

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2026. június 25-i rendes ülésének**  
**6. napirendi pontjához**

**Tárgy: Döntés a Szár 04/56 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Metlágerné Magyar Anikó 2026. május 28-án vételi szándéknyilatkozattal fordult önkormányzatunkhoz (**1. melléklet**), hogy az önkormányzatunk tulajdonában álló, Szár 04/56 hrsz.-ú, rét művelési ágú, 1706 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) szeretné megvásárolni, tekintettel arra, hogy a szomszédos Szár 04/57 hrsz.-ú ingatlan a családjuk tulajdonában áll.

Az Ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Az Ingatlan elhelyezkedését a **2. melléklet** tartalmazza.

A Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlan egy része (kb. a fele) Lf2 (falusias lakóterület), másik része Má3 (általános mezőgazdasági terület) övezetbe tartozik. A szabályozási terv Ingatlant érintő kivágatát a **3. melléklet** tartalmazza.

Az Ingatlan legfeljebb 850 m<sup>2</sup>-es része tartozik Lf2 építési övezetbe, amely önmagában nem éri el a kötelező legkisebb 1000 m<sup>2</sup>-es teleknagyságot.

Az Ingatlan 2018. június 1-től 2019. december 31-ig volt haszonbérbe adva Tóth Péter József szári lakosnak. 2020 és 2026 között az önkormányzatuk nem hasznosította az Ingatlant. Önkormányzatunk képviselő-testülete a 32/2026. (II.26.) határozatával az Ingatlant Metlágerné Magyar Anikó, 2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca u. 105. alatti lakos földművesnek egy gazdasági év időtartamra, 12.000 Ft/év haszonbérleti díj ellenében haszonbérbe adta.

Az Ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerint „**mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld:** a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül **valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.**”

A tárgyi Ingatlan jelenleg is az Földforgalmi törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így a értékesítésére is e jogszabály előírásait kell alkalmazni.

A Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése szerint: ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint a föld eladása esetén (az államot követő helyen) elővásárlási jog illeti meg a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

Metlágerné Magyar Anikó földet használó helyben lakó szomszédnak minősül, ezért a fentiek szerint elővásárlási joga áll fenn az Ingatlanra.

A jelenlegi piaci termőföld árak rét esetében 1,5-2 M Ft/ha körül alakulnak, amely alapján az Ingatlan piaci értéke 255 ezer és 341 ezer Ft körül alakulhat. A pontosabb árat értékbecsléssel tudnánk alátámasztani.

Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyonaiba tartozik, értékesítésének nincs jogi akadálya, azonban figyelembe kell venni a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jogokat és eljárási szabályokat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) - (2) bekezdése szerint:

*„(1) 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.*

*(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni **természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**”*

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.

Az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet szerint:

*„10. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyont értékesíteni, a vagyon használatát és a hasznosítás jogát átengedni fő szabályként **értékbecsléssel megalapozottan**, csak versenytárgyalás útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.*

*(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő **üzleti vagyont, ha annak értéke a 25 M Ft-ot nem haladja meg, nem kötelező versenytárgyalás útján értékesíteni.** Az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve bármely módon történő hasznosítása esetén a 25 millió Ft értékhatárt elérő vagy azt meghaladó vagyontárgy esetében*

csak versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet. A versenyeztetés részletes eljárási rendjét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) Az Önkormányzat a vagyontárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét

a) ingatlanvagyon és ingó vagyon esetén **legalább a könyv szerinti nyilvántartás alapján,**

b) vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, illetve ezek felülvizsgált változata alapján,

c) értékpapír esetén a névérték alapján

kell meghatározni.”

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.** Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni **a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.**”

A fentiek alapján 5 M Ft értékig nem illeti meg az államot elővásárlási jog, tehát jelen esetben nem áll fenn az állam elővásárlási joga.

Javaslom, hogy amennyiben a képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, az értékesítés értékbecslés alapján, de - tekintettel az Ingatlan értékére - versenyeztetés nélkül történjen. Javaslom, hogy értékesítés esetén az értékbecslés költségét a vételi ajánlatot benyújtó személy vállalja.

A határozat elfogadásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a, és a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2016. (IV.8.) önkormányzati rendeletének 42. § f) pontja alapján minősített többség szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítésének szándékáról döntést hozni szíveskedjen.

Szár, 2026. június 20.

  
  
**Fenyvesi Szabolcs**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

A)

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2026. (.....) határozata  
a Szár 04/56 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Szár 04/56 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével, és felhatalmazza a polgármestert (vevő költségviselése esetén) az értékbecslés beszerzésére és az adásvételi szerződés-tervezet képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: 2026. október 1.

Felelős: polgármester

B)

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2026. (.....) határozata  
a Szár 04/56 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Szár 04/56 hrsz.-ú ingatlan értékesítését nem támogatja.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: polgármester


Melléklet

Fenyvesi Szabolcs

Szár Község Polgármestere részére

2066 Szár, Rákóczi F. u. 68.

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI...	
É.t.: 2026. MÁJ 28	Szám: 52 / 1255
AL:	Szám:
OB:	Mell:

Jegyző 

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonú rét megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!


Alulírott Metlágerné Magyar Anikó ( MVH regisztrációs szám: 1004175344, földműves regisztarciós szám: 510014/2015) ezúton jelzem vásárlási szándékomat az Önkormányzat tulajdonában álló Szár 04/56. hrsz-ú , 1706 nm területű, 5,63 AK értékű rét művelési ág besorolású földterületre . A megvásárolni kívánt területet helyben lakó szomszéd családi gazdálkodóként életvitelszerű mezőgazdasági gazdálkodás céljára kívánom hasznosítani.

Az érintett ingatlannal szomszédos mezőgazdasági terület tulajdonosa vagyok (04/57. hrsz.), azt kaszálóként hasznosítom a családi gazdaság tulajdonában lévő szarvasmarhák etetésének kiszolgálására.

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy tájékoztatni szíveskedjen arról, hogy az ingatlan értékesítésére van-e lehetőség, illetve milyen feltételekkel kerülhet sor esetleges adásvételre.

Szár, 2026.05.27.

Tisztelettel:

  
Metlágerné Magyar Anikó



E-KÖZMŰ

### Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 02. 19.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés

