



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak, külterület 0738/18 és 0738/20 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodorovics Tamás sárospataki lakos (a továbbiakban: Ajánlattevő) 2026. márciusában írásbeli vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Képviselő-testülethez az önkormányzat tulajdonában álló, Sárospatak külterület 0738/18 helyrajzi számú, 3376 m² alapterületű, valamint 0738/20 helyrajzi számú, 3816 m² alapterületű, „szántó” művelési ágú ingatlanok megvásárlása érdekében.

Az érintett ingatlanokat az Ajánlattevő 2026. január 1. napjától Sárospatak Város Önkormányzatával fennálló haszonbérleti szerződés alapján használja, azonban az ezt igazoló földhasználati jog még nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Beadványában előadta továbbá, hogy a szomszédos, Sárospatak külterület 0738/19 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként a területek együttes művelésében érdekelt, amely álláspontja szerint a földrészletek hasznosítását, valamint a mezőgazdasági művelés gazdaságosságát is elősegítheti.

A jelenlegi haszonbérleti/földhasználati jogviszony azért lényeges körülmény, mert egyrészt igazolja, hogy az ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak, másrészt az adásvételi szerződés előkészítése során külön rendezni kell a fennálló haszonbérleti jogviszony megszüntetését, módosítását vagy - elővásárlási jog gyakorlása esetén - annak további sorsát.

Mivel az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban „szántó” művelési ágban szerepelnek, az adásvétel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmára vonatkozó speciális szabályok hatálya alá tartozik, így az esetleges szerződéskötéshez a Földforgalmi tv. (a továbbiakban: Fftv.) által támasztott feltételeknek teljesülnie kell mind az ingatlanok, mind a Vevő tekintetében. Az ingatlanok értékesítése esetén továbbá a Földforgalmi tv. rendelkezései alapján a hirdetményi közlés elengedhetetlen, valamint a 18. § (1) bekezdés b) pontja kimondja, hogy a földet használó földművest megillető elővásárlási ranghely csak akkor állapítható meg, ha az Ajánlattevő földművesnek minősül és a földhasználati nyilvántartás szerint az érintett földeket legalább három éve használja.

A rendelkezésre álló adatok alapján az Ajánlattevő használata 2026. január 1. napjától áll fenn, ezért e ranghely fennállását a szerződéskötést megelőzően a földhasználati nyilvántartás, a földműves-nyilvántartás és a vonatkozó nyilatkozatok alapján külön ellenőrizni szükséges.

Az Ajánlattevő vételi szándékát egyértelműen kifejezte, ugyanakkor a benyújtott beadvány konkrét vételár-ajánlatot nem tartalmazott.

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kérelmet megtárgyalta, és az 52/2026. (III. 26.) számú határozata alapján úgy döntött, hogy az érintett ingatlanok értékesítésének lehetőségét vizsgálja, és az értékesítést megelőzően ingatlanforgalmi értébecslést kell készíteni.

A Képviselő-testület korábbi döntésére, a nemzeti vagyon védelmére vonatkozó szabályokra, valamint Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendeletére figyelemmel az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása megtörtént.

Az értébecslő az ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg:

- 0738/18 helyrajzi számú, 3376 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke: 760.000,- Ft;
- 0738/20 helyrajzi számú, 3816 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke: 860.000,- Ft.

Az értébecslés tartalmáról az Ajánlattevőt tájékoztattuk. Az Ajánlattevő írásban nyilatkozta, hogy a 0738/18 helyrajzi számú ingatlanért 700.000,- Ft-ot, a 0738/20 helyrajzi számú ingatlanért 820.000,- Ft-ot kíván fizetni, amelyet a jelenlegi mezőgazdasági piaci helyzettel indokolt.

Az önkormányzati vagyon védelmére, továbbá a felelős és átlátható vagyongazdálkodás követelményére figyelemmel elsődlegesen az értébecslés szerinti forgalmi értéken történő értékesítés támogatható.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az ingatlanok értékesítéséről, valamint a vételárról döntenie szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. május 7.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Dobránszky Tímea
jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

határozati javaslata

a Sárospatak, külterület 0738/18 és 0738/20 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

A. változat:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Sárospatak, külterület 0738/18 és 0738/20 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlanok az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonába tartoznak, önkormányzati közfeladat ellátásához nem szükségesek, és értékesítésük - az értékarányosság, a földforgalmi szabályok és a haszonbérleti jogviszony rendezésének biztosítása mellett - a felelős vagyongazdálkodás követelményével összeegyeztethető.

2. A Képviselő-testület a Sárospatak, külterület 0738/18 helyrajzi számú, 3376 m² térmértékű, „szántó” művelési ágú önkormányzati ingatlant 760.000,- Ft, azaz Hétszázhatvanezer Forint vételáron, a Sárospatak, külterület 0738/20 helyrajzi számú, 3816 m² térmértékű, „szántó” művelési ágú önkormányzati ingatlant 860.000,- Ft, azaz Nyolcszázhatvanezer Forint vételáron értékesíti Bodorovics Tamás 3950 Sárospatak, Árpád út 44. szám alatti lakos részére, azzal, hogy az adásvétel teljesedése a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggyakorlás eredményétől függ.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés előkészítésére és aláírására azzal, hogy a szerződésben az egyes ingatlanok vételárát külön-külön kell feltüntetni, továbbá a szerződésnek tartalmaznia kell a vevő földforgalmi jogszabályok szerinti tulajdonszerzési jogosultságához szükséges nyilatkozatokat és adatokat.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elővásárlási jog gyakorlása eredményeként szükséges jognyilatkozatokat tegye, ideértve azt az esetet is, ha a Földforgalmi tv. szerinti jogosult érvényes és hatályos elfogadó jognyilatkozata alapján az adásvétel nem a szerződés szerinti vevővel, hanem az elővásárlásra jogosulttal teljesedik.

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vagy ahhoz kapcsolódóan az érintett ingatlanokra fennálló haszonbérleti jogviszony megszüntetéséhez, módosításához, elszámolásához, illetve - elővásárlási jog gyakorlása esetén - a jogviszony további sorsának rendezéséhez szükséges jognyilatkozatokat tegye.

B. változat

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárospatak, külterület 0738/18 és 0738/20 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú önkormányzati ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal