



NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

2626 NAGYMAROS, Fő tér 5. Tel.: 27/595-100;

E-mail: polgarmester@nagymaros.hu;

KRID: 254574366

Iktatószám: H/ /2026

Tárgy: Előterjesztés 8. napirendi pont

Szakmai előkészítő: Jung Ferenc alpolgármester és Dr.Tóth Ibolya jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. október 29-i rendes, nyílt ülésére

a 2626 Nagymaros, Fő tér 18. számú ingatlan hasznosítására

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

I. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA:

I.1. Nagymaros Város Önkormányzat tulajdonában álló épületek kihasználatlan helyiségeinek a bérleményi hasznosítása több ütemben történik.

I.2. A Csillag utca 4. és a Rákóczi utca 14. szám alatti épületek helyiségeire, mint Bérleményekre vonatkozóan az e jogcímen való meghirdetése az Önkormányzat honlapján és FB oldalon, ill. a YouTube csatornán megtörtént.

I.3. A jelen előterjesztéshez csatolt határozati javaslatnak a Képviselő-testület általi elfogadása esetén, soron következhet a Nagymaros, 1844 hrsz-ú, természetben a 2626 Nagymaros, Fő tér 18. szám alatti ingatlanrész -legutóbb a biobolt által bérelt helyiség- bérleményi hasznosítása, e jogcímen történő meghirdetése.

I.4. A tárgyi hasznosítható helyiség *alapterületi felmérése* elkészült, amely a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. Az épületrész állagát a kiadásra kerülő helyiség repedéseinek okán statikus mérnökkel ellenőriztette az Önkormányzat. A fentiekben megnevezett helyiség repedéseit csapadékvíz elvezetési problémára vezette vissza, részletes feladatterv végrehajtása folyamatban. A nevezett helyiség tisztasági festése megtörtént, a villamoshálózat ellenőrzésével együtt.

I.5. Az előterjesztéssel érintett Ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat rendelkezésére áll 2026. február 20. dátummal bérleményi ingatlanbecslés. Ingatlanbecslővel konzultálva, az utóbbi 1 évben az ingatlanpiacon a bérleti árak stagnálnak.

A tárgyi helyiség bérlete iránt nagy az érdeklődés, jelenleg 5 írásos érdeklődés van a Városüzemeltetési Irodán.

1. Ingatlanbecslő bérleményi díj: földszintre 2866HUF/m²; galériára 814HUF/m².

Havi bérleti díj szumma (1): 54,4eHUF

2. Javasolt alternatíva: Borpiac bérleti díj: 4000HUF/m² (földszint); ingatlanbecslő arányszámával a galériára 1150HUF/m²
Havi bérleti díj szumma (2): 83eHUF

Javaslat, hogy a nagy érdeklődésre tekintettel bérleményi licit induló díja: **85eHUF/hó (+ rezsi)**

Fizikális állapota alapján 2026.október 10. napjától a helyiség bérleménybe átadható.

II. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA:

-

III.JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK:

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.);

IV.KÖLTSÉGGIHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE

-

V. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

- Gazdasági Bizottság határozatának ismertetése a Képviselő-testületi ülésen történik.

VI. DÖNTÉST IGÉNYLŐ TÁRGYKÖR:

Jelen előterjesztés vonatkozásában a Tisztelt Képviselő-testületnek arról szükséges döntenie, hogy a 2626 Nagymaros, Fő tér 18. szám alatti ingatlanrész bérleményként történő hasznosításához hozzájárul, a határozati javaslatban megjelölt bérleti díj jogcímén meghatározott összeg ellenében.

VII. MELLÉKLETEK:

- A jelen előterjesztés 1. számú melléklete: az előterjesztéssel érintett, hasznosítható helyiség *alapterületi felmérése*;
- a jelen előterjesztés 2. számú melléklete: az előterjesztéssel érintett, hasznosítható helyiség vonatkozásában érvényes *ingatlan-értékbecslés*.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, valamint tárgyban megfontolt döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Kelt: Nagymaros, 2026. október 10.

Petrovics László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT
Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2026. (X.29.) határozata

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés b.) pontjában meghatározott hatáskörében eljárva, a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 11.§ (10)-(11) bekezdéseiben, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában, valamint az Mötv. 107.§-ában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Nagymaros, 1844 hrsz-ú, természetben a 2626 Nagymaros, Fő tér 18. szám alatti ingatlanrész (volt biobolt) helyiségének bérleményi hasznosítására irányuló eljárás megindításához hozzájárul.
2. A Képviselő-testület felkéri Nagymaros Város Önkormányzat Polgármesterét arra, hogy a jelen határozat 1. pontjában megjelölt ingatlanrész vonatkozásában készítse elő annak nyilvános meghirdetését és bérbeadását.
3. A Képviselő-testület támogatja a jelen határozat 1. pontjában megnevezett helyiség piaci alapú, licitálás útján történő hasznosítását a legkedvezőbb bérleti díj elérése érdekében.
4. A Képviselő-testület felkéri Nagymaros Város Önkormányzat Polgármesterét arra, hogy a helyiség hasznosítására vonatkozó pályázati felhívásokat Nagymaros Város Önkormányzat hivatalos honlapján, közösségi média felületein és egyéb nyilvános online felületeken tegye közzé.
5. A Képviselő-testület felkéri Nagymaros Város Önkormányzat Polgármesterét arra, hogy a Képviselő-testület munkaterv szerint az eljárás lebonyolítását soron követő - 2026. december havi- ülésén számoljon be a tárgyban beérkezett ajánlatokról, ill. terjessze be a Képviselő-testületnek elfogadásra a letárgyalt legkedvezőbb bérleti szerződést.

