



Mánfa Község Polgármesterétől
7304 Mánfa, Fábíán B. u. 58. sz.
Tel.: 72/482-145, 72/581-349
e-mail: pghiv@manfa.hu

ELŐTERJESZTÉS

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2026. június 22-i ÜLÉSÉRE

Az előterjesztés tárgya: A Mánfa 5042/1 (737 m²) és 5041 (296 m²) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területek értékesítése

A napirend előterjesztője: Takács Zsolt polgármester

Melléklet: 1 db

Az előterjesztést készítette: Kissné Kovács Gréta ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Madai Krisztina - 7304 Mánfa, Német u.11. szám alatti - mánfai lakos 2026. február 16-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonában lévő Mánfa 5042/1 hrsz.-ú (737 m²) és 5041 hrsz.-ú (296 m²) „beépítetlen terület” -ként nyilvántartott ingatlan területek vételére.

A területek a kérelmező tulajdonában lévő terület közvetlen szomszédságában található. Egymáshoz közel, a belterület határán helyezkednek el, körülötte mezőgazdasági területek, erdők, szántók található. Az 5042/1 és az 5041 hrsz-ú ingatlanok természetben a település északi részén, a település centrumától néhány száz méterre helyezkednek el, a településen áthaladó Fábíán Béla utcáról letérve északra, a Német utcán keresztül aszfaltozott, részben földes úton közelíthetők meg.

Az 5042/1 (737 m²) hrsz-ú ingatlan terület méretéből adódóan beépíthető, lakóövezetbe (Lke) tartozik. A terep adottságai enyhén lejtős, vízelvezető árok halad át a területen. Az értékesítés során vízelvezetési szolgalmi jogot szükséges a Vevőnek bejegyeztetnie az önkormányzat nevére. A terület csak már földes úton közelíthető meg, közművek nincsenek a telek határán, néhány száz méterről lehetne, jelentős közműfejlesztéssel kiépíteni a közműveket.

Az 5041 (296 m²) hrsz-ú ingatlan terület méretéből adódóan nem beépíthető, lakóövezetbe (Lke) tartozik. A terep adottságai enyhén lejtős, vízelvezető árok halad át a területen. Az értékesítés esetén szintén vízelvezetési szolgalmi jogot szükséges bejegyeztetni az önkormányzat nevére. A terület környéke aszfaltos úton közelíthető meg, de az érintett terület körbezárt, önálló megközelítéssel nem rendelkezik, közművek a telek határán található. Mivel önállóan nem hasznosítható, csak a szomszédos terület tulajdonosa tudja hasznosítani, terület összevonás után.

Mánfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a 25/2026. (V.26.) számú határozatával a fenti ingatlan területek értékesítéséről és a területek piaci forgalmi értékének megállapítása érdekében ingatlanforgalmi szakértő felkéréséről.

Az önkormányzat az ingatlan területek forgalmi értékével kapcsolatban Lippai Zsolt ingatlan vagyoneértékelővel értékbecslést készíttetett 2026. júniusában. A forgalmi értékek meghatározása piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszerrel történt. Az értékbecslés alapján a 5042/1 hrsz. alatti ingatlan – beépítetlen terület – piaci értéke 470.000, - Ft és az 5041 hrsz. alatti beépítetlen terület piaci értéke 90.000, - Ft. Összesen 560.000, - Ft. A részletes értékbecslés az előterjesztés 1. számú mellékletében olvashatók.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat saját használatra nem tudja hasznosítani a fent említett területeket, így az érintett területek értékesítése érdekében áll.

Mivel az ingatlan értékbecslési értékek nem érik el Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 10/2012. (VII. 03.) önkormányzati rendeletében meghatározott értékhatárt (3 millió forint) és a területrészek önálló felhasználása jelentősen korlátozott, - csak a szomszédos területekkel együtt hasznosítható kedvezően - így javasolt azokat licit nélkül értékesíteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan területek értéke nem éri el a 3 millió forint értékhatár 20%-át (600.000,- Ft), így az államot nem illeti meg az elővásárlási jog.

Kérelmezőnek az ingatlan területek forgalmi értékén felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (65.000,- Ft) is az önkormányzat részére.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése alapján – megtárgyalta a *Mánfa 5042/1 (737 m²) és 5041 (296 m²) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területek értékesítése* tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2026. (V.26.) számú határozatával összhangban az önkormányzati tulajdonú 5042/1 (737 m²) és 5041 (296 m²) hrsz.-ú ingatlan területeket Madai Krisztina (7304 Mánfa, Német u.11.) részére értékesíteni kívánja.
- 2.) Az önkormányzat az 1.) pontban körülírt, értékesítésre kerülő 5042/1 (737 m²) ingatlan terület vételárát Ft összegben határozza meg.
- 3.) Az önkormányzat az 1.) pontban körülírt, értékesítésre kerülő 5041 (296 m²) ingatlan terület vételárát Ft összegben határozza meg.

- 4.) Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásával vállalnia kell, hogy a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül a saját költségén elkészítteti a megvásárolt területeken haladó vízvezető árokra és védőövezetére a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot, illetve megállapodást, és gondoskodik annak bejegyzéséről.
- 5.) Vevőnek a területek vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját (65.000,- Ft) is az önkormányzat részére. Az összeg megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele.
- 6.) Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a vevő viseli. A polgármester utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a Kérelmező tájékoztatásáról, az értékbecslési díj befizetéséről, az adásvételi szerződés elkészíttetéséről és a vételár befizetéséről.
- 7.) Mánfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések és a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges megállapodások aláírására.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: Takács Zsolt polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Mánfa, 2026. június 15.

Takács Zsolt
polgármester