



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTER HIVATALA  
STRATÉGIAI-FEJLESZTÉSI OSZTÁLY  
Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: IV. 335/2025.  
Előadó: Liskai Edit  
Mell.: 1 db térképrészlet  
Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.  
Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-804  
E-mail: wittmann@bekescsaba.hu

**NYILVÁNOS ÜLÉS** napirendje  
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

**Tárgy:** A Békéscsaba, Ipari út déli oldalán  
található 4 db ingatlan értékesítése

**Előkészítő:** Stratégiai-Fejlesztési Osztály

**Véleményező:** Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság

### Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 2025. május 22-én tartandó nyilvános ülésére

#### ***Tisztelt Közgyűlés!***

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az Ipari út déli részén található 3 db kivett beépítetlen terület (6185/8, 6180 és a 6179/2 hrsz.) és 1 db kivett lakóház, udvar (6179/1 hrsz.) megnevezésű belterületi ingatlanok. Az Önkormányzat az adott ingatlanok értékesítését már a 133/2021. (III. 19.) polgármesteri határozat alapján elkezdte, majd a 30/2022. (II. 24.) közgy. határozat alapján folytatta, de az ingatlanra vonatkozóan kiírt árverések sikertelenek voltak és időközben a határozat határideje is lejárt.

A jelenleg is értékesítésre szánt ingatlanok a várost elkerülő út közelében, frekventált, igen forgalmas, ipari környezetben helyezkednek el, megközelítésük az Ipari útról és a Víztorló utcáról is lehetséges. A helyszínrajz alapján megállapítható, hogy külön-külön a telkek értékesítése – a méretük, az elhelyezkedésük és a megközelíthetőségük miatt – szinte lehetetlen, ezért célszerű továbbra is egyben megpróbálni az értékesítést.

A felépítménnyel rendelkező ingatlan 2008. évben iparterület fejlesztési céllal került az Önkormányzat tulajdonába, majd ezt követően bérlakásként funkcionált. Jelenleg nem hasznosított, tekintettel arra, hogy a lakhatás minimális feltételeinek biztosítása is költségigényes lenne, a műszaki állapota miatt a felépítmény elbontása javasolt.

A beépítetlen területek jelenleg nem rendelkeznek közművekkel, minden közmű az ingatlan előtt, az Ipari úton, közterületen elérhető, az ingatlanok területének nagy részén fás, cserjés növényzet található.

Az értékesítéshez szükséges szakértői vélemény a megjelölt ingatlanokra elkészült, amely a Stratégiai-Fejlesztési Osztályon megtekinthető. A 6185/8, a 6180, a 6179/1 és a 6179/2 hrsz.-ú ingatlanok összesen **10468 m<sup>2</sup>** nagyságú területet jelentenek, szakvélemény szerinti értéke **nettó 47.600.000,- Ft + áfa**, azaz nettó negyvenhétmillió-hatszázezer forint + áfa, amelyből a felépítménnyel rendelkező ingatlan nettó 6.400.000,- Ft + áfa.

Tekintettel arra, hogy az adott ingatlanokra vonatkozóan jelenleg nincs olyan önkormányzati fejlesztési elképzelés, amely az értékesítést akadályozná, javaslom az adott ingatlanok nyilvános árverés útján való értékesítését, jelenlegi állapotukban, továbbra is egy ingatlanegységként kezelve, a szakvéleményben meghatározott kikiáltási áron.

Amennyiben az értékesítési eljárás során a Békéscsaba, 6179/1 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjog változása átvezetésre kerül, úgy az Önkormányzat és a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. között Békéscsabán, 2002. szeptember 26. napján megkötött megbízási szerződés lakásokra vonatkozó mellékletét az adott ingatlan törlésével módosítani szükséges.

