

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének**  
**2025. április 11-i ülésére**

**Tárgy:** ingatlanok kijelölése értékesítésre

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Az önkormányzatnak, mint államháztartási szervnek alapvető kötelessége a rábízott közpénz, közvagyon szabályozott, szabályos, ésszerű, hatékony, takarékos, átlátható felhasználása, használata, hasznosítása a hatáskörébe tartozó kötelező, valamint önként vállalt közfeladatok, közszolgáltatások jogszabályban meghatározott, illetve általában elvárható mennyiségben, minőségben történő ellátása, biztosítása érdekében.

A vagyongazdálkodás hatékonyságának alapvető fokmérője a nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök, így az ingatlanok kihasználtságának mértéke.

Ebben a vonatkozásban a minél magasabb kihasználtsági szint a kedvező, hiszen a használaton kívüli vagyonelemek felesleges, értelmetlen, pazarló, jóléti veszteséggel járó erőforrás felhasználást eredményeznek, egyrészt azért, mert az azokban lekötött, potenciális piaci értékkel, az ingatlanpiacon fizetőképes kereslettel rendelkező nemzeti vagyonértékek nem kerülnek közérdeket szolgáló felhasználásra, az idő teltével értékük folyamatosan csökken, másrészt fenntartásukkal, üzemeltetésükkel annak ellenére jelentkezik költségek, ráfordítások, hogy használaton kívül esnek.

Tulajdonképpen minden egyes használaton kívüli ingatlan, kihasználatlanság mértéke és időtartama függvényében meghatározott értékben feleslegesen emészt a közpénzt, közvagyonot az amortizáció, illetve az üzemeltetési, fenntartási költségek, ráfordítások által.

Az önkormányzat által beszerezhető, létesíthető, fenntartható ingatlanállomány piaci értéke egy szűkösen rendelkezésre álló erőforrás, az önkormányzati saját forrásokkal, illetve pályázati forrásokkal, valamint eladósodottság szintjét szabályozó jogszabályi rendelkezésekkel korlátozott értékösszeg.

Ezt a szóban forgó korlátozott értékösszeget ésszerű lenne piaci cseremechanizmusok által egy olyan ingatlan portfólióból kialakítani, fenntartani, amely leginkább szolgálja a közjót, a helyben nyújtott közszolgáltatások színvonalát, a lakosság elégedettségi szintjét, életminőségét.

Jelenleg önkormányzatunk messze áll az előbbieken körülírt optimális ingatlanportfóliótól, hiszen a jelentős számú használaton kívüli ingatlan mellett, a használt, igényelt, a közfeladatok ellátását, lakossági igényeket kifejezetten szolgáló ingatlanok műszaki állapota, kapacitása bőven megkívánna jelentős összegű beruházásokat, felújításokat.

Az ezekhez szükséges költségvetési források megteremtését eredményezné, illetve segítené a tartósan használaton kívüli ingatlanok értékesítése.

Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonát képezi több olyan ingatlan, melyek hasznosításon kívül esnek. Az ingatlanállományban különböző művelési ágú ingatlanok szerepelnek, vannak olyanok melyek nagyságuknál fogva, vannak melyek állapotuk miatt, de vannak olyanok is melyek az önkormányzat érdekkörén kívül eső okok miatt érdektelenek ahhoz, hogy az állományban maradjanak. Esetleges értékesítésük esetén bevételt realizálhatnak, míg passzív leltári vagyonelemként csak ráfordítást, költséget generálnak.

Amennyiben ezeket az ingatlanokat értékesítjük, az értékesítést követően az önkormányzat költségei csökkennének azáltal, hogy az elavult, amortizálódott, kihasználatlan ingatlanok fenntartása megszűnik. Az értékesítésből származó bevételeket meglévő egyéb épületek felújítására, önkormányzati fejlesztésekre, közszolgáltatások fejlesztésére illetve egyéb célokra lehetne fordítani.

A Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Nonprofit Kft mint az önkormányzat vagyonelemeinek kezelője és hasznosítója a Polgármesteri Hivatal munkatársaival egyeztetve elkezdte az ingatlan állomány felülvizsgálatát hasznosíthatósági szempontok figyelembe vételével. A kijelölt ingatlanokról értébecslés még nem készült, azt csak értékesítésre kijelölés után kívánjuk elvégeztetni, annak költségvonzata okán.

Az ingatlanokat 25 m Ft alatti egyedi értéket meg nem haladó esetben pályázat kiírása nélkül lehet értékesíteni, míg a 25 mFt egyedi értéket meghaladó ingatlanok esetén kötelező az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szerinti pályáztatás.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vagyontörvény) és a helyi Vagyonrendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével az ingatlanok az alábbi kategóriákba sorolhatók:

- **elavult, felújítatlan lakások, üdülők, közösségi épületek:** ezeken az ingatlanokon az elmúlt évek során felújítások, karbantartások nem történtek, így jelentős állagromlás mentek keresztül.
- **használaton kívüli ingatlanrészek:** ide tartoznak például olyan útrészek, földrészletek, amelyek nem hasznosíthatók közösségi célokra és haszonbérbe, illetve bérbe adásuk sem lehetséges
- **egyéb ingatlanok:** olyan kihasználatlan épületek, amelyek fenntartása a jövőben gazdaságtalan.

