NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Cím: 4264. Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: (52) 208-001
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

Iktató szám: ……/2025.

ELŐTERJESZTÉS

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2025.11.20-ÁN TARTANDÓ ÜLÉSÉRE

Tárgy: A Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti, volt Határőr-laktanya ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról

Előterjesztő: Nagy Lajos polgármester

Készítette: Holhós Attila

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: Fényi Imréné jegyző s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet:	☐	
Határozat	☐	Normatív
	☐	Hatósági
	☒	Egyéb
A döntéshez	☒	egyszerű
	☐	minősített többség szükséges

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	☒
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	☐
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	☐

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) megkereste Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatát azzal a szándékkal, hogy a Nyírábrány 766/2 helyrajzi számú, természetben a Nyírábrány, Határőr utca 59. szám alatti ingatlant (volt Határőr-laktanya) az önkormányzat részére térítésmentesen, tulajdonba adás formájában felajánlja.

Az ingatlan a Magyar Állam tulajdonában, az MNV Zrt. vagyonkezelésében áll.

A térítésmentes tulajdonba adás feltétele, hogy az önkormányzat:

- vállalja az átadással kapcsolatos költségeket (értékbecslés, földhivatali bejegyzés, átiratás), valamint
- tudomásul veszi, hogy az állam jogszabályban meghatározott időre elidegenítési és terhelési tilalmat jegyez be az ingatlanra,
- az önkormányzat az ingatlant célmeghatározásra hasznosíthatja

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: Nyírábrány 766/2

Cím: 4264 Nyírábrány, Határőr utca 59.

Területnagyság: 9 495 m²

Beépített rész (épület): kb. 1 000 m² (430 m² földszint + emelet + részleges tetőtér)

Tulajdonos: Magyar Állam

Vagyonkezelő: MNV Zrt.

Jelenlegi funkció: használaton kívüli, volt Határőr-laktanya

Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

- Az épület szerkezetileg állékony, azonban erősen leromlott állapotú.
- A tető pala (azbeszt) fedésű, és az épület hő- és vízszigetelése vélhetően elavult.
- A belső terek, a fűtési, víz- és villamoshálózat szintén elavultak.
- A korábbi „katonai” használat miatt nem zárható ki környezeti szennyezés (talaj, talajvíz, üzemanyag-maradványok).

Az ingatlan barnamezős területnek minősül a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 16. § 4. pontja alapján, mivel korábban intézményi (határőrségi) célú, de ma felhagyott, alulhasznosított építési terület.

Nyírábrány Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló, Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2008. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) szerint az érintett terület Lf-1 (falusias lakóterület) övezetbe tartozik, azonban a szabályozási terven „kivett” megjelöléssel szerepel, vagyis az épület jelenleg nem tartozik építési övezet alá.

Ezért új hasznosítása csak HÉSZ-módosítással válhat lehetővé.

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal az ingatlant hasznosítási célból megvizsgálta, mely során az alábbi lehetséges jövőbeni hasznosítási irányok kerültek mérlegelésre, az épület és a telek fekvése, mérete, valamint műszaki adottságai alapján:

Szociális ellátó központ / gondozási intézmény / idősek otthona

- megfelel a HÉSZ kivételesen elhelyezhető rendeltetési körének;
- magas építési és energetikai korszerűsítési igénnyel jár;
- működtetése önkormányzati vagy állami feladat-ellátásra illeszthető.

Szolgálati / közcélú bérlakások

- lakófunkcióként illeszkedhet az Lf-1 területhez;
- magas építési és energetikai korszerűsítési igénnyel jár;
- a tetőtér további beépítésével jár.

Felújítási és fenntartási költségek (becslés alapján)

A becslések szerint az épület teljes körű felújítása és korszerűsítése (építés, gépészet, energetika, azbesztmentesítés, környezetvizsgálat, közműcsatlakozás, engedélyezés stb.) mintegy 2 milliárd Ft összköltséget jelentene.

Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik sem saját, sem pályázati forrással a megvalósításra.

