



ELŐTERJESZTÉS

SAJÓIVÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. SZEPTEMBER 9-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/1256-5/2026.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 2 DB

IV. NAPIREND

Tárgy: Javaslat önkormányzati tulajdonú, építési telek célú ingatlanokra (241/93 és 241/94 hrsz) vonatkozó vételi igények elbírálására.

Előterjesztő:	Seszták Ottó polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
Melléklet:	1.sz. Határozati javaslat 2.sz. Határozati javaslat	Szavazás módja: Egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Márton Erik (sz: 2001)kazincbarcikai lakos – helyszíni érdeklődést követően – elektronikus úton levélben fordult a település polgármesteréhez, melyben a Sajóivánka Község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/93 hrsz. felvett, - természetben a Munkácsy M. u. 10. sz. alatt található - 907 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát jelezte.

Márton István (sz: 1974)kazincbarcikai lakos – helyszíni érdeklődést követően – elektronikus úton levélben fordult a település polgármesteréhez, melyben a Sajóivánka Község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/94 hrsz. felvett, - természetben a Munkácsy M. u. 12. sz. alatt található - 908 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát jelezte.

A **241/93 hrsz** alatti ingatlan vételára, a képviselő-testület 23/2026. (III. 26.) határozatában megállapított egységár szerint (3.175 Ft/m² AM) alapulvétellel 2.879.725 Ft, mely összeg alanyi adómentes.

A **241/95 hrsz** alatti ingatlan vételára, a képviselő-testület 23/2026. (III. 26.) határozatában megállapított egységár szerint (3.175 Ft/m² AM) alapulvétellel 2.882.900 Ft, mely összeg alanyi adómentes.

Fenti ingatlanok az önkormányzati üzleti vagyon részi; vételáruk az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értékbecslésben szereplő forgalmi árnak megfelelően, arra figyelemmel.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat az érintett településrészen végzett telekalakítások során, kifejezetten a telkek beépítési rendeltetéssel való felhasználására törekedett, ezért azok értékesítése során indokolt szem előtt tartani azt, hogy azok beépítése – a hatályos jogszabályi rendelkezések és helyi szabályzók figyelembevételével – megtörténjen.

Mindezek alapján a fenti ingatlanok **értékesítésénél indokolt előírni** az adásvételi szerződésekben a beépítési kötelezettséget, annak biztosítására pedig az önkormányzat javára szóló **elidegenítési- és terhelési tilalmat** bejegyeztetni, az ingatlan-nyilvántartásban. A beépítési kötelezettség időtartamára a tulajdonszerzéstől számított **4 év javasolt**.

Az építési telkek értékesítése során, a beépítési kötelezettség előírásának lehetősége azt a célt szolgálja, hogy a település még beépítetlen építési telkeinek rendeltetésszerű felhasználása, azaz beépítése mielőbb megtörténjen, ezáltal kedvezőbb településkép alakuljon ki (nem lesz „foghíjas”), a közüzemi közművek fajlagos kihasználtsága megfelelő legyen (ne maradjon fölöslegesen kapacitás).

A beépítési kötelezettség tehát a telkek meghatározott időre történő beépítésének előírását jelenti a tulajdonos felé.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény előírásai alapján:

„93. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

a) beépítési kötelezettség,.....rendelhető el.

rendelhető el.

(2) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében – a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak a vagyonhasznosításra vonatkozó döntések, értékhatártól függetlenül.”

Fentiekre tekintettel az előterjesztés melléklete szerinti határozati javaslatok szerint javaslom a tárgyban a képviselő-testület döntéshozatalát.

Sajóivánka, 2026. 09. 01.

Seszták Ottó
polgármester

Határozati javaslat:

1. sz.

Sajóivánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2026.(IX.9.) határozata

önkormányzati tulajdonú, építési telek célú ingatlanra (241/93 hrsz) vonatkozó vételi igény elbírálásáról

1. Sajóivánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete, a Sajóivánka Község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/93 hrsz. felvett, 907 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyon része - adásvétel keretei között értékesíti Márton Erik kazincbarcikai lakos részére, építési telek céljára.

Az ingatlan vételára, a képviselő-testület 23/2026. (III.26.) határozatában megállapított 3.175 Ft/m² egységár szerint 2.879.725 Ft, mely összeg alanyi adómentes. Az ingatlan vételára az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értébecslésben szereplő forgalmi árnak megfelelően.

Az ingatlan 4 éves időtartamú beépítési kötelezettséggel – családi ház építéséhez – kerül értékesítésre. A beépítési kötelezettség biztosítására az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési- és terhelési tilalmat kell Sajóivánka Község Önkormányzata javára bejegyezni.

A beépítési kötelezettség teljesítése elmulasztása esetére az önkormányzat visszavásárlási jogát – annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – kiköti.

2. A határozat 1.- pontja szerinti adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő 30 nap, melynek eredménytelen elteltével Sajóivánka Község Önkormányzata képviselő-testülete az adásvételtől eláll.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen

2. sz.

Sajóivánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2026.(IX.9.) határozata

önkormányzati tulajdonú, építési telek célú ingatlanra (241/94 hrsz) vonatkozó vételi igény elbírálásáról

1. Sajóivánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete, a Sajóivánka Község Önkormányzata tulajdonát képező, Sajóivánka 241/94 hrsz. felvett, 908 m² területű, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant – mely az önkormányzati üzleti vagyon része - adásvétel keretei között értékesíti Márton István kazincbarcikai lakos részére, építési telek céljára.

Az ingatlan vételára, a képviselő-testület 23/2026. (III.26.) határozatában megállapított 3.175 Ft/m² egységár szerint 2.882.900 Ft, mely összeg alanyi adómentes. Az ingatlan vételára az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bek. a) pontja szerinti, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecsléssel alátámasztva került megállapításra, az értékbecslésben szereplő forgalmi árnak megfelelően.

Az ingatlan 4 éves időtartamú beépítési kötelezettséggel – családi ház építéséhez – kerül értékesítésre. A beépítési kötelezettség biztosítására az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési- és terhelési tilalmat kell Sajóivánka Község Önkormányzata javára bejegyezni.

A beépítési kötelezettség teljesítése elmulasztása esetére az önkormányzat visszavásárlási jogát – annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – kiköti.

2. A határozat 1.- pontja szerinti adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő 30 nap, melynek eredménytelen elteltével Sajóivánka Község Önkormányzata képviselő-testülete az adásvételtől eláll.

Felelős: polgármester

Határidő: értelemszerűen