



Ikt. szám: Rf/1082-5/2025.

Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester

Készítette: Dr. Kökény Veronika jegyző

Melléklet: 1 db

Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Dr. Kökény Veronika, is written over the word 'jogszerű'.

Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. augusztus 12-ei, rendkívüli, nyílt ülésére

Rákóczi belterület 1822/2 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos döntéshozatalra

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákóczi Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a **Rákóczi belterület 1822/2 helyrajzi számú, természetben 5085 Rákóczi, Béke út 10/A. „felülvizsgálat alatt”** számú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján **korlátozottan forgalomképes vagyonelemnek** minősül.

Az Ingatlan állapotáról **statikusi szakvélemény** készült. A szakvéleményt jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. Az Ingatlan állapotát a szakvélemény melléklete szerinti fényképfelvételek dokumentálják.

Az Ingatlan Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 14/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) szerint szociális ingatlanként, szükséglakásként funkcionált. Az Ingatlan 2024. június 30. napjáig volt lakott.

Az Ingatlanon álló felépítmény jelenlegi állapotában lakhatatlan, felújítása gazdaságilag nem ésszerű, gyakorlatilag kizárólag bontásra alkalmas. **Az Ingatlan közvetlenül és közvetve önkormányzati feladat és hatáskör ellátását már nem szolgálja.**

A fentiek alapján *javaslom a balesetveszély elhárítása és az esetleges önkényes beköltözések elkerülése érdekében az Ingatlanon álló felépítmény bontását, majd lebontást követően az Ingatlan értékesítését.*

A Vagyonrendelet 12. §-a értelmében az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

A Vagyonszerzési és Vagyonszerzési 15. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati törzsvagyont és üzleti vagyont visszerterhes átruházása ingatlan és nettó 1 millió forint forgalmi értéket meghaladó értékű ingó vagyontárgy esetében - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonszerzési és Vagyonszerzési 16. §-a alapján a korlátozottan forgalomképes vagyontárgy elidegenítése, vagy megterhelése a képviselő-testület döntésétől függ. Korlátozottan forgalomképes ingatlanok elidegenítéséhez, vagy megterheléséhez a forgalomképességet akadályozó okokat meg kell szüntetni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) értelmében korlátozottan forgalomképes - a helyi önkormányzat tulajdonában álló - vagyontárgy esetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Az Nvtv. 5. § (1) és (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Az Nvtv. 5. § (6) bekezdése alapján a **korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés** az (5) bekezdés a)–c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében **addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.**

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonszerzési és Vagyonszerzési 10. § (a) pontja szerint az önkormányzat a vagyon hasznosítása, tulajdonjogának átruházása vagy megszerzése esetén a vagyon forgalmi értékét ingatlan és vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékebecslés alapján, hat hónapnál nem régebbi értékebecslés megléte esetén annak felülvizsgált mértékén.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Első lépésben az Ingatlanon álló felépítmény bontásához kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását, valamint majd erre tekintettel külön előterjesztés keretében Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 14/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete módosításához.

A bontás megvalósulása és a vagyonkataszteri állapot módosítása után kérem az Ingatlan átminősítését korlátozottan forgalomképes vagyonelemből üzleti, forgalomképes vagyonná, az Ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírás jóváhagyását, valamint az átminősítéssel összefüggésben Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete módosítását.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a képviselő-testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.

Zárt ülés elrendelése hiányában az előterjesztés nyílt ülés keretében tárgyalandó, a határozati javaslat – erre irányuló eltérő jogszabályi előírás hiányában - egyszerű többségű döntéshozatalt igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni és az Ingatlanon álló felépítmény bontásához, valamint a további intézkedésekhez a határozati javaslat elfogadásával hozzájárulni szíveskedjen.

Rákóczifalva, 2025. augusztus 8.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

**Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (VIII. 12.) határozata**

**Rákóczifalva belterület, 1822/2 helyrajzi számú önkormányzati
ingatlannal kapcsolatos döntéshozatalra**

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendeletének 12. §-a alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Rákóczifalva belterület 1822/2 helyrajzi számú, természetben 5085 Rákóczifalva, Béke út 10/A. „felülvizsgálat alatt” számú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) lévő felépítmény bontásához.
2. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban foglaltakra tekintettel felhívja a jegyzőt Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 14/2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete módosításának előkészítésére.

Határidő: 1. pontban folyamatosan

2. pontban foglaltakra 2025. szeptember 30-ig

Felelős: 1. pontban foglaltak tekintetében Dr. Túróczi Imre polgármester

2. pontban foglaltak tekintetében Dr. Kökény Veronika jegyző

Végrehajtásban közreműködik: Dr. Kökény Veronika jegyző
Pénzügyi csoport
Csomán István alpolgármester

Értesülnek:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Csomán István alpolgármester
3. Dr. Kökény Veronika jegyző
4. Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
5. Pénzügyi csoport

Rákóczifalva, 2025. augusztus 12.

Dr. Túróczi Imre s.k.
polgármester

Dr. Hovanyecz Virág s.k.
aljegyző

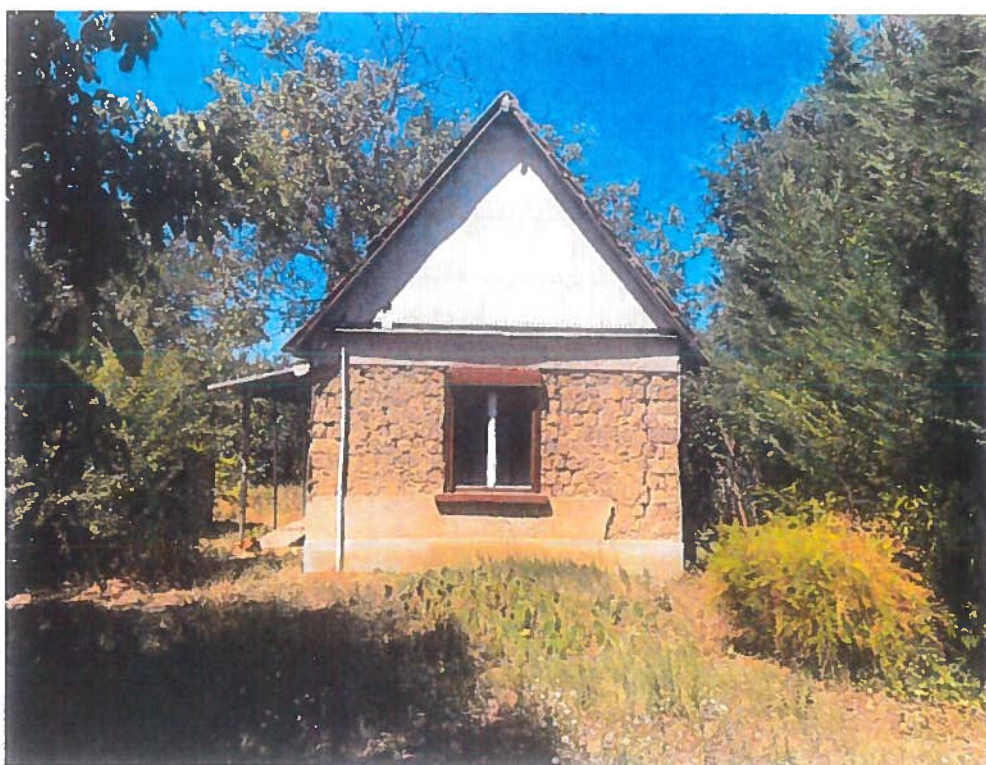
A kivonat hiteles:

Ráczné Ágoston Zsanett
jegyzőkönyvvezető

ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

5085 Rákóczifalva, Béke út 10/a. sz. Hrsz:1822/2 alatti
lakóépület
alkotó szerkezeteinek állapotáról



MEGRENDELŐ:

Rákóczifalva Városi Önkormányzat
5085 Rákóczifalva, Szabadság tér 2. sz.

