

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT. IGAZGATÓSÁGA
BÉKÉSCSABA, IRÁNYI U. 4-6.

Ikt. sz.: ../2026.

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje
A döntéshozatal minősített
többséget igényel!

Véleményező:
Pénzügyi, Tulajdonosi és
Ügyrendi Bizottság

Tárgy:
A Békéscsaba, Féja Géza tér 2.
szám alatti ingatlan hasznosítása

Előterjesztés
Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
2026. május 21-én tartandó
nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Béthel Alapítvány kifejezte szándékát a Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti, 1772/72 helyrajzi számú (épület alapterülete: 108 m²) volt posta bérbevételére mind az Önkormányzat, mind a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. felé. A Béthel Alapítvány kötelező önkormányzati feladat ellátását végzi az Önkormányzattal erre vonatkozóan kötött szerződés alapján.

Az ingatlan szociális intézményként működtetnék, ott nappali ellátást végeznének. A tevékenység végzéséhez állásfoglalást kért több szakhatóságtól, akik előzetes véleményt adtak a működéshez szükséges infrastruktúra kialakításához. Ezek alapján az ingatlanban átalakítások szükségesek, melyek becsült értéke az általunk készített költségvetés alapján 5,5 millió Ft. Ezen információ ismeretében a Béthel Alapítvány ajánlatot tett az ingatlanra havi 200.000 Ft bérleti díjjal, az ingatlannal kapcsolatos egyéb költségek fizetését vállalják. Időközben a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályától tájékoztatást kaptunk, hogy a Lencsési Községi Ház is bejelentette igényét az ingatlan használatára, szintén közösségi hasznosításra.

Jelenleg az épület a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. üzleti célú ingatlan portfóliójában szerepel, többször is tárgyaltunk az üzleti hasznosításról – részben postai céllal is –, de eddig nem tudtuk bérbe adni. Ennek megfelelően az épület hosszabb ideje üresen áll, nem látjuk jelenleg realizálását a piaci alapú hasznosításnak. Emellett az önkormányzat értékesítési kísérleteket is tett, amelyek szintén eredménytelenek maradtak.

Az ingatlanra benyújtott igények elbírálása meghaladja a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. igazgatóságának hatáskörét, mivel a Béthel Alapítvány ajánlott bérleti díja kb. 65 %-a az abban az övezetben meghatározottnak. A Lencsési Községi Ház, pontosabban a Csabagyöngye Kulturális Központ - mivel a Lencsési Községi Ház nem önálló jogi személy, hanem egy telephelye a Csabagyöngye Kulturális Központnak mint önálló költségvetési szervnek - vélhetően díjmentesen kérné, és az ingatlannal kapcsolatos

költségek is az Önkormányzatot terhelnék. A CSAKK vezetője által kifejtettek szerint a Lencsési Községi Ház telephely kihasználtsága valóban nőtt ugyan az elmúlt időszakban, ami azonban nem teszi feltétlenül egyértelművé az infrastrukturális bővítés szükségességét. A közművelődési feladatellátás hosszú távú fenntarthatósága szempontjából indokolt annak vizsgálata, hogy a jelenlegi kapacitások milyen mértékben optimalizálhatóak programstruktúra átalakítással, időbeosztási racionalizálással, vagy egyes tevékenységek újrászervezésével. Az Igazgató Asszony előzetes költségbeclése szerint a volt postaépület egy esetleges átvétele önmagában mintegy 10 millió forint bruttó költséget jelentene, valamint legalább egy fő további létszám-bővítéssel járna. Álláspontja szerint a jelenlegi integrált intézményi modell megfelelő lehetőséget biztosít az erőforrások összehangolt felhasználására, a működési költségek optimalizálására, valamint az egységes szakmai koordinációra.

Az átalakítási igény különböző mértékben mindkét esetben fennállna. A Béthel Alapítvány esetében a becsült befektetés 3 év alatt térülne meg, utána évi 1,9 millió Ft tiszta bevételt jelentene a Vagyonkezelő Zrt-nek.

Társaságunknak a működési filozófiáját tekintve a bérleti díj és az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek (rezsi, épület állagmegóvása, vagyonvédelme) bérlő általi megfizetése a kedvezőbb, de a közösségi használat miatt kérjük a Közgyűlés állásfoglalását, milyen módon hasznosítsuk a volt posta épületét, a tulajdonos dönthet a piacitól eltérő hasznosítási módról.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdése a) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, amelyet a Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti, 108 m²-es volt posta épület forgalmi értéke meghalad. Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 19/2012. (V. 2.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdése alapján jogszabály eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzati ingatlanvagyon közfeladat-ellátás esetén ingyenesen vagy kedvezményesen használatba adható gazdálkodó szerv, egyház, társadalmi szervezet, közttestület, más önkormányzat, közalapítvány, alapítvány és költségvetési szerv részére.

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság, valamint a Felügyelőbizottság határozata a Közgyűlésen kerül ismertetésre.

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

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen döntését a határozati javaslat egyik változata alapján meghozni.

HATÁROZATI JAVASLAT

„A” változat

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hozzájárul, hogy a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. bérleti szerződést kössön a Béthel Alapítvánnyal havi bruttó 200.000 Ft bérleti díjjal a Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti, 1772/72 helyrajzi számú (épület alapterülete: 108 m²) ingatlanra. A szakhatóságok előírásainak megfelelő átalakításokat a Vagyonkezelő Zrt. saját forrásból elvégezheti.


„B” változat

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felkéri a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti, 1772/72 helyrajzi számú (épület alapterülete: 108 m²) ingatlant az üzleti célú ingatlanokra vonatkozó szabályai szerint hasznosítsa.

Felelős: Szarvas Péter polgármester a határozat közléséért
Dénes Lajos, a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke határozat végrehajtásáért

Határidő: 2026. december 31.

Békéscsaba, 2026. május ...


Dénes Lajos
az igazgatóság elnöke

Ellenjegyzés: jogi:
pénzügyi:

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése

Ikt.sz.: 6/2026.

Tárgy: A Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti ingatlan hasznosítása

Tisztelt Közgyűlés!

A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. Felügyelőbizottsága megtárgyalta a Békéscsaba, Féja Géza tér 2. szám alatti ingatlan hasznosításáról szóló közgyűlési előterjesztést és 5 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett a határozati javaslatok közül az „A” változatot javasolja Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének elfogadásra.

Békéscsaba, 2026. május 15.

A FEB nevében:



Nagy Sándor
a Felügyelőbizottság elnöke