Felelős: Petrovics László polgármester

Határidő: 2. pont vonatkozásában: azonnal

4. pont vonatkozásában: 2026. november 02.

5. pont vonatkozásában: a Képviselő-testület 2026. december havi rendes ülése

A határozat végrehajtásában közreműködik: Városüzemeltetési Iroda

A határozat végrehajtásáról jelentést tesz: Városüzemeltetési Iroda


Petrovics László
polgármester

Látta:

Dr.Tóth Ibolya jegyző





ÖNKORMÁNYZATI INGATLAN KIADÁS

Nagymaros, Fő tér 18. 1845 hrsz. helyiség (1)

2026. Szeptember 22.

MŰSZAKI ÖSSZESÍTÉS:

Az ingatlan 16 A-es elektromos csatlakozással és mosdóval rendelkezik. Kiépített fűtési rendszer jelenleg nincs, elektromos fűtés kialakítható.
Az üzlethelyiség kereskedelmi, szolgáltatási vagy irodai célra alkalmas.

JAVASOLT INTÉZKEDÉS

- Tisztasági festés megtörtént
- A villamos hálózat javítva
- Teljes takarítás



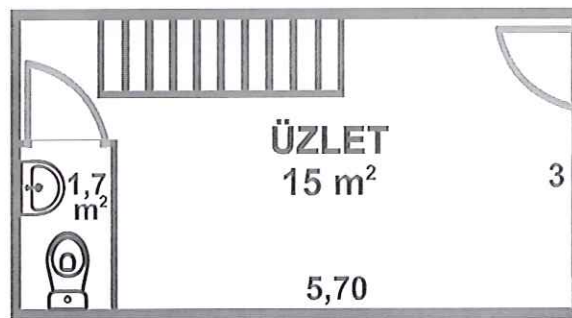
NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA



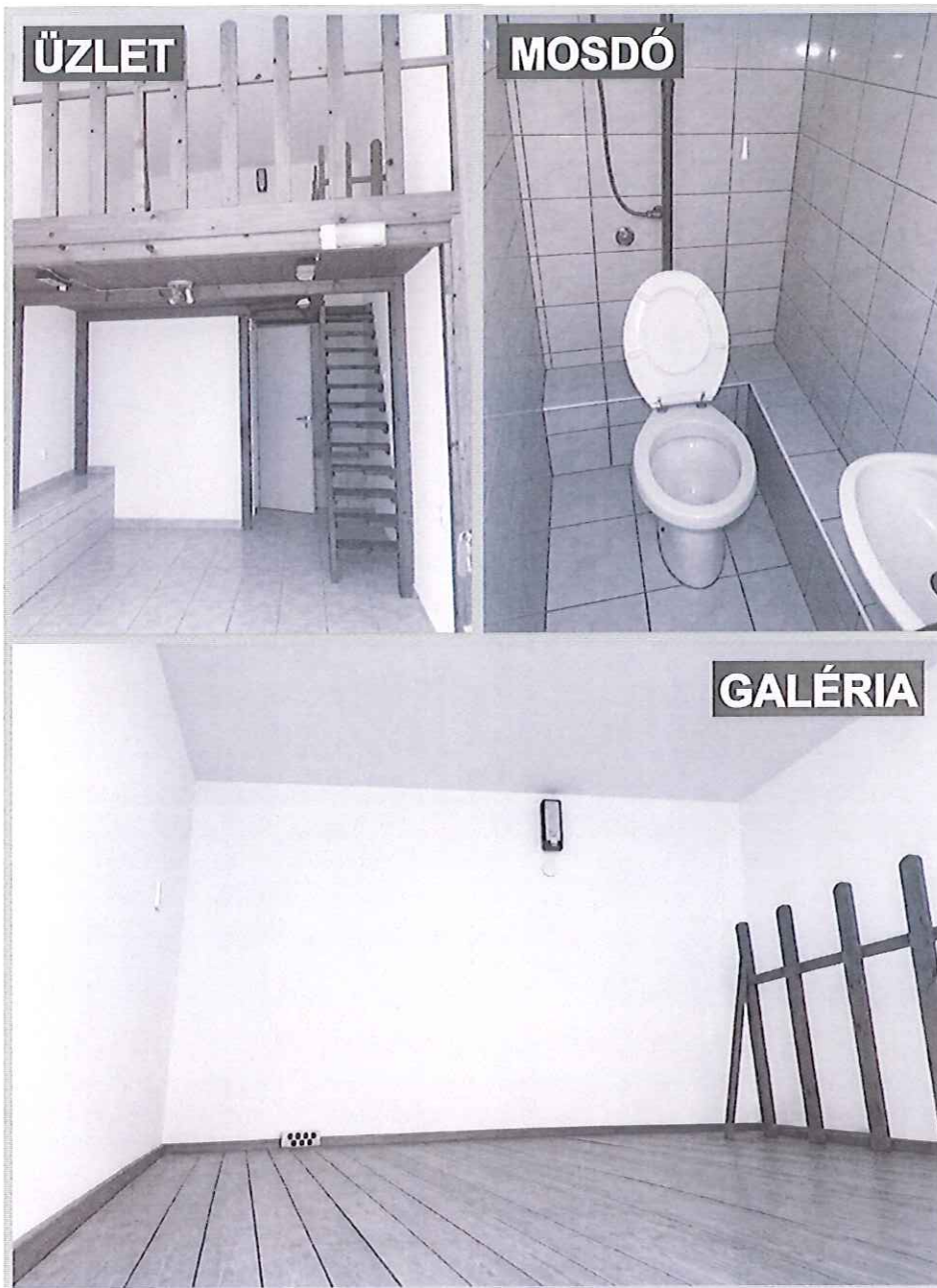
1



BELMAGASSÁG: 1.8 m



BELMAGASSÁG: 4 m



NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA



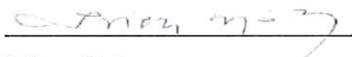
Ingatlan bérbeadási díj meghatározás



2626 Nagymaros Fő tér 16-18. 1844 hrsz-ú kivett bolt, udvar

BÉRBEADÁS ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA

Készítette:

Aláírás:	
Név:	Friesz György
Cím:	2641 Berkenye Zrínyi utca 22.
Telefonszám:	+36 30 299 4980
E-mail:	friesz.gyorgy@gmail.com
Azonosító:	04164005

Kiegészítés a 2025.09.29-én kelt ingatlan értékebecsléshez bérbeadás tekintetében:

A 1844-es hrsz-ú ingatlanban az alábbi helyiségek találhatóak melyek szervesen a szolgáltató helyiséghez kapcsolódnak:

Helyiség elhelyezkedése, neve		Hasznos alapterület (m ²)	Korrektíós szorzó	Értékeléshez korrigált terület (m ²)
1844 hrsz	Bor-Piac kiszolgálótér 1	44,5	1,0	44,5
	Bor-Piac kiszolgálótér 2	28,0	1,0	28,0
	Raktár 1	64,0	1,0	64,0
	Raktár 2	10,6	1,0	10,6
	Közlekedő 1	2,2	0,5	1,1
	Közlekedő 2	2,2	0,5	1,1
	Mosdók előtér	1,5	1,0	1,5
	Vendég mosdó előtér	1,6	1,0	1,6
	Vendég mosdó 1	1,0	1,0	1,0
	Vendég mosdó 2	1,0	1,0	1,0
	Személyzeti mosdó előtér	3,2	1,0	3,2
	Személyzeti mosdó 1	1,0	1,0	1,0
	Személyzeti mosdó 2	1,0	1,0	1,0
	Üzlet (régi biobolt)	15,0	1,0	15,0
	Galéria (régi biobolt)	13,0	1,0	13,0
	Mosdó (régi biobolt)	1,7	1,0	1,7
	1844 hrsz összterület	235,2		205,3

Bérbeadás tekintetében a kiszolgáló és a raktári területeket különféle súlyozással szükséges figyelembe venni azok hasznossága függvényében. Jelen időszakban a közelebbi és távolabbi környéken található szolgáltató és raktári területek átlagos m² árai az alábbiakban található táblázatokban kerültek feltüntetésre, mely megfelelő referenciaként szolgál.

Legtöbb esetben a végső megállapodást megelőzi egy ártárgyalás, a részletekről való egyeztetés. A végső árakra befolyásoló tényezők lehetnek a bérleti idő hosszúsága, az infláció szerinti bérleti díjak nyomon követésének módja és egyéb speciális körülmények melyek csak egy adott érdeklődőre vonatkoznak.

Lokáció	Funkció	m2	Ft/hó	Ár/m2
Esztergom belváros	Üzlethelyiség	75	340 000	4 533
Vác	Üzlethelyiség	50	180 000	3 600
Verőce	Üzlethelyiség	60	300 000	5 000
Dorog	Üzlethelyiség	61	120 000	1 967
Átlag				3 775

Lokáció	Funkció	m2	Ft/hó	Ár/m2
Dorog	Raktár	250	300 000	1 200
Dorog	Raktár	880	400 000	455
Esztergom	Raktár	180	200 000	1 111
Vác	Raktár	90	200 000	2 222
Vác	Raktár	160	232 000	1 450
Átlag				1 288

A fentiek alapján javaslom a fenti átlag m2 árakat tárgyalási alapnak az érdeklődőkkel való egyeztetésekhez.

Kelt. Berkenye 2026.10.19.