



MÉLYKÚT VÁROS POLGÁRMESTERE

6449 Mélykút, Petőfi tér 1.

Telefon: 06-77/560-001; 06-77/560-034

E-mail: hivatal@melykut.hu

KRID kód: 404154707

Ikt. szám: 100-¹⁶⁰.../2026.

ELŐTERJESZTÉS

MÉLYKÚT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. október 27. napján tartandó ülésére.

Tárgy: Döntés a 6449 Mélykút, Petőfi tér 6-7. szám alatti ingatlanok udvarán található gépkocsitároló helyiség ingyenes tulajdonba vételéről.

Az előterjesztést készítette: Dr. Ágoston-Szalai Judit aljegyző

Az előterjesztés készítésében közreműködött: --

Melléklet: 1 db

- 6439/2026. iktatószámú értékbecsülés.

Döntési javaslatok száma: 1 db

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

A határozati-javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Törvényességi észrevételem nincs.

Dr. Vörös-Börcsök Tímea
Dr. Vörös-Börcsök Tímea

jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

K. E. 6449 Mélykút, ... szám alatti lakos 2026. március 09. napján írt levelében azzal fordult hozzám, hogy a 6449 Mélykút, Petőfi tér 6-7., valamint a 6449 Mélykút, Tópart tér 55. szám alatti ingatlanok közös udvarán az utóbbi években megsaporodott az ott parkoló gépjárművek száma. Az udvarban található a saját tulajdonú garázsa, amit felajánl az önkormányzatnak, amennyiben a garázsa szomszédságában található néhai M. Z. Gy-né tulajdonát képező garázst térítésmentes használatra megkapja. Véleménye szerint amennyiben a tulajdonát képező garázsa a felajánlást követően lebontásra kerülne, úgy az elbontott anyagból az óvoda kerítése megjavításra kerülhetne, az udvarban a gépkocsik részére pedig megfelelő parkolóhely kerülhetne kialakításra.

Az ingatlan - nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: törvény) 10. § (1) bekezdése kimondja, hogy az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbázis a tulajdoni lapból, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból, az okirattárból, valamint az analóg és digitális archív térképi adatok adatbázisából áll. A műszaki ügyekkel foglalkozó kollégával történt egyeztetést követően megállapításra került, hogy a 6449 Mélykút, Petőfi tér 6-7., valamint a 6449 Mélykút, Tópart tér 55. szám alatti ingatlanok közös udvarán található mind a 6 garázs szerepel a térképen, azonban az ingatlan-nyilvántartási rendszer a garázsokat külön tulajdonként nem tartja nyilván, csak a helyrajzi számmal rendelkező lakásokat (jelen esetben a Petőfi tér 6-7., valamint a Tópart tér 55. szám alatti lakásokat) a hozzá tartozó területtel.

Hivatalunk ügyiratai között felleltünk egy a Mélykút Nagyközségi Tanács VB. Szakigazgatási Szerv Vezetője által, 1980. szeptember 17. napján 1313-4/1980. iktatószám alatt megadott tulajdonosi hozzájárulást állami földrésztlen ideiglenes épület építéséhez néhai M. Z. részére, melyben személygépkocsi tároló épület építésére került megadásra a hozzájárulás. Szintén ezen szerv adott hozzájárulást 656/1982. iktatószám alatt 1982. július 06. napján K. E. részére személygépkocsi tároló épület építésére.

Ezt követően a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a 2026. május 26. napján tartott ülésén 81/2026.(V.26) PGB számú határozatával úgy döntött, hogy M. Zs. kerüljön megkeresésre arra vonatkozóan, hogy az 1980. szeptember 17. napján 1313-4/1988. iktatószám alatt megadott tulajdonosi hozzájárulás, valamint az ugyanezen iktatószám alatt kibocsájtott visszavonásig érvényes fennmaradási engedély alapján épített, a 6449 Mélykút, Petőfi tér 6-7. és Tópart tér 55. szám alatti ingatlanok közös udvarán található személygépjármű tároló

tulajdonjoga kerüljön átadásra Mélykút Város Önkormányzat részére, másodlagosan az eredeti állapot ügyfél részéről kerüljön helyreállításra.