Az ingatlanállomány felülvizsgálata folyamatos, első körben a lakások, üdülők, közösségi épületek felülvizsgálata történt meg, melynek eredményeként az alábbi ingatlanokat javasoljuk értékesítésre jelölni:

- Alkotás útja 2. 4/15. – hrsz: 1460/A/15 (rossz állapotú, beázik) 27 nm
- Alkotás útja 6. 4/14. – hrsz: 1460/A/48 (kémény letiltva, nincs fűtési lehetőség) 54 nm
- Csajda utca 4. 4/12. – hrsz: 1478/1/A/13 (kémény letiltva, nincs fűtési lehetőség, nagyon lelakott, rossz állapotú ingatlan) 57 nm
- Hunyadi János u. 36/A fsz. 2. – hrsz: 417/A/2 (komfort nélküli, rossz állapotú lakás, bérlő elhunyt, hagyatéki eljárás folyamatban) 34 nm

- Szent István király út 10. – hrsz: 358/A/2 (komfort nélküli lakás, 1 éve üresen áll) 46 nm
- Szent István király út 32. A 1.a – hrsz: 344/1/A/11 (tetőtér, nincs lakás jellege, csak áram van benne) 34 nm
- Szent István király út 32. A – hrsz: 344/1/A/12 (tetőtér, nincs lakás jellege, csak áram van benne) 17 nm
- Veres Péter u. 60. – hrsz: 4448 (üresen áll, karbantartása, állagmegóvása nagyobb ráfordítást igényelne) 51 nm
- Nagyvenyi út 22. hrsz: 2109/1 kivett beépítetlen terület 88 nm
- Nagyvenyi út 22. hrsz: 2109/2 kivett lakóház, udvar 97 nm
- Hársfa u. 6-8. (régis iskola épület) – hrsz: 2661 (évek óta üresen álló épület, kihasználatlan ingatlan) 1039 nm
- Alkony utca 8. (volt Újvárosi Óvoda) – hrsz: 2926 (évek óta üresen álló épület, kihasználatlan ingatlan) 1134 nm
- Viola utca 16. (volt Viola utcai Óvoda) – 2556 (évek óta üresen álló épület, kihasználatlan ingatlan) 1901 nm
- Zamárdi üdülő, Rózsa u. 19. - (lelakott, elavult, gondozatlan, korszerűtlen állapotú) 848 nm
- Zamárdi üdülő, Rózsa u. 19. szám alatti ingatlan területén található 8 db faház (korábban diákok szállásaként funkcionáltak, egyenként értékesíthetők lehetnek, az ingatlan területén a főépülettől teljesen különálló, de elbontható építmények)

Az értékesítési eljárás célja az önkormányzat vagyonának racionalizálása az ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentése és az értékesítésből befolyt bevételek önkormányzati illetve közösségi célokra való felhasználása.

Az előterjesztésben előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

#### Határozati javaslat

##### 1. Kalocsa Város Önkormányzata

értékesítésre jelöli ki az alábbi ingatlanokat:

Kalocsa, Alkotás útja 2. 4/15. szám alatti, 1460/A/15 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Alkotás útja 6. 4/14.szám alatti 1460/A/48 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Csajda utca 4. 4/12. szám alatti 1478/1/A/13 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Hunyadi János u. 36/A fsz. 2. szám alatti 417/A/2 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Szent István király út 10. szám alatti 358 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Szent István király út 32. A 1.a – hrsz: 344/1/A/11 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Szent István király út 32. A/12 344/1/A/12 hrsz-ú lakás

Kalocsa, Veres Péter u. 60. szám alatti 4448 hrsz-ú kivett lakóház, udvar

Kalocsa, Nagyvenyi út 22. szám alatti 2109/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület

Kalocsa, Nagyvenyi út 22. szám alatti 2109/2 hrsz-ú kivett lakóház, udvar

Kalocsa, Hársfa u. 6-8. szám alatti 2661 hrsz-ú kivett műhely és raktár  
Kalocsa, Alkony utca 8. szám alatti 2926 hrsz-ú kivett óvoda  
Kalocsa, Viola utca 16. szám alatti 2556 hrsz-ú kivett óvoda  
Zamárdi, Rózsa u. 27. szám alatti 319 hrsz-ú kivett üdülőépület, udvar  
Zamárdi, Rózsa u. 19. szám alatti ingatlan területén található 8 db faház

2. Felkéri a Jegyzői Osztályt, hogy az ingatlanok értékesítését készítse elő, az ehhez szükséges eljárásokat folytassa le.

Kalocsa, 2025. 04. 01.



Dr. Bagó Zoltán

polgármester

Előterjesztést készítette: Dr. Látó Anita aljegyző

Ellenőrizte: Dr. Kiss Csaba jegyző