



Mogyorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. április 30-i rendes ülésére

Tárgy: Szeferinusz Róbert, Locher Zsolt, Timári Zsolt a Mogyorósbánya 0126/34, 0126/33 és a 0126/32 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására érkezett kérelmük

Tisztelt Képviselő-testület!

Szeferinusz Róbert, Locher Zsolt és Timári Zsolt a mellékelt levélben jelezték vételi szándékukat az alábbi három Mogyorósbánya Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdonában lévő felépítmény nélküli mezőgazdasági ingatlanaira:

Helyrajzi szám	Művelési ág	AK értéke	Terület nagysága m ²
külterület 0126/34	legelő	0,02	43
külterület 0126/33	legelő	0,02	57
külterület 0126/32	legelő	0,11	273

Az ingatlanok Mogyorósbánya külterületén a Petőfi Sándor utca 70, 72. és a 74. számú ingatlanok mögött találhatók, bekerítetlen, fákkal, cserjékkel benőtt, elhanyagolt területek, útról nem közelíthetők meg, közművek nincsenek a közelben.

Az Ingatlanok Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 12. § (1) bekezdése szerint E jelű erdőövezetben helyezkednek el. Az erdőterületek övezetei alapvetően beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak. Méretüknél fogva nem beépíthetők, semmilyen építmény nem helyezhetők el rajtuk.

Az Önkormányzat vagyonynyilvántartásában az ingatlanok a forgalomképes vagyonelemek között szerepelnek, ami azt jelenti, hogy értékesíthetők.

Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat a képviselő-testület határozattal jelöli ki értékesítésre. Az ingatlan értékesítésére irányuló döntésben meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét.

A Rendelet 9. § (4) bekezdése értelmében csak az 5 millió forint bruttó nyilvántartási értéket meghaladó értékű ingatlannál kell értékbecslést készíteni.

A vagyonynyilvántartásban az ingatlanok az alábbi bruttó nyilvántartási értékeken szerepelnek:

- 1) 0126/34 hrsz-ú ingatlan bruttó 3 000.-Ft
- 2) 0126/33 hrsz-ú ingatlan bruttó 4 000.-Ft.
- 3) 0126/32 hrsz-ú ingatlan bruttó 17 000.-Ft

Az OTP agrárkalkulátor számítása alapján jelenleg az ingatlanok piaci forgalmi értéke

- 1) 0126/34 hrsz-ú ingatlan bruttó 5 000.-Ft
- 2) 0126/33 hrsz-ú ingatlan bruttó 7 000.-Ft.
- 3) 0126/32 hrsz-ú ingatlan bruttó 33 000.-Ft

Tekintettel arra, hogy az ingatlan mezőgazdasági földterület, a tulajdonszerzés, az elővásárlásra jogosultak sorrendje és az elővásárlási jog gyakorlása a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt előírások alapján történhet.

A föld tulajdonjogát főszabály szerint belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A föld tulajdonjogát kivételesen az állam is megszerezheti.

A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Az ingatlanok értékesítésére a forgalmi értékük alapján figyelembevée a Rendelet 9. § (1) bekezdésére nem kötelező pályázatot kiírni. Viszont, ha a képviselő-testület értékesítésre jelöli ki az ingatlanokat, akkor a minél magasabb összegben történő értékesíthetősége érdekében ajánlott pályázatot kiírni. Ebben az esetben bárki pályázhat, illetve termőföld miatt a megkötött adásvételi szerződésbe elővásárlási jogosultként a kifüggesztés ideje alatt beléphet.

Az eladási ár nem lehet kevesebb a vagyonyilvántartásban meghatározott bruttó nyilvántartási értéknél, de a képviselő-testület annál magasabb összegben is meghatározhatja, ami ajánlott is, legalább az agrárkalkulátor szerint meghatározni.

Az ingatlanok mérete, művelési ága miatt a piaci forgalmi értéke alacsony, a telekhatáraik nem ismertek, ezért értékesítés helyett az önkormányzatnak jobban megéri bérbeadással hasznosítani ezeket az ingatlanokat, mert minden évben érkezne egy konkrét összeg és az ingatlanok tulajdonjoga is megmarad, illetve az ingatlanok telekhatárainak kimérése a vételárnál magasabb összegbe kerülne.

Az ingatlanok bérbeadására a forgalmi értékük alapján figyelembevéve a Rendelet 9. § (1) bekezdésére nem kötelező pályázatot kiírni.

Beépítésre és művelésre alkalmas földterületek haszonbérbe adása vagy bérbeadása esetén a rendezési tervben foglaltakat figyelembe kell venni. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 44. § (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre és legfeljebb 20 évre köthető meg. A Rendelet 10. § (1) bekezdése szerint a haszonbérbe adható ingatlanok éves bérleti díját művelési áganként belterületre és külterületekre bontva a polgármester vagy a képviselő-testület határozza meg.