2026. június 15. napján egyeztetést folytattunk M. Zs.-tal a gépjármű tároló helyiség tulajdoni viszonyának rendezése kapcsán, mely egyeztetés eredményeként felek abban állapodtak meg, hogy M. Zs. 2026. július 31. napjáig kiüríti az épületet és azt Mélykút Város Önkormányzat tulajdonába adja, amely birtokbaadás 2026. augusztus 18. napján megtörtént. M.Zs. a 3831-10/2026., továbbá a 3831-12/2026. iktatószámú jegyzőkönyvben akként nyilatkozott, hogy az épületet térítésmentesen Mélykút Város Önkormányzat tulajdonába kívánja adni, mivel neki nincs rá szüksége.

T. Képviselő-testület!

Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 10/2025.(VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdés d) pontja kimondja, hogy **üzleti vagyon a nem lakás céljára szolgáló helyiség**. Hivatkozott §. (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy **az önkormányzat üzleti vagyona az önként vállalt önkormányzati feladatok ellátására, jövedelemszerzés céljára, valamint más önkormányzat vagy állami szervek kötelező elhelyezésére szolgáló vagyon**.

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése szerint egyes vagyonelemek korlátozottan forgalomképesé vagy forgalomképtelenné nyilvánításáról jogszabályi rendelkezés hiányában a Képviselő-testület dönt. Hivatkozott § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy **amennyiben az önkormányzat tulajdonába a rendelet 1. és 2. mellékletében nem nevesített vagyonelem kerül, akkor annak besorolásáról a Képviselő-testületnek a – tulajdonba vétellel egyidejűleg – döntenie kell**.

A Vagyonrendelet 9. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik a vagyonhasznosításra vonatkozó döntések meghozatala, értékhatártól függetlenül az önkormányzat tulajdonát képező vagyontárgyaknak az önkormányzati vagyon részeibe való besorolása.

A Vagyonderrendelet 13. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy **bármely vagyonelem és vagyoni értékű jog tulajdonjoga ingyenes vagy kedvezményes felajánlásának elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.**

A Vagyonderrendelet 17. §-a kimondja, hogy **az önkormányzati vagyon gyarapításáról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A vagyongyarapításról a Képviselő-testület határozattal dönt, az alábbi tartalommal:**

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- b) forgalmi értékének megjelölése,
- c) a szerzés módja,
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama,
- f) vagyonelemek közé történő besorolás.

Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell tárni a tovább hasznosítás lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testületének az államháztartáson kívüli források átvételéről és az önkormányzat által államháztartáson kívülre nyújtott támogatásokról szóló 5/2014.(II.28.) önkormányzati rendelet 6. §-a – a Rendelettel összhangban – úgy rendelkezik, hogy **az államháztartáson kívüli forrás átvételéről a Képviselő-testület dönt.** Az átvételre felajánlott ingó vagy ingatlanvagyon esetén a képviselő-testületi döntés meghozatalához be kell mutatni annak forgalmi értékét, a vagyon működtetésével, fenntartásával kapcsolatos költségeket és egyéb kötelezettségeket egy évre vonatkozóan, továbbá javaslatot kell tenni a hasznosítás mikéntjére és a vagyontárgy besorolására. A forgalmi érték meghatározásához ingatlan esetében ingatlanforgalmi szakértői véleményt kell beszerezni.

A forgalmi érték meghatározásához megkeresésre került Dr. Dobosné Szűcs Edit vagyonerőtelő, aki 2026. október 08. napján kelt részletes vagyonerőtelésében elkészítette az ingatlan értékelését, mely során az ingatlan forgalmi értékeként **900 000,-Ft-ot** azaz kilencszázezer forintot **állapított meg.** *A részletes vagyonerőtelést az előterjesztés mellékleteként csatolom a T. Képviselő-testület részére.*

Fent leírtakra tekintettel – az ajánlat elfogadása esetén - szükséges döntés hozni az érintett gépjármű tároló helyiség további hasznosításáról is. A birtokbaadás során megállapításra került, hogy a garázzsal szemben állva a jobb oldalnál található gépjármű tárolóval közös a fal és a tetőszerkezet, így az épület lebontására csak akkor kerülhet sor, ha mind a két épület lebontásra kerül. Az éves lakásellenőrzés során K. E. bérlő akként nyilatkozott, hogy a néhai M. Z. Gy-né tulajdonát képező tároló helyett másik gépjármű tárolóval történő csere nem érdekli, ugyanis a többi helyiség nincs jó állapotban. Amennyiben a csere nem jön létre, akkor a gépkocsitároló helyiség fenntartásával kapcsolatosan a rendeltetésszerű állapotba hozatal költsége, valamint azt követően az esetleges karbantartási költségek merülnek fel.

Fent leírtakra tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően a napirendi pont vonatkozásában dönteni szíveskedjék!

Mélykút, 2026. október 21.



HATÁROZATI – JAVASLAT

...../2026. (X.27.)Kt. számú

HATÁROZAT

Döntés a 6449 Mélykút, Petőfi tér
6-7. szám alatti ingatlanok udvarán
található gépkocsitároló helyiség
ingyenes tulajdonba vételéről.

1. Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete - az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 10/2025.(VI.26.) önkormányzati rendelet 17. §-ában biztosított hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a 6449 Mélykút, Petőfi tér 6-7. szám alatti ingatlanok udvarán található néhai M. Z. Gy.né korábbi tulajdonát képező gépkocsitároló helyiségre (6. számú gépkocsitároló helyiség) ajándékozás útján tulajdonjogot szerez.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott helyiséget a forgalomképes vagyontárgyak közé sorolja be.

3. A Képviselő-testület az ingatlant annak megszerzését követően – a hozzá fizikailag kapcsolódó másik gépjárműtároló helyiséggel együtt, azok rossz állapotára tekintettel – le kívánja bontani / helyiségbérleti jogviszony keretében bérbe kívánja adni / Mélykút Város Önkormányzat vagy annak intézménye saját használatára fenntartja.

Felelős: Kovács Tamás polgármester

Határidő:

Részletes Vagyontértékelés

1. Az ingatlan címe: Mélykút, Belterület, 712/5... hrsz.....
2. Az ingatlan telekkönyvi adatai: mélykúti telekkönyvi betétben/.....712/5..... hrsz.....
3. A vagyontértékelés tárgya: épületeingatlan (garázs).....
4. A vagyontértékelést megrendelő adatai: Mélykút Város Önkormányzat 6449 Mélykút, Petőfi tér 1.....
5. A vagyontértékelést megrendelő jogállása: tulajdonos, kezelő, közös képviselő, egyéb : **vevő**
6. A vagyontértékelés célja: vagyontárgy értékelés pénzügyi jelentésben való közlés céljára, befektetési célú ingatlan vagyontértékelése, korábbi értékelés felülvizsgálat, kényszereladású ingatlan vagyontértékelése, eszközértékelés hitel biztosítékként, ingatlanértékelés hitel biztosítékként, befejezetlen állományú ingatlan vagyontértékelése, piaci érték megállapítására vonatkozó értékelés, vagyonmegosztás célú értékelés, folyó használat piaci értékének megállapítása, megrongálódott ingatlan értékelése, egyéb:.....
7. Igényelt vagyontértékelési forma : könyv szerinti érték megállapítása, műszaki érték megállapítása, bruttó érték megállapítása, nettó érték megállapítása, használati érték megállapítása, piaci (forgalmi) érték megállapítása, vagyoni értékű jog megállapítása (bérleti, szolgalmi, használatba vételi stb.) szellemi alkotás érték megállapítása, felszámolási érték megállapítása, egyéb :
8. A vagyontértékelést megrendelő külön feltételei a vagyontértékelő lap hasznosításával összefüggésben (példányszám, harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalom, titkosság, stb.) ...3 példány.....
9. Az ingatlan(ok)kal kapcsolatos jótállás, szavatosság ,alkalmasság és minőség, vagyontértékelés időpontjában esedékes-kötelezettségek leírása :
10. A vagyontértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai(dokumentációk részletezése) : alapadatok.....
11. A telekingatlan adatai: AK....., ...1595.....m2.....Ft/m2
A fenti telek nem tartozik az ingatlan értékébe, csak használati joga van garázs alatt lévő földterületre.
12. A vagyoni értékű jog címe.:

