

NYÍRCSAHOLY KÖZSÉG

Polgármesterétől

4356 Nyírcsaholy, Szabadság u. 1.

Tel : (44) 502-681

E-mail: polgarmester@nyircsaholy.hu



Ügyiratszám: F/305-1/2026

**Előterjesztés
- a Képviselő-testülethez -**

A nyírcsaholyi belterületi 963/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Balogh Csabáné 4355 Nagyecsed, Temesvári utca 3. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be az önkormányzat felé a nyírcsaholyi belterületi 963/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan. Kéri, hogy a Nyírcsaholy 963/4 helyrajzi számú telket az önkormányzat értékesítse vagy ajándékozza el számára. Beadványában előadta, hogy az ingatlan a Nyírcsaholy, Kossuth utca 100. szám alatti (963/4/A helyrajziszámú) saját tulajdonú lakásához tartozik, azon a telken helyezkedik el, amely jelenleg az önkormányzat tulajdona. Célja, hogy ne csupán a lakás, hanem az egész telek is teljes mértékben a tulajdonába kerüljön, ezáltal az ingatlan egységes tulajdoni viszonyok között legyen.

A vételi ajánlata, hogy korábban az önkormányzat hasonló telkeket 50.000 Ft. összegben értékesített, ezért kéri ennek figyelembevételét és hozzon döntést a telek eladásáról vagy ajándékozásának lehetőségéről.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a telek a 4356 Nyírcsaholy, Kossuth utca 100. „felülvizsgálat” alatt elnevezéssel szerepel. Művelési ága kivett/ beépített terület, 72 m², tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Nyírcsaholy Község Önkormányzata. Földhasználati jog bejegyezve a 963/4/A hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosa javára. Önálló építmény földhasználati jog alapján. Elidegenítési és terhelési tilalom nem terheli.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 7/2012.(VI.6) önkormányzati rendelet alapján:

„ 7.§ (1) A tulajdonost megillető jogokat a Képviselő-testület gyakorolja, ezt a jogát a polgármesterre átruházhatja.

(2) A Képviselő-testületet — az adott kérdésben hozott határozata alapján — a polgármester képviseli.

(6) A bruttó 10 millió forint forgalmi érték feletti, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont és egyéb önkormányzati vagyont elidegeníteni, a használat, illetve hasznosítás-, illetve tulajdonjogát átengedni, átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

8. § (1) A bruttó 1 millió forint forgalmi érték feletti önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak szakértő által készített forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé.

(2) Amennyiben a földterület vagy épület piaci értéken történő értékesítése az értékbecslő által megállapított áron nem lehetséges, a Képviselő-testület a megállapított árhoz képest alacsonyabb áron az ingatlant értékesítheti.

15. § (1) A képviselő-testület rendelkezik a nem törzsvagyon körébe tartozó ingatlan vagyonról, valamint a bruttó 1.000.000 Ft-ot elérő vagy azt meghaladó egyedi forgalmi értékű önkormányzati ingó vagyon szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba történő beviteléről, illetve bármilyen más tulajdonjogváltozásról.

(3) Az építési telkek, vagy az idegen tulajdonban lévő építmények (családi házak) alatti önkormányzati földterületek értékesítésének feltételeit a képviselőtestület külön határozatban állapítja meg. Az elidegenítésről a telekigénylők számára igény bejelentési sorrendben, a családház tulajdonosok részére a felépítményen fennálló tulajdoni arányuknak megfelelően a jogügylet bonyolultságától függően a polgármester megbízott ügyvéd közreműködésével gondoskodik.”

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében „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.”

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

A vagyonrendelet 3. melléklete szerint a 963/4 helyrajzi számú ingatlan beépített terület és a forgalomképes vagyonelemek között szerepel.

A kérelem kapcsán 2026. január 30-án készült el az ingatlanforgalmi és műszaki szakértő értékbecslése a telek forgalmi értékére. A szakértői vélemény alapján a 963/4 hrsz-u ingatlan telkének forgalmi értéke az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva, kerekítve: 170.000 Ft összegben javasolja elfogadni.

Álláspontom szerint mivel az ingatlant a későbbiekben egyéb célokra hasznosítani nem tudja az önkormányzat, ezért javaslom az értékbecslő által meghatározott piaci értéken történő eladását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

Nyírcsaholy, 2026. február 6.

Juhász Attila sk.
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

NYÍRCSAHOLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..../2026.(.....)

h a t á r o z a t a

A nyírcsaholyi belterületi 963/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület

1. Az előterjesztést és a vételi ajánlatot megismerte.
2. Elfogadja a Nyírcsaholy 963/4 hrsz-ú ingatlan telkének 170.000.-Ft azaz százszetvenezer forint összegű ingatlanforgalmi műszaki szakértő értékbecslő által meghatározott piaci értékét.
3. Hozzájárul az önkormányzat tulajdonát képező Nyírcsaholy 963/4 hrsz-ú ingatlan telkének Balogh Csabáné 4355 Nagyecsed, Temesvári utca 3. szám alatti lakos részére 170.000.-Ft azaz százszetvenezer forint összegben történő adás-vétel útján való elidegenítéséhez.
4. Felhatalmazza Juhász Attila polgármestert megbízott ügyvéd közreműködésével az adásvételi szerződés megkötésére, aláírására.

Nyírcsaholy, 2026.

Juhász Attila
polgármester

Takács Csilla
jegyző