

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. július 2-i rendkívüli ülésének 7. 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 M3 (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 29.

  
**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. július 15.

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.

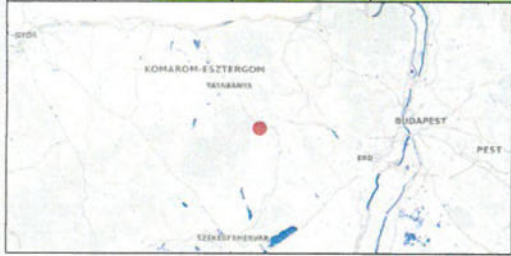
Az érintett ingatlannal szomszédos mezőgazdasági terület tulajdonosa vagyok (04/57. hrsz.), azt kaszálóként hasznosítom a családi gazdaság tulajdonában lévő szarvasmarhák etetésének kiszolgálására.

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

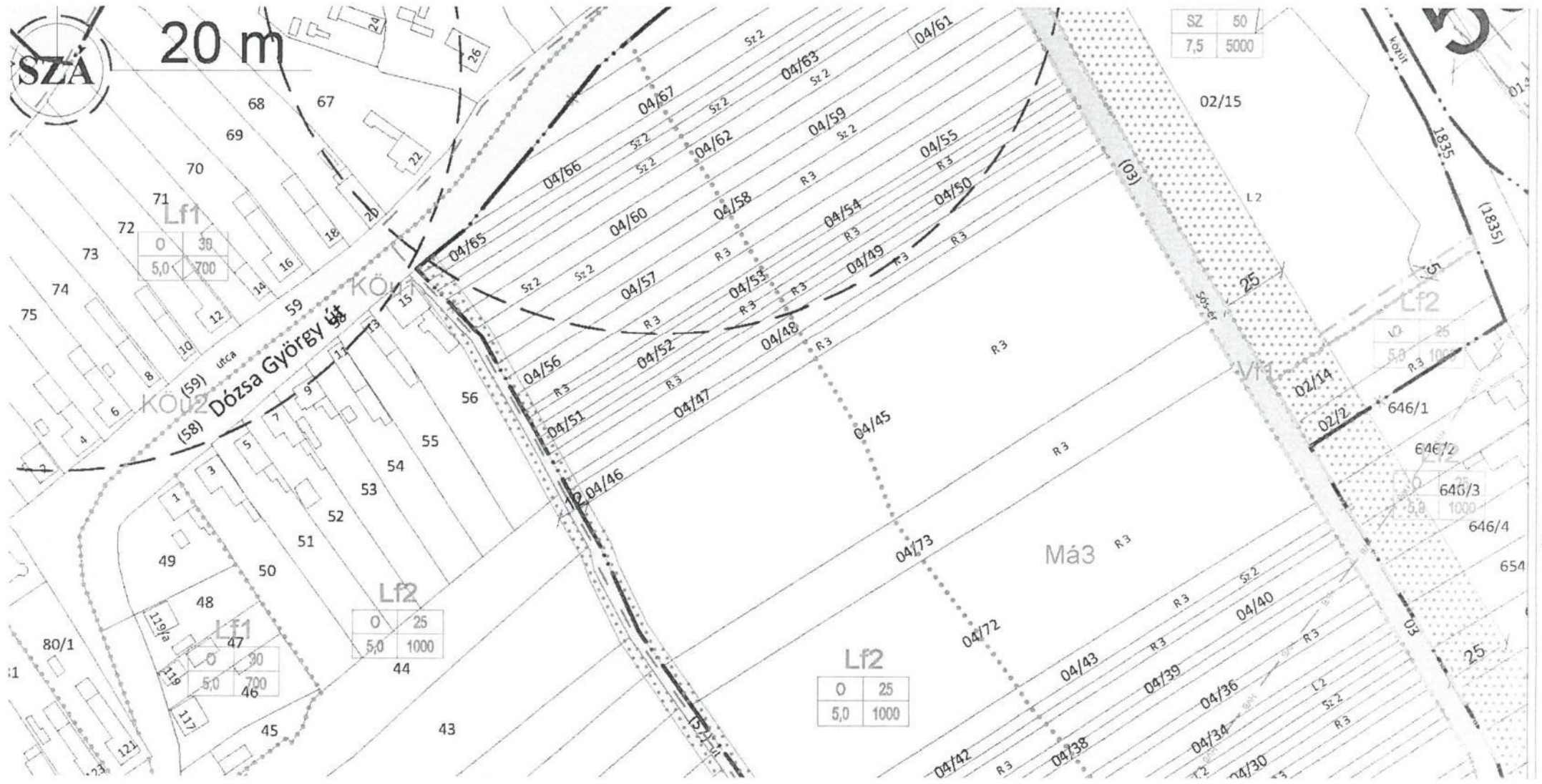


### Térkép

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

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízelvezetés

3. melléklet



SZ	50
7,5	5000

L2	25
5,0	1000

L3	25
5,0	1000

Lf2	25
5,0	1000

Lf2	25
5,0	1000

Lf1	30
5,0	700

Lf1	30
5,0	700