13. Az építmény és a közvetlenül hozzá tartozó egyéb építmények tételes felsorolása : az építési év , a használhatóság (állapot) %-os mértéke, a szintenként beépített alapterület és építmény lm^3 adatai:

garázs.....év 60.....%.....18,00 m^2 .(nettó)..... m^2 40,5..... lm^3

14. Az építmény szerkezeti rendszere :

hagyományos építésmód - öntött beton - öntött salakbeton – blokkos építésmód – paneles építésmód – acél vagy vasbeton vázszerkezetes – szerelt szendvics szerkezet – egyéb:...

15. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga: vertfal – vályog – mész –salak – kő - **tégla** – beton – vasbeton – salakbeton – blokk – panel – egyéb :...km tégla falszerkezet.....

16. Az épület födém szerkezetének anyaga : fa – acél – tégla – beton – vasbeton – egyéb:.....nincs födeme.....

17. Az építmény tetőszerkezetének anyaga: fa –acél – vasbeton – egyéb : **nyeregtető** ikergarázs fele.....

18. Az építmény héjazatának anyaga : kévefedés – cserépfedés – palafedés – cementcserép – lemezfedés – hullámpala – faszindely – egyéb:

19. Pince : van – nincsen – részben alápincézve :

20. Padlás : van – nincsen -

21. A beépíthető padlástér hasznos alapterülete:..... m^2 lm^3
nem beépíthető

22. Az építmény padozatainak anyaga : föld - **beton** – estrich – tégla – hajópadló – parketta – cementlap – mozaiklap – égetett kerámia – pvc – szőnyegpadló – egyéb :

23. Gépészeti felszereltség :

vízvezeték : házi vízvétellel – vízvezeték közüzemi – egyéb : ...nem bekötött.....

szennyvíz elvezetés : házilagos – közüzemi – egyéb : **nem kialakított épületen belül, közüzemi hálózatba sem bekötött**.....

csapadékvíz elvezetés : **szabadon** – közüzemi – egyéb : csapadékvíz telken belül elszívárogtatva.

elektromos energia ellátás : **bekötött** (egyfázis).....

fűtési mód : központi – távfűtés – egyedi : **nem fűtött**.....

használati melegvíz ellátás : gázüzemű- elektromos – egyéb : **nincs épületen belül melegvíz ellátás**.....

gázellátás : propán-bután – városi – földgáz – egyéb:....**nem bekötött**.....

villámvédelem : -.....

érintésvédelmi felszereltség : **felülvizsgálatra szorul**.....

tűzivízvezetékrendszer : **300 m –en belül**.....

felvonórendszer : **nincs**.....

mesterséges szellőztetés rendszere: **természetes szellőzésű**.....
 szemétygyűjtés módja : **szervezett**.....
 TV – URH hálózatok kiépítettsége : **nem bekötött**
 kaputelefon – kapucsengőrendszer : **-**.....
 vészvilágítás rendszere : **-**.....

24. Épületeingatlanhoz tartozó műtárgyak felsorolása :

25. A vagyonértékelést megrendelő külön adatigényei : helyiségek hasznos alapterülete – rendeltetése – komfortállapot – komfortfelszereltség) :
 épület helyiségei : garázs (18,00 m²),

26. A vagyonértékelést megrendelő által szolgáltatott , az építményre vonatkozó szakvélemények felsorolása:.....

27. Az ingatlan különleges adatai:

a telekingatlan művelési ága : belterület, lakóterület.

az épületeingatlan rendeltetése : **lakóépület** – vegyes rendeltetésű épület – nem lakáscélú épület

a területre vonatkozó rendezési tervfajta: rendezési terv.....

hatósági korlátozások : Országos Településrendezési Követelmények(OTÉK), Mép. törvény védettség, műérték : **nem védett**.....

telepítési geológiai viszonyok .: utcánál magasabb terep, kötött (barna homok) talaj.....