Az előterjesztést a Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményezi, az előterjesztéssel kapcsolatos álláspont a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Stratégiai-Fejlesztési Osztály.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy döntését az alábbi határozati javaslat alapján hozza meg.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában lévő Békéscsaba, 6185/8 hrsz.-ú, 5836 m<sup>2</sup> nagyságú, Békéscsaba, 6180 hrsz.-ú, 2309 m<sup>2</sup> nagyságú, Békéscsaba, 6179/2 hrsz.-ú, 885 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű és a Békéscsaba, 6179/1 hrsz.-ú, 1438 m<sup>2</sup> nagyságú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanait egyben, árverés útján értékesíti az alábbiak szerint:
  - Az ingatlanok kikiáltási ára összesen nettó 47.600.000,- Ft, amely bruttó 60.452.000,- Ft.
  - Az árverésen az vehet részt, aki az induló bruttó ár 10 %-át letéti díjként az önkormányzat részére megfizeti.
  - Az árverésen kialakult licitárat a vevőnek az adásvételi szerződés aláírásától számított 40 napon belül egy összegben kell megfizetnie.
  - Amennyiben az árverési vevő a szerződést az árverési hirdetményben meghatározott határidőn belül saját hibájából nem köti meg, vagy az árat a kiírási feltételek szerint nem fizeti meg, a befizetett letéti díjat elveszíti. Az eladó a tulajdonjog-változás bejegyzéséhez a teljes vételár megfizetését követően járul hozzá.
  - Az ingatlanok eladási ára nem tartalmazza a közműhálózati csatlakozások díjait és az ingatlanokkal határos közúthoz való csatlakozás költségeit, azok megfizetése a vevőt terheli.

- A vevő köteles az ingatlanokon fennálló beépítési kötelezettséget 2028. június 30. napjáig teljesíteni.
- A beépítési kötelezettség teljesítéséig az eladó elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a szerződés tárgyát képező ingatlanokra. Az eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjaként hozzájárul az adásvétel tárgyát képező ingatlan beépítésére irányuló banki kölcsön biztosítását szolgáló, valamint a vevőhöz köthető, az ingatlan beépítését szolgáló pályázati forrás biztosítékához kapcsolódó jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom vagy egyéb biztosíték önkormányzatot megelőző ranghelyre történő bejegyzéséhez.
- Arra az esetre, ha a beépítési kötelezettség határidőre nem teljesül, az eladó visszavásárlási jogot köt ki az ingatlanokra az eredeti vételár évi 5 %-kal csökkentett értékén, illetve kötbérigényt érvényesít, amelynek mértéke évente az ingatlanok bruttó forgalmi értékének a 10 %-a.
- Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog átruházást követően az értékesítésre került ingatlanok összevonásra kerüljenek, azzal a feltétellel, hogy a beépítési kötelezettséget biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a visszavásárlási jog az összevonás után kialakuló ingatlanon is fennmarad.
- A megvásárolt ingatlanok továbbértékesítése a beépítési kötelezettség teljesítéséig kizárólag az eladó hozzájárulása mellett történhet.

Az árverési hirdetmény az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 19/2012. (V. 2.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét képező árverési szabályzat alapján kerül elkészítésre.

2. Amennyiben az értékesítési eljárás során a Békéscsaba, 6179/1 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjog változása átvezetésre kerül, úgy az Önkormányzat és a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. között Békéscsabán, 2002. szeptember 26. napján megkötött megbízási szerződés lakásokra vonatkozó mellékletét az adott ingatlan törlésével módosítani szükséges.
3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felhatalmazza Szarvas Péter polgármestert az 1. pontban meghatározottak alapján az árverés nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére, valamint a szükséges jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Békéscsaba, 2025. május 15.



Wittmann László  
osztályvezető

Ellenjegyzés:

Jogi: .....

Pénzügyi: .....



Ipari út

14

6182

6179/2

8

6

6175/

6178

6180

6185/8

6179/1

6176/2

SZ-50%-

6181

35

33

39

6183

6185/7

Víztorló utca