A SZAKVÉLEMÉNYT KÉSZÍTETTE:

Andrási Imre okl.építőmérnök
5000 Szolnok, Mályva u. 21. sz.
statikus vezető tervező, építésügyi szakértő
T16-0187, SZÉS 1, 2 -16-0187

Szolnok, 2025. augusztus hó

I. ELŐZMÉNYEK

Megrendelő, érzékelve a telekingatlanon lévő lakó és melléképület állapotát, dönteni szeretne annak további hasznosításáról. Ennek érdekében felkért szakértői vélemény készítésére, mely alapján kíván erről dönteni.

II. A FELADAT MEGFOGALMAZÁSA

Jelen szakvélemény feladata tehát meghatározni a lakó- és melléképület jelenlegi meglévő teherhordó és kiegészítő szerkezeteinek állapotát.

Megrendelő az állapotfelmérés alapján javaslatot vár a lehetséges felújításról, továbbhasznosításról, illetve bontásról.

III. KIINDULÁSI ADATOK

A szakvélemény készítéséhez a megrendelő képviselőjével a helyszínen 2025. július 31-én bejárást tartottam, melyen szemrevételezéssel és méretfelvételekkel azonosítottam a szerkezeteket.

Roncsolásos, illetve laboratóriumi vizsgálat nem vált szükségessé, az egyes szerkezeti elemek a nélkül is egyértelműen beazonosíthatóak voltak.

A helyszíni bejáráson fényképfelvételek készültek, melyek a szakvélemény mellékletét képezik.

IV. A MEGLÉVŐ TEHERHORDÓ SZERKEZETEK ÉS ÁLLAPOTUK

A vizsgált épület családi ház funkcióra épült az 1900-as évek közepén. A telken szabadon áll, hagyományos szerkezetű és megjelenésű, földszintes, szimmetrikus nyeregtetővel fedett, hozzá az udvar vége felől egy félnyereg tetős mellék épület csatlakozik

Lakóépület állapota:

- **alapozás:** hagyományos, a főfalak alatti csömöszölt beton – tömör téglá, vegyes sávalapozás. Az alapozás meghibásodására utaló jelentősebb repedések, süllyedések nem láthatóak, az alapozás megfelelő állapotú.

- **lábazat:** az épületben a főfalak alatt beton lábazati fal található megfelelő állapotban.

A talajnedvesség elleni szigetelés nincs, vagy már nem jól működik, az épületben a főfalakon felnedvesedés nyomai láthatóak.

- **függőleges teherhordó szerkezet:** az épület főfalai 30 cm vastag, a belső válaszfalak 30 cm vastag vályog és tömör téglá, vegyes építésű falak, hagyományos módon, törekkkel dúsított agyaghabarcsba falazva, kétoldali, a vályog téglába szögelt nádszövetre készített javított meszes habarcsból készített simított vakolattal, a homlokzaton kőporos vakolattal, a belső oldalfalakon festés készült.

A vályog falazatról a homlokzati vakolat több helyen levált, szinte az egész feltáskásodott, a falazaton jelentős, teljes keresztmetszetben megjelenő repedések láthatóak, a falazat anyagának külső oldala a folyamatos ázás miatt károsodott, mállik.

A főfalakban lévő kiváltók környékén jellemzően szintén erős repedések láthatóak. A falazat vastagsága nem felel meg a teherbírasi előírásoknak, vályog téglából minimum 45 cm vastagságú főfalat kellett volna építeni.

A főfalak belső felületén felnedvesedés nyomai láthatóak.

- **vízszintes teherhordó szerkezet:** a teherhordó falakban a nyílások felett a vályog falazatnak megfelelő és az építés korára jellemző fűrészelt fenyő kiváltó fa gerendák találhatók, tűrhető állapotban.

A földem hagyományos borított gerendás fa földem, állapota tűrhető, de több helyen beázás nyomok láthatóak.

- **tetőszerkezet:** a homlokzati főfalakon elfutó fa anyagú sárgerendára felfekvő fa földemgerendákra fektetett, azokhoz acél pántokkal visszakötött fa talpszelemenre támaszkodó, szarufákból kialakított, üres, szimmetrikus gerincű nyeregtető. Az oromfalak furnér lemezzel burkoltak. Az egész tető egységesen égetett agyagcseréppel fedett, eredeti kialakítású. A tetőszerkezet vízszintes irányban nem megfelelően rögzített a földemgerendákhoz, a falazatokon lévő repedések ebből adódnak, mivel koszorú nincs a homlokzati főfalakon, a falak önmagukban nem képesek a tetőről adódó vízszintes terhek viselésére.

A tetőszerkezet eresze része elkorhadt, töredezett, a bejárat előtti előtető tönkrement.

A héjazati égetett agyagcserép több helyen szétszúszott, elmozdult, eltört, e miatt beázások vannak és ezek a beázások a fa földemszerkezetet is károsítják.

- **burkolatok:** az épületben jellemzően a talajra fektetett, hézagos, szétszúszott linóleum, illetve furnér lemez burkolat van, használhatatlan állapotban. Az oldalfalak, mennyezet festett felületűek, sok éve nem felújítottak.

- **nyílászárók:** az épületben a külső nyílászárók ablakok kapcsolt geréb tokos fa anyagú, hagyományos ablakok, eredeti állapotban. A külső – belső ajtók fa szerkezetűek, eredeti beépítésűek.

- **kémény:** az épületben az előszoba és az egyik szoba közötti falnyílásban van egy javított, foldozott cserépkályha, melynek vegyes tüzelésű füstelvezetését egy km. téglából falazott, egy kürtőjű kémény vezeti el. A kémény fedköve hiányzik, tetőn kívüli részén kifagyás nyomok vannak, szemmel láthatóan nem alkalmas funkciójának betöltésére.

Melléképület állapota:

A helyszíni felmérés szerint alapozás nélküli, vályog falazatú épületrész, mely közvetlenül a lakó épületrész végfala mellé készült.

Jelen állapotában összedőlő félben van, saralt – lécezett fa földemje leszakadt, oldalfalainak egy része kidőlt.

Elbontandó.

- **közművek:** Az épületben semmilyen közmű nincs, csak a telken, az utcai telehatár mentén van ivóvíz beállítás és elektromos betáplálás, a lakóépületbe vezető elektromos kábelt nem leltük fel, de belül a minimális eredeti elektromos kiépítettségnek vannak nyomai.

V. ÖSSZEFOGLALÁS – SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Az épület meglévő teherhordó szerkezeteinek egyes elemei, illetve az azokból megépített egységes teherhordó szerkezeti rendszer vizsgálata alapján megállapítom, hogy az épületnek állékonysági problémái vannak, a rendeltetésüknek megfelelő, biztonságos használatra nem alkalmasak.

A melléképület egy romhalmaz, az csak építési hulladékként jellemezhető, állékonyságában veszélyes épületrész.

A főépület lakás funkcióra jelen állapotában alkalmatlan, annak felújítása a falazat gyengesége, repedezettsége és a földem, ill. a tetőszerkezet állapota miatt, a mai előírásoknak megfelelően nem végezhető el, illetve irreálisan magas költségeket igényelne.

Az épület teljes egészében bontásra érett, nélküle a telekingatlan jelentősebb értéket képvisel.

Szolnok, 2025. augusztus hó


Andrási Imre
okl.építőmérnök
építésügyi szakértő
SZÉS 1, 2 -16-0187
Szolnok, Mályva u. 21. sz.

KYMA BT.

5000 Szolnok, Mályva u. 21.
Adószám: 26009212-1-16
OTP 11745011-20402129

Melléklet: - tulajdoni lap másolat
 - 3 oldal fotódokumentáció



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/33251/2024

2024.07.25

RÁKÓCZIFALVA

Szektor: 53

Belterület 1822/2 helyrajzi szám

5085 RÁKÓCZIFALVA Béke ut 10/A.

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

540

0.00

III. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40296/1991.12.18

jogcim: tulajdonba kerülés

jogállás: tulajdonos

név: RÁKÓCZIFALVA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5085 RÁKÓCZIFALVA Szabadság tér 2

törzsszám: 15732736

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Udvari Vízcsap



Udvari elektromos szekrény



Teherhordó fal állapota



Teherhordó fal állapota



Teherhordó fal állapota



Előtető állapota



Hátsó épületrész



Melléképület



Melléképület



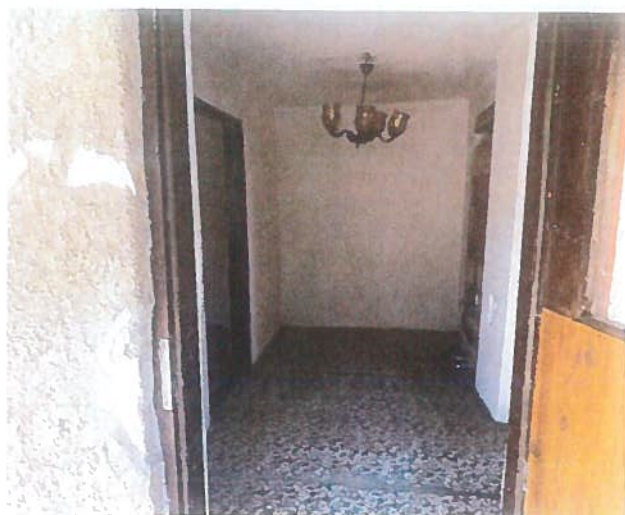
Melléképület



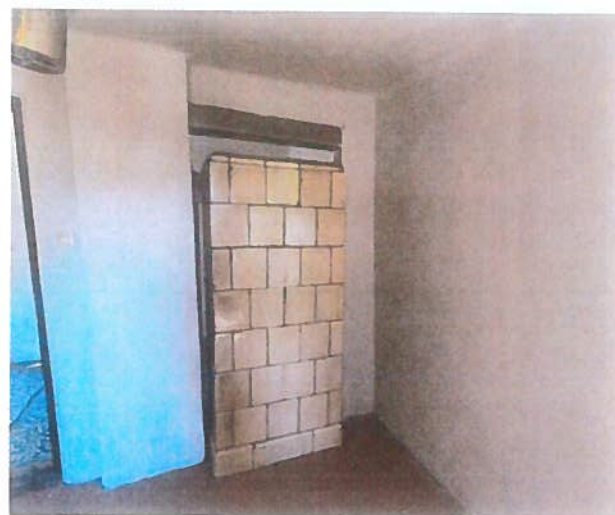
Melléképület leszakadt mennyezete



Bejárat lábazat



Előszoba



Cserépkályha



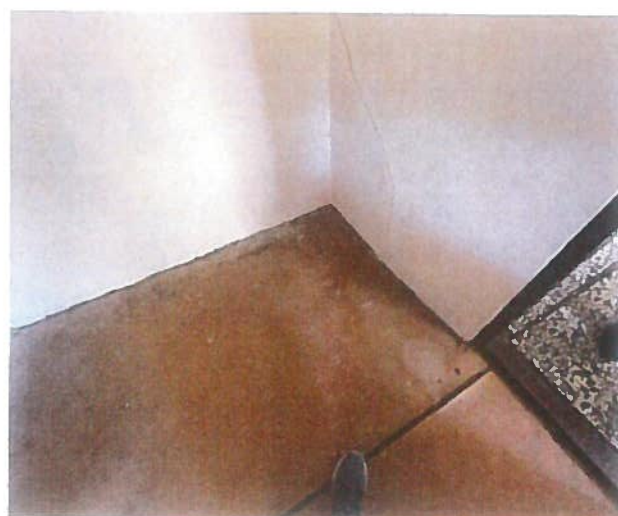
Padlóburkolat



Belső falrepedések



Cserépkályha



Padlóburkolat