értéknövelő tényező megnevezése : központban, társasház udvarában található, burkolt útról majd udvari belső útról megközelíthető, ikergarázs egyik fele, áram bekötött, aljzatbeton burkolatú.

értékcsökkentő tényező megnevezése : Az épület régi építésű, a szerkezeti falon repedések vannak, cserép fedésű héjazata beázott, faroslemez belső burkolata beázott, a fa lambéria ajtó festésre , karbantartásra szorul.

28. Értékelés tárgyát nem képező felszereltség felsorolása :

29. Az ingatlan növényzetének felsorolása: élőfa:.....db,ebből termő gyümölcsfa :
db,haszonfa:.....db, csemetefa:.....db, szőlő:....., egyéb: **nem releváns, nincs**

30. belterületen – üdülőövezetben – külterületen – mezőgazdasági területen – kiemelt övezetben – **központban** –tájvédelmi körzetben fekszik.

31. Az ingatlan milyen közlekedési eszközzel és mennyi idő alatt közelíthető meg : -távolsági közlekedés van, buszmegálló 20 percnire található, vasút 25 percnire gyalogosan.

32. Infrastrukturális ellátás : Mélykúton középfokú ellátás: hivatal, intézmények, üzletek.

33. Az ingatlan megközelítése milyen úton történhet : földút –ideiglenesen töltött út –betonút
– portalanított út – kövesút – egyéb:

34. Az ingatlan milyen területen fekszik: szabályozott – szabályozatlan – kiépített - kiépítetlen

35. A vagyonértékelő szervezet értékelte-e már az ingatlant, illetve mikor és milyen értékkel :
nem értékelte.

36. Környezetvédelem : A garázsépület megfelelő használat esetén környezetre káros hatást
nem gyakorol.

37. A vagyonértékelő megjegyzései : Az ingatlan Mélykúton, a városközpontban a társasház
udvarában található épületingatlan. Az ingatlan egy ikergarázs egyik fele. Az épület régi, és
ez a rész nem került felújításra, mind a fala, aljzata és tetőszerkezete felújításra szorul.
Alacsony belmagasságú épület, közművek közül az áram került bekötésre. Udvarból
megközelíthető.

38. A vagyonértékelés tárgyát képező ingatlan : 2026. évi forgalmi értéke

épület : 900.000,-

összesen : 900.000,- Ft

azaz Kilencszázezer forint.

39. A vagyonértékelést végezte : Dr. Dobosné Szűcs Edit Jánoshalma, Kápolna u. 40.

40. A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékének
megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján
készült.

Kelt : Jánoshalma, 2026. október 08.

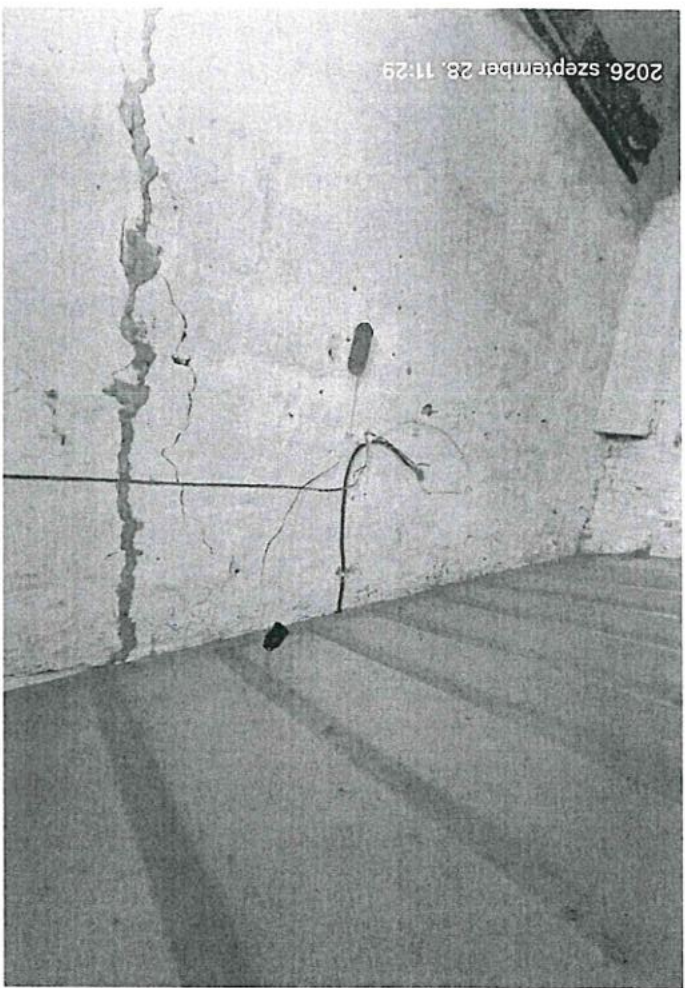
.....

megrendelő

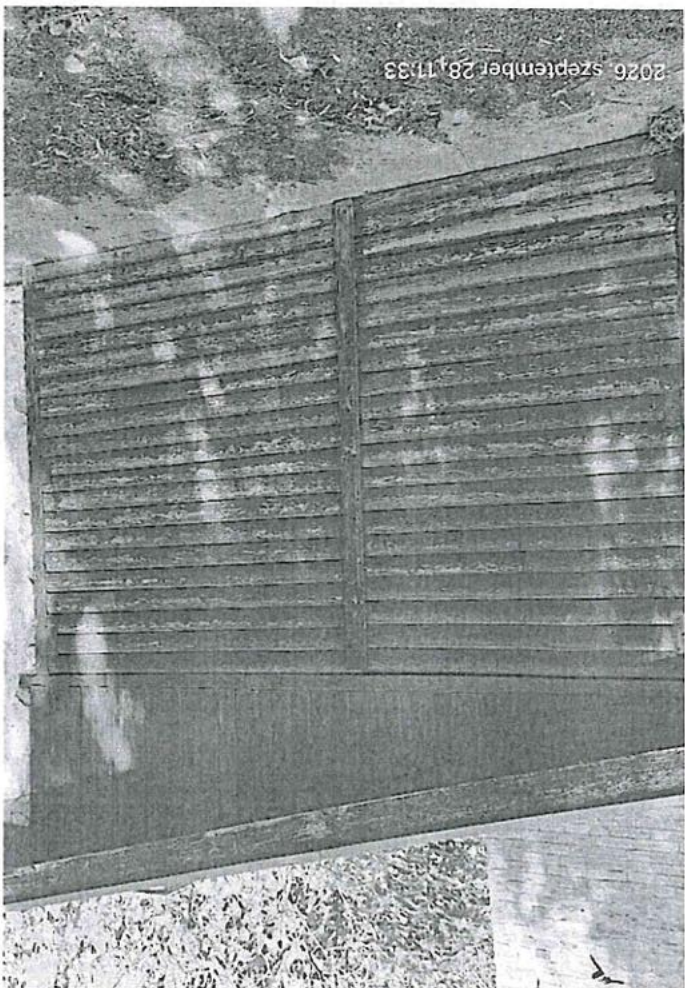
Dr. Dobosné Szűcs Edit
.....

vagyonértékelő

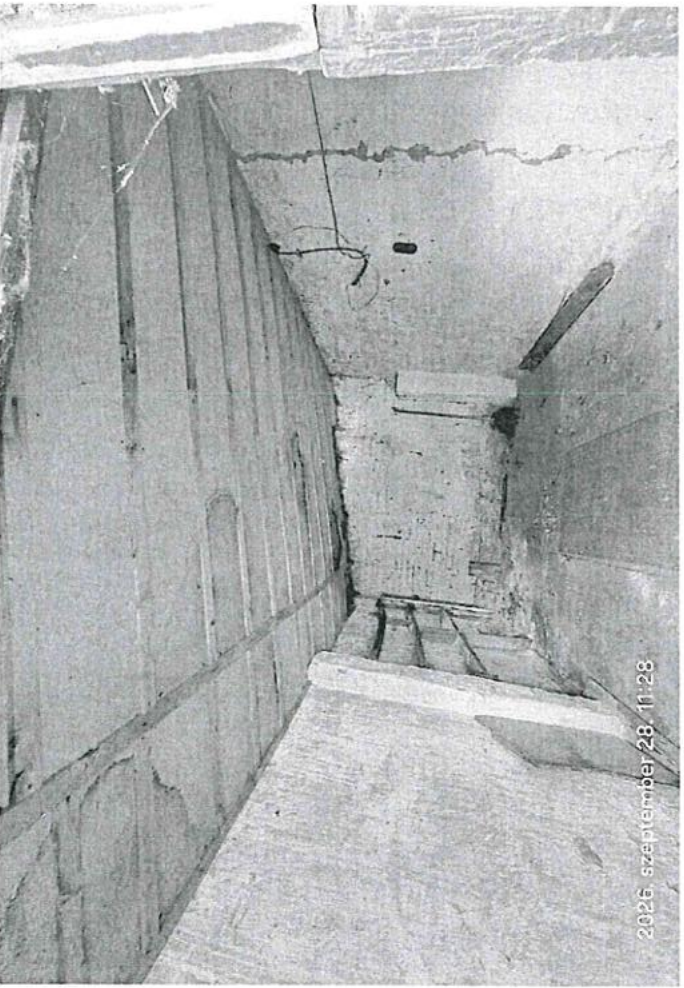
DR. DOBOSNÉ SZÜCS EDIT
TERVEZŐ E3-03-0134
Ingatlan értékbecsülő és szakértő
6440 Jánoshalma, Kápolna u. 40.
Adószám: 71201751-1-23



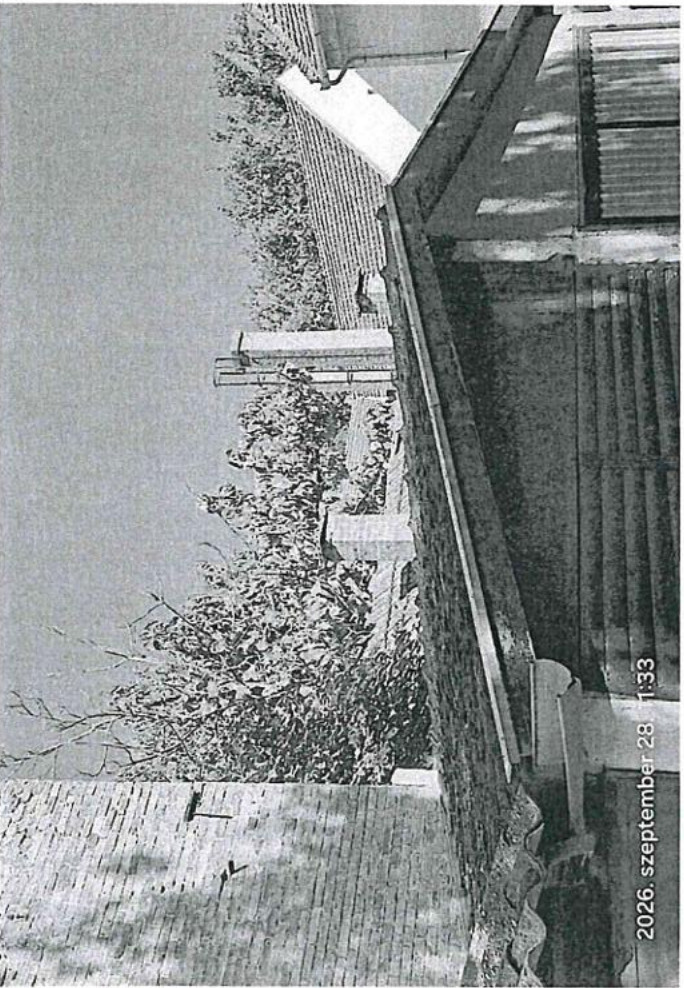
2026. szeptember 28. 11:29



2026. szeptember 28. 11:33



2026. szeptember 28. 11:28



2026. szeptember 28. 11:33

