

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. szeptember 25-i rendkívüli ülésének
8. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt hónapokban két érdeklődő is megkereste önkormányzatunkat (1. és 2. melléklet), hogy az önkormányzatunk tulajdonában álló Szár 06/2 hrsz.-ú, legelő művelési ágú, 58098 m² terület nagyságú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) meg kívánja vásárolni. Az Ingatlan tulajdoni lapját az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az Ingatlan a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természetvédelmi terület létesítéséről szóló 10/1994. (VIII.16.) számú rendelete alapján a „Sósi-ér Természetvédelmi Terület” részeként helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Az Ingatlant a Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya 2024. szeptember 23-án az Országos Erdőállomány Adattárba erdőként nyilvántartott területként bejegyezte.

Fenti jogi jellegek alapján az Ingatlan hasznosítása során alkalmazni kell az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Erdőtörvény), valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit.

Bár az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási művelési ága legelő, az Erdőtörvény 6. § (1) bekezdése alapján erdőnek minősül.

Az Ingatlant 20 kV-os közcélú földvezetékre és földkábelre az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli.

A Sósi-ér jobb partján fekvő Ingatlan a Helyi Építész Szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ) szerint beépítésre nem szánt terület, Ev1 (Védelmi célú erdő) övezetbe tartozik, amely - a HÉSZ 43. § (1) bekezdése szerint - elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál. Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

A szabályozási terv alapján megállapítható, hogy az Ingatlan területének egésze, illetve egy része az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe tartozik.

Az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4. § (3) bekezdése a) pontja szerint az Nvtv. 5. § (5) bekezdésében foglaltakon túl korlátozottan forgalomképes önkormányzati tulajdonú vagyonelemek a helyi jelentőségű természetvédelmi terület létesítéséről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott helyi jelentőségű védett természeti terület, amennyiben nem tartozik a forgalomképtelen törzsvagyonba.

Az Ör. 3. melléklete a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlant az önkormányzat **korlátozottan forgalomképes** vagyonába sorolja, amelyet az önkormányzati ingatlanvagyon kataszterben is így tartunk nyilván.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (7) bekezdése alapján a korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.

Tekintettel arra, hogy a korlátozottan forgalomképesse nyilvánítás nem törvényen, hanem önkormányzati rendeleten alapul, ezért annak módosítására a képviselő-testület jogosult.

Amennyiben a képviselő-testület az Ingatlant (az Ör. módosításával) üzleti vagyonba sorolja, lehetővé válik az értékesítés.

Az 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 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 értékhatárt a 2025. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.

Az Ör. 10. §-a 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 ingatlan értéke a könyv szerinti nyilvántartás alapján 1.750.000.- Ft, amely a piaci áráktól lényegesen alacsonyabb.

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.

Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért adásvételére a törvényben foglalt rendelkezéseket, ideértve az elővásárlásra jogosultakra vonatkozó szabályokat, alkalmazni kell.

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

Szár, 2025. szeptember 22.


Fenyvesi Szabolcs
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

A)

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata
a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete **egyetért** a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével, és felkéri a polgármestert, hogy az értékesítés érdekében, az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet módosítását készítse elő, és a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület el.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: polgármester

B)

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata
a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete **nem támogatja** a Szár 06/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.

Határidő: 2025. október 15.

Felelős: polgármester

1. melléklet

Fenyvesi Szabolcs

Szár Község Polgármestere

2066 Szár, Rákóczi F u. 68.

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkeztetés: 2025. JUL 23	Szám: SZ /
Feltétel:	Szám:
Ülő:	Melléklet:

Tárgy: Vásárlási szándéknyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton szeretném jelezni Önök felé, hogy a Szár külterület 06/2. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területre szándékomban áll vételi ajánlatot tenni birtokösszevonási célból. Tulajdonomban és használatomban áll a szomszédos Szár 071/5. hrsz-ú ingatlanterület.

Kérem, amennyiben eladási szándék áll fenn az Önkormányzat részéről, úgy azt jelezzék felém.

Köszönettel:



Metlágner Balázs

őstermelő, családi gazdálkodó

Szár, 2025.07.23.

Dr. B.G. 2. melléklet

2025. SZEPTEMBER 18.	SZ	2368
2025. SZEPTEMBER 19.	SZ	2586-1

Vételi ajánlat

Tisztelt Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete!

Bertalanné Teleki Blanka vagyok és a Jegyző-Úrral folytatott telefonbeszélgetésünk alapján írok Önöknek vételi ajánlatot.

Vevők adatai:

Név: Bertalan Márton Imre

Név: Bertalanné Teleki Blanka

Születési hely, idő:

Születési hely, idő:

Tartózk. hely:

Lakcím:

Ingatlan adatai:

Terület helyrajzi száma: Szár, Külterület, 06/2

Terület nagysága: 5,8098 ha

Terület jelenlegi besorolása a tulajdoni lap alapján: Legelő

Jogi jelleg:

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület

A területért kínált vételár: 10 millió forint

Vételár fizetési feltételei: egyösszegben, forintban

Indoklás/Szándék:

Férjemmel Bertalan Mártonnal régóta szeretnénk Szár Község területére költözni. Két lóval rendelkezünk, amelyeket magunk szeretnénk tartani, legelőn nevelni, saját területen. Lovas Hagyományörzésben és a Magyar Lovaskultúra művelésében jártasok vagyunk. Ezzel kívánunk foglalkozni a jövőben is, melyhez megfelelő földterület szükséges.

Szeretnénk olyan területre költözni, ahol a természettel együtt tudunk élni. A táj jellegét nem kívánjuk nagymértékben megváltoztatni, főleg legeltetésre, állattartásra használnánk. Tervezzük az ingatlan egy kisebb részére a beköltözést is, hogy lovainkkal együtt élhessünk itt.

Lovas hagyományörző barátaink által ismerjük a tájat, kötődésünk van a községhez. (Például részt vettünk a januári megemlékezésen is.) Szárligeti lakosként szívesen váltanánk lakóhelyet az Önök településére.

Előre is köszönjük válaszukat!

Tisztelettel: Bertalanné Teleki Blanka



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
2060 Bicske, Szent István út 7-11.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250922/870053
2025.09.22

Oldal 1/2

Szár
Külterület, 6/2 helyrajzi szám

3. melléklet

Szár, Külterület, 06/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34364/1993/1994.02.24	
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK		
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés
		Legelő
		Minőségi osztályok
		3 osztály
		Terület (ha nm)
		5 8098
		Kataszteri jövedelem (AK)
		50,55
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30176/1994.01.18	
	Jogi jelleg: Kárpótlás	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31375/2002/2001.10.29	⊗ Törölő határozat 32044/2008.03.19
	Jogi jelleg: Bányatelek	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30064/2005/2003.06.20	
	Jogi jelleg: Helyi jelentőségű természetvédelmi terület	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 304808/2024.09.24	
	Jogi jelleg: Az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület	

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 457/3/1960.12.20	⊗ Törölő határozat 30176/1994.01.18
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: termelőszövetkezeti földhasználati jog, 457/3/1960.12.20	
	Név: CSAKVÁRI MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET	
	Jogosult címe: 8083 CSAKVÁR, Gurdi major 037/6 hrsz.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30176/1994.01.18	⊗ Törölő határozat 34557/2/1994.03.30
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: árverési vétel, 30176/1994.01.18	
	Név: Fazekas Sándor, Születési év: 1921, Anyja neve: Kemény Mária	
	Jogosult címe: 8083 CSAKVÁR, Berényi utca 5	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34557/2/1994.03.30	⊗ Törölő határozat 34395/1995.10.05
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: adásvétel, 34557/2/1994.03.30	
	Név: RAIR SZÁMITÓGÉP KFT.	
	Jogosult címe: 1142 BUDAPEST XIV.KER, Erzsébet királyné út 125	



Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34395/1995.10.05	⊗ Törölő határozat 33030/2017.05.22
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 34395/1995.10.05 Név: Nagy Imre, Születési év: 1932, Anyja neve: Hadházi Julianna Jogosult címe: 1012 BUDAPEST I.KER., Mátrai utca 10	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33030/2017.05.22	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2066 SZÁR, Rákóczi Ferenc utca 68.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34364/1993/1994.02.24	
	Önálló szöveges bejegyzés Keletkezett 6 hrsz-ból.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30110/1996.01.08	⊗ Törölő határozat 34086/2011.05.12
	Bejegyzési kérelem elutasítása tulajdonjog bejegyzésére vonatkozóan. Név: BAKONYI BAUXITBÁNYA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 8400 AJKA, Gyártelep hrsz. 598/15.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34086/2011.05.12	
	Vezetékjog A terület-kimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre. Engedélyező határozat száma: SZFMMBH/1437/2/2011/MU. (20 kV-os közcélú földvezetékre és földkábelre) Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE