



HIV/ - /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 7-ei rendkívüli ülésére

Előterjesztés az 1/1 önkormányzati tulajdonban álló Csorna, belterületi 2918/7, 2918/8, 2918/9, 2918/10, és 2918/11 hrsz-ú ingatlanok (Botond u. – Rét u.) értékesítésre kijelölésére

Előterjesztő:	dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
Előkészítő:	dr. Schubert Laura beszerzési ügyintéző Berczeli Gábor településrendezési ügyintéző
Meghívott:	-
A döntés formája:	határozat
Szavazás módja:	egyszerű többség
Mellékletek száma:	4

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

dr. Kocsis Ottó
Humán Kabinetvezető

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző



Tisztelt Képviselő Testület!

Csorna Város Önkormányzata számára kiemelt jelentőséggel bír a település népességmegtartó erejének erősítése, a helyi fiatalok helyben maradásának és letelepedésének elősegítése, valamint a változatos összetételű a település karakteréhez mezővárosi jellegéhez illeszkedő ingatlanállomány és településszerkezet fenntartása. Az utóbbi évtized ingatlanfejlesztései a település ingatlanszerkezetét a társasházas beépítések irányába billentették el, míg a családi házas beépítések aránya elenyésző mértékre szorult vissza. Ez a fent megfogalmazott célok szempontjából kedvezőtlen hatásokkal is bír.

Ennek ellensúlyozásának egyik módja lehet az önkormányzati tulajdonban álló, lakóépület elhelyezésére alkalmas belterületi ingatlanok olyan feltételekkel történő értékesítése, amelyek a családi házas beépítések számára kedveznek.

Az ingatlanpiacon a szabad telkekért folytatott versenyben a családi házat építeni szándékozó magánszemélyeknek jelentős – árfelhajtó - konkurenciát jelentenek a társasházépítésben érdekelt vállalkozók. Ezt a versenyhátrányt próbálja ellensúlyozni az önkormányzat jelen kiírással.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg öt - az elmúlt hónapban kialakított - olyan belterületi ingatlan áll, amely hozzájárulhat a fenti célok megvalósításához.

Ezen öt ingatlan Csorna kis-csornai városrészén, a Botond utca és a Rét utca kereszteződésében egy folyamatosan fejlődő, új lakóingatlanokkal egyre inkább beépülő területen található.

Az ingatlanok elhelyezkedése, a kialakult és folyamatosan fejlődő családi házas környezet, a zöldfelületek közelsége, valamint a belváros és a fő közlekedési útvonal könnyű elérhetősége együttesen olyan lakókörnyezet kialakítására biztosít lehetőséget, amely különösen alkalmas lehet családi házas életvitel kialakítására.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 16/2024. (XI.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése szerint 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.

A fenti rendelkezések ismeretében az önkormányzat elkészítette az értékbecslést, mely jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az értékbecslés alapján a kialakuló

1. Csorna, belterületi **2918/7 hrsz-ú**, 558 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlan forgalmi értéke nettó 13.185.827,-Ft + 3.560.173,-Ft ÁFA = bruttó 16.746.000,-Ft
2. Csorna, belterületi **2918/8 hrsz-ú**, 559 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlan forgalmi értéke nettó 13.209.449,-Ft + 3.566.551,-Ft ÁFA = bruttó 16.776.000,-Ft
3. Csorna, belterületi **2918/9 hrsz-ú**, 600 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlan forgalmi értéke nettó 14.177.953,-Ft + 3.828.047,-Ft ÁFA = bruttó 18.006.000,-Ft



4. Csorna, belterületi **2918/10 hrsz-ú**, 562 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlan forgalmi értéke nettó 13.280.315,-Ft + 3.585.685,-Ft ÁFA = bruttó 16.866.000,-Ft
5. Csorna, belterületi **2918/11 hrsz-ú**, 562 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlan forgalmi értéke nettó 13.280.315,-Ft + 3.585.685,-Ft ÁFA = bruttó 16.866.000,-Ft

Az értékesítési cél elérésének biztosítékául az adásvételi szerződésben egy lakásos családi ház építésére vonatkozó, 4 év alatt teljesítendő beépítési kötelezettség előírása javasolt. Ennek biztosítékául a terület vételárának 25%-ában meghatározott kötbér kikötése szolgál.

Az öt telek egy eljárásban történő értékesítésére tekintettel, a kérdésben hatáskörrel a Képviselő-testület rendelkezik.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében „*Forgalomképes vagyontárgy megszerzéséről, továbbá 50 M Ft forgalmi értékhatár feletti elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba történő beviteléről, bérbe, illetve használatba adásáról, vagy a tulajdoni viszonyok bármilyen változását eredményező egyéb jogügyletről a Képviselő-testület dönt.*”

A tulajdoni lapok jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét, a térképkivonat a 2. sz. mellékletét, az értékbecslés a 3. sz. mellékletét képezi. A licitelési hirdetmények jelen előterjesztés 4. sz. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzák meg döntésüket az ingatlanok értékesítésének tárgyában.

Csorna, 2026. szeptember 4.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester



Döntési javaslat:

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026.(IX.7.) számú határozata az önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Csorna, belterületi 2918/7, 2918/8, 2918/9, 2918/10, és 2918/11 hrsz-ú ingatlanok (Botond u. – Rét u.) értékesítésre kijelölésére

1. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Csorna, belterületi **2918/7 hrsz-ú**, 558 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlant értékesítésre kijelöli a határozat 1. sz. mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben meghatározottak szerint. A Képviselő-testület az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és az induló árat az ingatlanforgalmi becslés alapján **nettó 13.185.827,-Ft + 3.560.173,-Ft ÁFA = bruttó 16.746.000,-Ft** összegben állapítja meg.
2. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Csorna, belterületi **2918/8 hrsz-ú**, 559 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlant értékesítésre kijelöli a határozat 2. sz. mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben meghatározottak szerint. A Képviselő-testület az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és az induló árat az ingatlanforgalmi becslés alapján **nettó 13.209.449,-Ft + 3.566.551,-Ft ÁFA = bruttó 16.776.000,-Ft** összegben állapítja meg.
3. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Csorna, belterületi **2918/9 hrsz-ú**, 600 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlant értékesítésre kijelöli a határozat 3. sz. mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben meghatározottak szerint. A Képviselő-testület az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és az induló árat az ingatlanforgalmi becslés alapján **nettó 14.177.953,-Ft + 3.828.047,-Ft ÁFA = bruttó 18.006.000,-Ft** összegben állapítja meg.
4. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Csorna, belterületi **2918/10 hrsz-ú**, 562 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlant értékesítésre kijelöli a határozat 4. sz. mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben meghatározottak szerint. A Képviselő-testület az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és az induló árat az ingatlanforgalmi becslés **nettó 13.280.315,-Ft + 3.585.685,-Ft ÁFA = bruttó 16.866.000,-Ft** összegben állapítja meg.
5. Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Csorna, belterületi **2918/11 hrsz-ú**, 562 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelésű ágú ingatlant értékesítésre kijelöli a határozat 5. sz. mellékletében foglalt licitjárási hirdetményben meghatározottak szerint. A Képviselő-testület az ingatlant nyílt licit útján értékesíti és az induló árat az ingatlanforgalmi becslés alapján **nettó 13.280.315,-Ft + 3.585.685,-Ft ÁFA = bruttó 16.866.000,-Ft** összegben állapítja meg.
6. A Képviselő-testület a liciteljárást lebonyolító bizottság elnökének felkéri a jegyzőt, míg a bizottság két tagjaként a Gazdasági Kabinetvezetőt és Berczeli Gábor településfejlesztési ügyintézőt jelöli ki.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a nyertes ajánlattevőkkel történő adásvételi szerződések megkötésére és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.
8. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a licitelés eredménytelensége esetén gondoskodjon az ingatlanok ismételt meghirdetéséről és az új licitelés lefolytatásáról.

Felelős: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

dr. Földesi Tamás jegyző

Határidő: 2026. november 01. az első licitelés lebonyolítására