



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.
Tel/Fax: 29/462-101
e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K/4426/2026.
K/4470/2026. PJB.
K/4471/2026. TKKB.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testületnek 2026.06.24-i ülésére a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére, valamint a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság ülésére

Tárgy: Elvi döntés a Szentmártonkátai
0135/4 hrsz-ú önkormányzati út
megosztásáról, értékesítéséről
Előterjesztő: Skoda Ferenc polgármester
Mellékletek: kérelem, térkép

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos
Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Dr. Nagy Lajos jegyző
Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2026.06.15.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
Pénzügyi és Jogi Bizottság
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) vásárlási szándék érkezett, az Önkormányzat tulajdonát képező, Szentmártonkátai, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” megnevezésű ingatlan megosztására, és az abból kialakuló kb. 775 m² nagyságú út megvásárlására vonatkozóan (ld.: mellékletek).

Kérelmező a szomszédos, Szentmártonkátai, külterület 0135/55 hrsz-ú, kivett „*faiipari üzemi épületek és lakóház, udvar*” művelési ágú ingatlan tulajdonosa.

Kérelmező vásárlási szándékát azzal indokolja, hogy a megosztás után kialakuló út teljeskörű infrastrukturális fejlesztését és modernizálását vállalja. Célja, hogy saját beruházás keretében egy esztétikailag és műszakilag is magas minőségű utat alakítson ki. Ezzel a fejlesztéssel nemcsak a saját cégéhez, hanem a terepülésre érkezők számára is méltó fogadtatást biztosítana.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) a) pont alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak, és műtárgyaik, amelyek a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik, és az Nvtv. 6. § (1) értelmében nem idegeníthetőek el.

Fentiekben ismertetett jogszabályi környezet miatt adásvétel tárgyát akkor képezheti a megosztás után keletkező út, amennyiben nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladatok ellátását, azaz megszűnik a közút jellege, és magánútnak minősül.

Javaslom, hogy mérlegelje a Tisztelt Képviselő-testület az ingatlan értékesítését, tekintettel arra, hogy:

- a kérelmezett 0135/4 hrsz-ú önkormányzati út nem kizárólagosan biztosítja a gazdák számára a földjükre bejutást, mert azt a 31-es főúttal párhuzamos 0135/2 hrsz-ú önkormányzati útról is megtehetik;
- több kilométer út van önkormányzati tulajdonban, azok fenntartása, karbantartása mind anyagi, mind infrastrukturális szinten, erőn felüli feladat elé állítja az Önkormányzatot;
- a jogügylet költségei (értékbecslés, földmérő, tulajdonjog bejegyzés földhivatali költségei, adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja) jelentősek, melyek akár az ingatlan értékét is meghaladhatják, ezért azok fizetéséről/vállalásáról is szükséges megállapodni a Kérelmezővel.

Az ingatlanra értékbecslés még nem készült, az költségtakarékossági szempontok miatt csak a kérelem pozitív elbírálása után kerül megrendelésre.

Jelen előterjesztést a Pénzügyi és Jogi Bizottság, valamint Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság tárgyalja.

Az ingatlan értéke nem éri el a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény szerinti 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezáltal a Kormányhivatal jóváhagyása nem szükséges.

Az előterjesztés megtárgyalása mind a szakbizottságok, mind a Képviselő-testület előtt, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés c) pontja alapján nyilvános.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat és a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára!

Szentmártonkáta, 2026. június 15.


