



HIV/420- /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2026. október 26-i ülésére

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú Csorna, Soproni út 61. 2. em. 3. sz. alatti ingatlan ismételt értékesítésre kijelöléséről

Előterjesztő:	dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
Előkészítő:	dr. Schubert Laura beszerzési, közbeszerzési ügyintéző
Meghívott:	
A döntés formája:	határozat
Szavazás módja:	egyszerű többség
Mellékletek száma:	2

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

Berkiné Sokorai Tünde
aljegyző

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző



Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Csorna Város Önkormányzata tulajdonában áll a **Csorna, belterület 1433/3/A/11 hrsz.-ú, természetben a 9300 Csorna, Soproni út 61. 2. em. 3. szám alatt található, 57 m² alapterületű lakás.**

Az ingatlan értékesítésére 2026. évben már sor került nyilvános licit eljárás keretében. Az ingatlan akkori, ingatlanforgalmi értékbecslés alapján meghatározott **kikiáltási ára 40.200.000 Ft volt, azonban a licit eljárás eredménytelenül zárult, az ingatlan értékesítésére nem került sor.**

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 16/2024. (XI. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó ingatlan értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslés 6 hónapnál régebbi, ezért szükséges volt az ingatlan forgalmi értékének felülvizsgálata és aktualizálása. Az értékbecslő ennek keretében felülvizsgálta a korábbi szakvéleményt, áttekintette az aktuális kínálati árakat és az összehasonlító adatokat, továbbá figyelembe vette a korábbi értékesítési kísérlet eredménytelenségét is. A szakértő megállapítása szerint az eltelt időszakban az ingatlanpiacon a vevők részéről kivárást tapasztalható, a makrogazdasági környezetben stagnálás figyelhető meg, továbbá az energiaárak és a banki finanszírozási lehetőségek bizonytalansága is hatással van a keresletre. Az eladói oldalon továbbra is a magasabb árszínhez való ragaszkodás, míg a vevői oldalon fokozott bizonytalanság jellemző. E körülményekre figyelemmel az értékbecslő az ingatlan aktuális forgalmi értékét csökkentette. A 2026. szeptember 16. napján készült értékfenntartó nyilatkozat alapján a Csorna, Soproni út 61. 2. em. 3. szám alatti, 1433/3/A/11 hrsz.-ú lakás **aktuális forgalmi értéke 36.800.000 Ft**, amely összeg az ismételt licit eljárás kikiáltási árának alapjául szolgálna.

Az ingatlan ismételt értékesítésre kijelölésének előkészítése során az Önkormányzat nemcsak az ingatlan forgalmi értékének aktualizálását tartotta indokoltnak, hanem a korábbi licit eljárás tapasztalataira figyelemmel a licit eljárás feltételeinek felülvizsgálatát is. Az ismételt licit eljárás ezért **új licitszabályzat alapján** történne, amely a korábbi eljáráshoz képest kedvezőbb, a vevői finanszírozási lehetőségeket jobban figyelembe vevő feltételeket tartalmaz.

A korábbi licit eljárásban a szerződéskötésre és a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidő 60 nap volt. Az új licitszabályzat ezzel szemben külön kezeli a saját forrásból, illetve banki finanszírozással történő vásárlást. A licitszabályzat vonatkozó rendelkezései;

„22. A licit eljárás nyertese kötelezettséget vállal arra, hogy a licitet követő legfeljebb 30 naptári napon belül adásvételi szerződést köt az Önkormányzattal.

24. A vételár megfizetése - amennyiben a vételárat a nyertes részben banki finanszírozással biztosítja - szerződéskötést követő 90. napig, ellenkező esetben 30 napon belül, állami elővásárlási jog fennállta esetén az elővásárlásra jogosult elővásárlási jog gyakorlásáról



lemondó nyilatkozatának kézhezvételét, illetve a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő egy héten belül kell megtörténjen.

25. Hitelkonstrukciós vétel esetén a nem bankhitellel finanszírozott vételárrész megfizetése az elővásárlási jog megszűnését vagy az erről való lemondást követő öt napon belül esedékes.”

A módosított feltételek célja, hogy az ingatlan megvásárlása a banki finanszírozást igénybe vevő érdeklődők számára is reálisan teljesíthető legyen, ezáltal szélesebb potenciális vevői kör számára váljon elérhetővé az ingatlan, és növekedjen az értékesítés eredményességének esélye.

A korábbi eredménytelen licit eljárás, az időközben megváltozott piaci környezet, az aktualizált forgalmi érték, valamint a vevők számára kedvezőbb finanszírozási feltételeket biztosító új licitszabályzat együttesen indokolják az ingatlan ismételt értékesítésre történő kijelölését.

A Rendelet 35. § (1) bekezdése alapján az ingatlan értékesítésére versenyeztetés útján kerülhet sor, míg a 35. § (5) bekezdése alapján a 20 millió Ft és 50 millió Ft közötti értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hagyja jóvá az értékesítésről szóló hirdetményt, valamint jelöli ki a licit eljárást lebonyolító bizottság tagjait.

Mindezek alapján az ingatlan ismételt, nyilvános licit eljárás keretében történő értékesítését javaslom az aktualizált 36.800.000 Ft kikiáltási ár, valamint az új licitszabályzatban meghatározott feltételek alkalmazásával.

Az értékfenntartó nyilatkozat jelen előterjesztés 1. számú, a licit eljárási hirdetmény a 2. számú mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az ingatlan ismételt értékesítésre kijelöléséről a határozati javaslatban foglaltak szerint dönteni szíveskedjen.

Csorna, 2026. október 9.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester



Döntési javaslat:

**Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága .../2026.(X.26.) számú határozata
az önkormányzati tulajdonú, Csorna, Soproni út 61. 2. em. 3. szám alatti, ingatlan ismételt értékesítésére kijelöléséről**

1. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a **9300 Csorna, Soproni út 61. 2. em. 3. szám alatti, 1433/3/A/11 hrsz.-ú, 57 m²** alapterületű ingatlant értékesítésre ismételten kijelöli a határozat mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben foglaltak szerint.
2. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és a kikiáltási árat az ingatlanforgalmi értékbecslő értékfenntartó nyilatkozata alapján **nettó 36.800.000,-Ft + 0,-Ft Áfa = bruttó 36.800.000,-Ft** összegben állapítja meg.
3. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a licitjárárs lebonyolítására az alábbi személyeket jelöli ki:
 - a) dr. Földesi Tamás jegyző – tárgyalásvezető, jogi szakértelemmel rendelkező bizottsági tag
 - b) Szaradicsné Mészáros Andrea kabinetvezető –pénzügyi szakértelemmel rendelkező bizottsági tag
 - c) Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző –műszaki szakértelemmel rendelkező bizottsági tag
4. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága felkéri a jegyzőt a licitjárárs lebonyolítására, továbbá felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a licitjárárs nyertesével, - vagy a licitszabályzatban meghatározott feltételek fennállása esetén a második helyezett licitálóval - az adásvételi szerződést megkösse, valamint a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.
5. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága felkéri a jegyzőt, hogy a licitjárárs eredménytelensége esetén gondoskodjon az ingatlan ismételt meghirdetéséről és az új licitjárárs lefolytatásáról.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
dr. Földesi Tamás jegyző

Határidő: 2026. november 30. az első licitjárárs lebonyolítására