

Szabolcs Község
Önkormányzatának
Polgármesterétől
4467 Szabolcs, Petőfi út 6.
Telefon: (42) 203-359

Száma: II/179-  /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Szabolcs Község Képviselő-testületének 2026. augusztus 10. napján tartandó ülésére, „A szabolcsi 205/18 hrsz-ú – kivett, beépítetlen terület – telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú területrészt értékesítésének megtárgyalása” napirendi ponthoz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Szíves tájékoztatásul közlöm Önökkel, hogy Szabolcs Község Önkormányzatának tulajdonát képezi a szabolcsi 205/18 hrsz-ú kivett, beépítetlen területű 1397 m² térmértékű ingatlan. Ez év tavaszán megkereste önkormányzatunkat a fenti ingatlan melletti, szabolcsi 205/17 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa annak érdekében, hogy ha a 205/17 és 205/18 hrsz-ú földrészletek határrendezése – a hatályos jogszabályok alapján – változási vázrajz szerint megvalósulhatna, úgy önkormányzatunktól megvásárolná a határrendezéssel érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt. A 205/17 hrsz-ú ingatlan és az önkormányzat tulajdonát képező 205/18 hrsz-ú ingatlanok egy amorf formájú képződmények, melynek megváltoztatása, rendezése mindkét ingatlan esetében célszerű. A fenti változás érdekében önkormányzatunk megkereste Vékony Zsolt földmérő vállalkozót, hogy készítse el a fenti ingatlanok határrendezésére vonatkozó változási vázrajzot, melyet 2026. március 31-én elkészített.

A változási vázrajz az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az elkészített változási vázrajz szerint önkormányzatunk területe - 205/18 hrsz-ú ingatlan - 1397 m²-ről 911 m²-re csökkenne, míg a határos 205/17 hrsz-ú ingatlan 1477 m²-ről 1963 m²-ra nőne. Ez a telekhatár-rendezés tehát azt jelentené, hogy önkormányzatunk ingatlanának térmértéke 486 m²-rel csökkenne.

2026. június 18. napjával a 800253/6/2026. ügyiratszámom a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Szabolcs Község Önkormányzata kérelmének helyt adva a Vékony Zsolt által VTH-28/2026. számon készített és a földhivatal által 601354/2026. számon záradékolt változási vázrajz alapján telekalakítási engedélyt adott a szabolcsi 205/17 és 205/18 hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezéséről, mely időközben véglegessé vált.

A szabolcsi 205/18 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítése ügyében Tóth Mihály ingatlanközvetítő és értékbecslő szakembert kértem fel, hogy ingatlanforgalmi szakvéleményt készítsen önkormányzatunk részére.

Az értékbecslő által 2026. május 15. napján kiállított ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a szabolcsi 205/18 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 7.000.000.-Ft, mely forgalmi érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza. Az értékbecslő az átlagos fajlagos értéket 5035.-Ft/m²-ben állapította meg, mely alapján a 486m² térmértékű ingatlan forgalmi értéke 2.447.010.-Ft.

Szíves tájékoztatásul közlöm Önökkel továbbá, hogy a szabolcsi 205/18 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékére vonatkozó szakvéleményt Tóth Mihály ingatlanközvetítő és értékbecslő 30.000.-Ft, azaz harmincezer forint összegért készítette el.

Reszkető Tibor Mihály 4400 Nyíregyháza, István utca 22/D. szám alatti lakos – 205/17. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa – 2026. június 11. napjával vételi ajánlatot nyújtott be a fent említett önkormányzati tulajdonú 205/18 hrsz-ú ingatlan telekhatár-rendezzéssel érintett 486 m² területű ingatlanrészre. A kérelmező ajánlatában 2.500.000.-Ft vételárat ajánlott fel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 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.

Az Nvt. 14. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvt. 13. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A fentiek alapján tárgyi értékesítés kapcsán a **Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg,** tekintve, hogy az ingatlan vételára nem haladja meg a bruttó 5 millió forint összeget.

Az Nvt. 13. § (1) szerint 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. Szabolcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szabolcs község vagyonhasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 6/2013. (II.25.) önkormányzati rendeletének 5. § (1) bekezdése alapján ötmillió forintot meghaladó értékű önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon használatát, a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános versenytárgyalás útján lehet az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére. Fentiekre tekintettel az ingatlanrész értékesítése során nem szükséges nyilvános versenytárgyalást lefolytatni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és kellő egyetértés esetén a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Szabolcs, 2026. augusztus 5.

Tisztelettel:

Szloboda László sk.
polgármester



VÉKONY ZSOLT

4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. fsz/1.

A munkavégző neve

Munkaszám: VTH-28/2026

Szabolcs

belterület

helység

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-526/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 205/17, 205/18 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M 1:1500

205/17 hrsz címkekoordináták		
Psz.	Y	X
1	832481	317271
205/18 hrsz címkekoordináták		
Psz.	Y	X
1	832506	317162



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrszy	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	min.o.				ha.m ²	jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
205/17	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1477	0.00	205/17	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1963	0.00	-	-
205/18	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1397	0.00	205/18	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0911	0.00	-	-
Összesen:				0.2874	0.00					0.2874	0.00		

Vékony Zsolt

készítő és minősítő tanúsító

Földmérő igazolvány sz.: 10248

Ingatlanrend. min. sz.: 2135/2010

Geod. terv. min. száma: GD 15-0835

VÉKONY ZSOLT

földmérő vállalkozó

4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. fsz/1.

Tel.: 06-20/976-3218

Ny.sz.: 60657503, Asz.: 90728224-1-35

Banksz.: 68300109-15103044

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Nyíregyháza, 2026. március hó 31. nap.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2026. ÁPR. 17

Nyíregyháza, 2026. hó nap

P.H.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

DR. STEFÁN SÁNDOR

Ingatlanrendező földmérő

Minősítés szám: 2318/2017

HATÁROZAT-TERVEZET

Szabolcs Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2026. (VIII.10.)
h a t á r o z a t a

**a szabolcsi 205/18 hrsz-ú – kivett beépítetlen terület - telekalakítással érintett
önkormányzati tulajdonú területrészt értékesítésének megtárgyalása**

A Képviselő-testület

- 1.) **Úgy dönt**, hogy Reszkető Tibor Mihály 4400 Nyíregyháza, István utca 22/D. szám alatti lakos részére a Szabolcs Község Önkormányzata tulajdonát képező szabolcsi 205/18 hrsz-ú kivett beépítetlen területű 1397 m² térmértékű ingatlanból – a szabolcsi 205/17 és 205/18 helyrajzi számú földrészletek határrendezése érdekében a Vékony Zsolt földmérő által 2026. március 31-én VTH-28/2026 munkaszámon elkészített változási vázrajz és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal által 800253/6/2026. ügyszám alatt kiadott telekalakítási engedély alapján – 486 m² térmértékű területet 2.500.000.-Ft-ért, azaz kettőmillió-ötszázezer forintért **értékesíti**.
- 2.) Az 1.) pontban meghatározott ajánlatát véglegesnek tekinti, melyet jelen határozat kézhezvételét követő 30 napig tart fenn.
- 3.) **Felhatalmazza** a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és a további szükségessé váló intézkedések megtételére.

Felelős: Szloboda László polgármester
Határidő: azonnal

A határozatról értesül:

Reszkető Tibor Mihály 4400 Nyíregyháza, István utca 22/D.