adás-vételi szerződést megkösse, az ehhez szükséges valamennyi nyilatkozatot megtegye.

**Felelős:** Képviselő-testület

**Határidő:** 2025. február 20.

Lajosmizse, 2025. február 4.

Fekete Zsolt s.k.  
polgármester

## VAGYONÉRTÉKELÉS

1. Az ingatlan címe: Izsák, Mező I. u. 74.
2. A vagyonerőtelkélés tárgya: Fenti című ingatlan **½-ed része**
3. A tkv. adatai: 1135 hrsz.
4. A vagyonerőtelkélést megrendelő neve és címe:  
Lajosmizse Város Önkormányzata, Lajosmizse, Városház tér 1.
5. A megrendelő jogállása: önálló jogi személy
6. A vagyonerőtelkélés célja: eladás miatti érték megállapítás
7. Igényelt vagyonerőtelkélési forma: Piaci forgalmi érték
8. A megrendelő adatszolgáltatásai: az ingatlan helyszíni megtekintésének biztosítása
9. Telekingatlan adatai: 1099 m<sup>2</sup> 305,2 n.öl
10. Vagyon érték jogcíme és mértéke: -
11. Vagyon tárgyak tételes felsorolása, építési éve, műszaki állapota, szintenkénti megépített m<sup>2</sup> adatok:

Főépület	1950. év	26 %	33 m <sup>2</sup>
----------	----------	------	-------------------

12. Építési /szerelési/ mód: hagyományosan falazott
13. Tartószerkezeti megoldás: tégl a sávalap, függőleges vályogtégla tartófal
14. Födém szerkezeti megoldás: fagerendás földém
15. Tető szerkezeti megoldás: faszervezetű nyereg tető
16. Héjazati megoldás: égetett agyag tetőcserép
17. Pince megoldás és hasznosítás: -
18. Padlástér megoldás és hasznosítás: -
19. A vagyontárgy burkolati megoldásai: beton, döngölt föld
20. Alkalmazott egyedi szerkezeti (technológiai) megoldások: -
21. Hatósági előírások: OTÉK (HÉSZ Lf-2 építési övezet)
22. Közmű, gépészeti felszereltség rendszere:
  - vízellátás: csak udvari vízvételi lehetőség
  - szenny- és csapadékvíz elvezetése: nincs
  - villamos energia ellátás: 220 V
  - fűtési mód: hagyományos kályha
  - meleg víz ellátás: nincs
  - gázellátás: nincs
  - felvonórendszer: -
  - egyéb gépészet: tűzvész, villámvédelem, érintésvédelem, a telefon, telefax, jelzőrendszer, szellőztetés, vészvilágítás, térvilágítás, stb.: -
23. Telek művelési ág: lakóház udvar övezet: belterület
24. Védettség, műérték: -
25. Ált. értékcsökkentő tényezők: az épület rossz műszaki állapota
26. Értéknövelő tényezők: -
27. Értékelés tárgyát nem képező felszereltség: -

28. Az ingatlan helye: Izsák, Mező Imre u. 74.  
29. Megközelítési lehetőségek: szilárd burkolatú útról  
30. Környezetszennyezés, geológiai adottságok: -  
31. A vagyoneértékelő értékelte már?: -  
32. A vagyoneértékelő észrevételei: értékcsökkentő az épület rossz műszaki állapota  
33. A vagyontárgyak értéke Ft-ban, vagy devizás értékben: Ft-ban  
- telekingatlan:  $1099 \text{ m}^2 \times 10.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 10.990.000.- \text{Ft}$   
- épületingatlan: főépület:  $33 \text{ m}^2 \times 100.000.- \text{Ft}/\text{m}^2 \times 0,26 = 858.000.- \text{Ft}$   
**Összesen: 11.848.000.- Ft**  
34. A vagyoneértékelést végezte: Szilágyi Ödön, Nj. sz: 75/93  
35. Megbízó tudomásul veszi, hogy a vagyontárgyak diagnosztikája szemrevételezéssel történt a megbízó adatszolgáltatása alapján.  
36. Az ingatlan 1/2-ed részének piaci forgalmi értéke: 5.924.000.-Ft, azaz: Ötmillió-kilencszázhuszonnégyezer forint.

Lajosmizse, 2025. február 04.



Szilágyi Ödön  
ingatlanértékelő  
Névjegyz.sz: 75/1993.