A felújítás kizárólag 100%-os támogatású, európai uniós vagy hazai program keretében lenne kivitelezhető, önerő biztosítása nélkül, mivel 5% önerő biztosítása is 100 millió Ft önköltséget jelentene.

Amennyiben az épület használaton kívül az önkormányzat tulajdonában marad, évente kb. 1,5 millió Ft fenntartási költséggel kell számolni, amely magában foglalja az alapvető karbantartást (tető, csatorna, nyílászáró), a környezet rendben tartását, valamint a minimális biztosítási és adminisztratív költségeket, tűz és villámvédelem biztosítását.

Az önkormányzat meglévő épületállományának értékelése

Az önkormányzat már jelenleg is több felújításra szoruló épülettel rendelkezik:

- Önkormányzati irodaház, 4264 Nyírábrány, Hajnal utca 2. (~200 m^2)
  beázott, tetőfelújítás, belső felújítás szükséges
- Volt óvoda épülete, 4264 Nyírábrány, Hajnal utca 3. (~360 m^2)
  teljes felújításra szorul
- Civilek Háza, 4264 Nyírábrány, Bagaméri út 20. (~180 m^2)
  elnyúló beruházás, fenntartási kötelezettség
- Eördögh–Ábrányi–Szapáry kastély, 4264 Nyírábrány, Iskola utca 4. (~800 m^2)
  rossz műszaki állapot, forráshiány miatt nem felújított

Ezen épületek fenntartása, karbantartása már jelenleg is jelentős költséget igényel, és a forráshiány miatt több ingatlan esetében csak minimális állagmegóvás valósítható meg.

Összegzés

A Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti volt Határőr-laktanya ingyenes önkormányzati tulajdonba vétele nem járna azonnali jelentős pénzügyi teherrel (kizárólag az értékbecslés és az átadás költségei), azonban rejtett fenntartási költségeket és jövőbeni kötelezettségeket jelentene.

A felújítás kizárólag 100%-os pályázati vagy állami forrásból valósítható meg.

Jelen költségvetési helyzetben az ingatlan nem hasznosítható, ugyanakkor hosszú távon barnamezős fejlesztési tartalék lehet.

A Képviselő-testületnek a döntés során mérlegelnie kell:

- a rövid távú pénzügyi fenntarthatóságot,
- a meglévő épületállomány állagmegóvásának korlátait,
- jövőbeni fejlesztési lehetőségek elérhetőségét.

A Képviselő-testületnek a rendelkezésre bocsátott adatok, műszaki és pénzügyi információk, valamint a jogi környezet ismeretében kell mérlegelnie, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által felajánlott, Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti (volt Határőr-laktanya) ingatlan térítésmentes tulajdonba vételét elfogadja, vagy elutasítja.

Nyírábrány, 2025. 11.17.

Nagy Lajos s.k.
polgármester

„A” HATÁROZATI JAVASLAT

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

……/2025. (XI.20.) önkormányzati határozata

a Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti, volt Határőr-laktanya ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételéről

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján a következő döntést hozta:

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által felajánlott, Nyírábrány 766/2 helyrajzi számú, természetben a 4264 Nyírábrány, Határőr utca 59. szám alatt található, volt Határőr-laktanya megnevezésű ingatlan térítésmentes tulajdonba adását elfogadja.

A Képviselő-testület kijelenti, hogy az ingatlant az önkormányzat a jövőben

Szociális ellátó központ / gondozási intézmény / idősek otthona

rendeltetéssel kívánja hasznosítani, az épület teljes körű felújítását és funkcióváltását pályázati vagy állami forrás bevonásával tervezi.

A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonba adásának feltételeként a Magyar Állam javára (jogszabályban meghatározott) elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá az önkormányzat viseli az átiratással és értékbecsléssel kapcsolatos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Lajos polgármestert, hogy a tulajdonba adással kapcsolatos jognyilatkozatokat megtegye az átadás-átvételi eljárás lefolytatásáról, valamint a szükséges szerződések aláírásáról gondoskodjon.

Határidő: 2025. ……

Felelős: Nagy Lajos polgármester

„B” HATÁROZATI JAVASLAT

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

……/2025. (XI.20.) önkormányzati határozata

a Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti, volt Határőr-laktanya ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételéről

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján a következő döntést hozta:

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által felajánlott, Nyírábrány 766/2 helyrajzi számú, természetben a 4264 Nyírábrány, Határőr utca 59. szám alatt található, volt Határőr-laktanya megnevezésű ingatlan térítésmentes tulajdonba adását elfogadja.

A Képviselő-testület kijelenti, hogy az ingatlant az önkormányzat a jövőben

Szolgálati / közcélú bérlakások

rendeltetéssel kívánja hasznosítani, az épület teljes körű felújítását és funkcióváltását pályázati vagy állami forrás bevonásával tervezi.

A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonba adásának feltételeként a Magyar Állam javára (jogszabályban meghatározott) elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá az önkormányzat viseli az átiratással és értékbecsléssel kapcsolatos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Lajos polgármestert, hogy a tulajdonba adással kapcsolatos jognyilatkozatokat megtegye az átadás-átvételi eljárás lefolytatásáról, valamint a szükséges szerződések aláírásáról gondoskodjon.

Határidő: 2025. ……

Felelős: Nagy Lajos polgármester

„C” HATÁROZATI JAVASLAT

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

……/2025. (XI.20.) önkormányzati határozata

a Nyírábrány 766/2 hrsz. alatti, volt Határőr-laktanya ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának elutasításáról

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján a következő döntést hozta:

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által felajánlott Nyírábrány 766/2 helyrajzi számú, természetben a 4264 Nyírábrány, Határőr utca 59. szám alatt található, volt Határőr-laktanya megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását nem fogadja el.

INDOKOLÁS

A Képviselő-testület megállapítja, hogy:

- az ingatlan **rossz műszaki állapotú**, az épület **pala (azbeszt) fedésű**, hő- és vízszigetelése elavult, és a fűtési, víz- és villamoshálózat teljes körű felújítást igényel;
- a korábbi „katonai” használatból adódóan **környezeti szennyeződés gyanúja is fennáll** (talaj, talajvíz, üzemanyag-maradványok);
- az ingatlan **felújítása és rendeltetésváltása** a becslések alapján **legalább 2 milliárd forint** beruházási költséggel járna;
- a felújítás kizárólag **100%-os támogatási forrás bevonásával** valósítható meg, melyhez **jelenleg sem európai uniós, sem hazai pályázati lehetőség nem áll rendelkezésre**;
- az önkormányzat **már több, felújításra szoruló épülettel rendelkezik**, így a felajánlott ingatlan további **költségterhet** ró a költségvetésre (minimális állagmegóvás, biztosítás, környezet-rendezés), amely az önkormányzat **jelen pénzügyi helyzetében nem vállalható**.

A fenti körülmények alapján a Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlan tulajdonba vétele **nem szolgálná a helyi közösség érdekeit**, mert az **aránytalan költségterheket** és **jövőbeni fenntartási kockázatot** jelentene a település jelenlegi gazdasági helyzetében.

A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az ingatlan jövőbeni esetleges hasznosítását és tulajdonba vételét **kizárólag akkor tartja indokoltnak**, ha ahhoz **megfelelő mértékű, 100%-os támogatási forrás** válik elérhetővé szociális, lakhatási vagy közösségi fejlesztési célokra.

A Képviselő-testület felkéri **Nagy Lajos polgármestert**, hogy a döntésről az **MNV Zrt.-t írásban tájékoztassa**, és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

A Képviselő-testület **megbízza továbbá a polgármestert**, hogy amennyiben a jövőben a fenti ingatlan hasznosítására vagy felújítására **pályázati, állami vagy európai uniós forrás nyílik**, és az **MNV Zrt. a térítésmentes tulajdonba adás lehetőségét fenntartja, vagy ismét felajánlja,** úgy a szükséges **előzetes tárgyalásokat készítse elő**, és a fejleményekről a Képviselő-testületet **tájékoztassa**.

Határidő: 2025. ……

Felelős: Nagy Lajos polgármester