Skóda Ferenc
Polgármester

Határozati javaslatok

„A” Határozati javaslat
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottság
...../2026. (VI. ...) PJB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

adja hozzájárulását, hogy a Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát 1/1 arányban képező Szentmártonkátai, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan megosztásra kerüljön és a megosztás után kialakuló kb. 775 m² nagyságú ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban átminősítésre kerüljön „közforgalom elől el nem zárt magánút” -ra és értékesítse Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

B” Határozati javaslat
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottság
...../2026. (VI. ...) PJB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

ne kerüljön megosztásra a Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező, Szentmártonkátai, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan, és a megosztás után kialakuló kb. 775 m² nagyságú ingatlant, ne értékesítse Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

„A” Határozati javaslat
Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
...../2026. (VI. ...) TKKB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

adja hozzájárulását, hogy a Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát 1/1 arányban képező Szentmártonkátai, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan megosztásra kerüljön és a megosztás után kialakuló kb. 775 m² nagyságú ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban átminősítésre kerüljön „közforgalom elől el nem zárt magánút” -ra és értékesítse Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

B” Határozati javaslat
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
...../2026. (VI. ...) TKKB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

ne kerüljön megosztásra a Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező, Szentmártonkáta, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan, és a megosztás után kialakuló kb. 775 m2 nagyságú ingatlant, ne értékesítse Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Határozat-tervezet
Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (VI.24.) önkormányzati határozata

„A” Határozati javaslat

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

hozzájárulását adja, a Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát 1/1 arányban képező Szentmártonkáta, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan megosztásra kerüljön és a megosztás után kialakuló kb. 775 m2 nagyságú ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban átminősítésre kerüljön „közforgalom elől el nem zárt magánút” -ra és értékesítésre kerüljön Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

B” Határozati javaslat

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

nem járul hozzá a Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező, Szentmártonkáta, külterület 0135/4 hrsz-ú, kivett „út” művelési ágú ingatlan megosztáshoz és a megosztás után kialakuló kb. 775 m2 nagyságú ingatlan értékesítéséhez Hajnal Attila Ernő részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Címzett: Szentmártonkáta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
Székhely: 2254 Szentmártonkáta, Rákóczi út 52/c.

Kérelmező:
Név / Cégnév: Hajnal Attila Ernő
Lakcím / Székhely: 2254 Szentmártonkáta, Kátai út 1/H.
Anyja neve / Adószám: Hajdú Erzsébet
Telefonszám / E-mail: hajnalhaz1@gmail.com

Tárgy: Vételi szándék bejelentése önkormányzati üzleti vagyonba tartozó ingatlanrészre

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton jelzem vételi szándékomat a Szentmártonkáta Községi Önkormányzat tulajdonát képező, alábbi ingatlan meghatározott részére:

- **Ingatlan adatai:** Szentmártonkáta, külterület **0135/4 helyrajzi szám** részlet
- **Megvásárolni kívánt rész:** Az ingatlanból összesen 775 nm nagyságú területet kívánok megvásárolni. (A pontos terület kijelölését a mellékelt pdf sárga színnel kijelölt része tartalmazza).
- **Vételi cél:** Vételi célom az érintett területen található útszakasz teljes körű infrastrukturális fejlesztése és modernizálása. Célom, hogy saját beruházás keretében egy esztétikailag és műszakilag is magas minőségű útfelület kialakítása. Ez a fejlesztés nemcsak a cégünkhöz érkező vendégek és partnerek számára biztosít méltó fogadtatást, hanem hozzájárul a településkép javításához is. Vállalom az útszakasz folyamatos karbantartását, tehermentesítve ezzel az önkormányzatot a terület gondozása alól.

Kijelentem, hogy a vételár megállapításához szükséges független ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés, valamint az ingatlan megosztásához szükséges telekalakítási folyamat (földmérő, vázrajz) költségeit – az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetés szerint – vállalom.

Vállalom továbbá, hogy az ingatlant a megállapított piaci forgalmi értéken, adásvételi szerződés keretében megvásárolom. Kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi

CXCVI. törvény értelmében átlátható szervezetnek / természetes személynek minősülök, köztartozásom nincs.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek dönteni az ingatlanrész értékesítésre történő kijelöléséről és a folyamat elindításáról.

Melléklet: 1 db térképmásolat/vázlat a megvásárolni kívánt terület bejelölésével.

Kelt: Szentmártonkáta, 2026. június 15.



.....
Kérelmező aláírása •