A haszonbérleti díjak megállapítására vonatkozóan nincs egységes szabályozás, de a haszonbérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni, hogy Mogyorósbánya Község Önkormányzata nem rendelkezik olyan szervezettel, amely el tudná látni a mezőgazdasági földterületeink gondozását, művelését, ezért a haszonbérbeadás útján történő hasznosítással vagy az értékesítéssel meg tudjuk előzni a művelés elmaradása miatti esetleges hatósági szankciókat, büntetéseket.

A Rendelet 10. § (2) bekezdése szerint az ingatlan és ingó vagyon bérbeadás útján történő hasznosításának feltétele az, hogy a bérlet – kivétel az egészségügyi létesítmények egészségügyi feladatainak ellátására történő bérbeadása – idején felmerülő és a bérbe adót terhelő karbantartási, fenntartási és egyéb költségek a bérleti díjban megterjedjenek.

Az ingatlanok haszonbérbeadásának javaslatával írásban megkerestük a kérelmet benyújtó Szeferinusz Róbertet. Egyúttal jelezve azt, hogy ingatlanonként havi 3.000.-Ft bérleti díj és az ingatlan rendben tartása ellenében az egyes ingatlanokat a kérelmezőknek eladás helyett bérbe is adhatja az Önkormányzat, melyre írásban visszajelzést még nem kaptunk.

Az ingatlanokat érintően az Önkormányzatnak nincsenek településfejlesztési elképzelései, illetve közfeladatok ellátásához nem szükségesek, ezért értékesítésre kijelölhetők vagy haszonbérbeadás útján is hasznosíthatók.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a témában döntést hozni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testületének...../2025. (IV.30.) Ny.Kt. határozata Szeferinusz Róbert, Locher Zsolt, Timári Zsolt a Mogyorósbánya 0126/34, 0126/33 és a 0126/32 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására érkezett kérelmükről

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonú Mogyorósbánya 0126/34, 0126/33 és a 0126/32 hrsz-ú ingatlanokat értékesítésre nem jelöli ki, azaz Szeferinusz Róbert, Locher Zsolt és Timári Zsolt ingatlanvásárlási kérelmét nem támogatja, mivel az ingatlanok telekhatárai nem ismertek és annak kimérése a vételárnál magasabb összegbe kerülne.

2. A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy a Mogyorósbánya 0126/34, 0126/33 és a 0126/32 hrsz-ú ingatlanokat Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése és a 10. § (1) bekezdése alapján ingatlanonként havi 3.000.-Ft bérleti díj ellenében haszonbérbeadás útján hasznosításra jelöli ki.

3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezőket a testületi döntésről írásban értesítse.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: döntést követő 8 napon belül

Mogyorósbánya, 2025. április 22.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Szeferinusz Róbert, Locher Zsolt és Timári Zsolt ingatlan vásárlási kérelmük
2. e-közmű térképi lapok az ingatlanokról
3. kataszteri űrlapok

Az előterjesztést készítette:

dr. Szabó Attila jegyző

Törvényességi záradék:

dr. Szabó Attila jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Dr. Szabó Attila

Szeferinusz Róbert a társai egyetemesi határozat
Mogyorósbánya

Feladó: Róbert Szeferinusz <robert.szeferinusz@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2025. március 20 17:53
Címzett: Nyergesújfalu Jegyző
Tárgy: Földterület vásárlási szándék Mogyorósbánya

ÉRKEZET

2025 MÁRC 24.

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő
Megjelölt

Jelölő állapota:

NYERGESÚJFALU KÖZS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett: 2025 MÁRC 24.	Melléklet
Szám: MDIKU7-1	Előadó: Dr. Szabó A.

Tisztelt Jegyző Úr!

Személyes találkozásonk alkalmával kérte, hogy írásban jelezzem föld vásárlási szándékunkat.

Szomszédokkal egyeztetve szeretnénk megvásárolni a telkünk feletti területeket.

Ez Mogyorósbánya Hrsz 0126/34, 0126/33, 0126/32 számú területeket érinti.

- 188 Hrsz feletti részt 0126/34 Szeferinusz Róbert
- 189 Hrsz feletti részt 0126/33 Locher Zsolt
- 190 Hrsz feletti részt 0126/32 Tímári Zsolt szeretné megvásárolni.

Tekintve, hogy ezek perrel osztásos földek akár a teljes 0126 parcella megvásárlásától sem zárkozunk el.

Kérem további teendőinkről tájékoztatni szíveskedjen.

További kérdés esetén elérhető vagyok a 06 30 8655 744-es telefonszámon illetve email-en.

Üdvözlettel

Szeferinusz Róbert



