MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
RÉSZÉRE

Ülés napja: 2026.05.26.

12./ napirend

JAVASLAT
MÓR KÜLTERÜLET 0586/98 HRSZ-Ú ÖNKORMÁNYZATI RÉSZTULAJDONÚ INGATLANRA ÉRKEZETT VÉTELI ÉS HASZONBÉRLETI AJÁNLAT TÁRGYÁBAN

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2026. május 22.	..... Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. május 22	..... Hossó Anita
jogi	2026. május	..... dr. Taba Nikoletta

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
A/B/C változat	Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:
Mötv. 46.§ (2) a) ☐
Mötv. 46.§ (2) b) ☐
Mötv. 46.§ (2) c) ☐

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Meghívásra javasolt:
- -----

A Bizottság elé terjeszthető:

.....
jegyző

JAVASLAT

Mór külterület 0586/98 hrsz-ú önkormányzati résztulajdonú ingatlanra érkezett vételi és haszonbérleti ajánlat tárgyában

Riklik Attila móri lakos kérelmet nyújtott be a Mór 0586/98 hrsz-ú (Árpádhegy) szántó (2.76 AK) legelő (0.31 AK) megnevezésű 5082 m^2 nagyságú ingatlan megvásárlása tárgyában (előterjesztés 1. számú melléklete). A termőföld ½ tulajdoni hányadával rendelkezik az önkormányzat, az ingatlan másik ½ része magántulajdonban van. A kérelemben szerepel még a Mór 0586/94 hrsz-ú ingatlan megvásárlási szándéka is, de a terület nem az önkormányzat, hanem a Magyar Állam tulajdonában van. A megvásárolni kívánt ingatlan körül található a 0586/96 hrsz-ú terület, amely a kérelmező családjának tulajdonában van.



A Településfejlesztési Bizottság a kérelmet az áprilisi ülésén megtárgyalta és úgy határozott, hogy nyilatkoztassuk a Kérelmezőt a haszonbérlet vonatkozásában.

Megkerestük a kérelmezőt, hogy a terület bérlése is érdekli-e. Elmondta, hogy elsősorban a vásárlás érdekli, hiszen hosszútávon szeretne mezőgazdasággal foglalkozni, de ha az önkormányzat nem adja el az ingatlanrészt, a haszonbérlet is szóba jöhet.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 4. sz. melléklete alapján forgalomképes üzleti vagyon.

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a terület „Má-ké" jelű (kataszteri érintettségű általános mezőgazdasági terület) övezetbe sorolt. Az ingatlan önkormányzati részét jelenleg nem bérli senki.

A Kérelmező szóbeli nyilatkozata szerint földművesnek minősül ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint a tulajdonszerzésnek nincs akadálya, de vizsgálni kell a törvény egyéb rendelkezéseit is.

A terület osztatlan közös tulajdonú, tehát a társtulajdonost elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlant a tulajdoni hányadoknak megfelelően megosztani nem lehet, mert a megosztással létrejövő új ingatlanok nem lennének alkalmasak mezőgazdasági művelésre és nem érnék el azt a minimális területméretet, amit a jogszabályok előírnak. Ez az ún. területi minimum művelésre alkalmasság tekintetében a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben foglaltak szerint szántó, rét, legelő művelési ág esetében 10.000 m^2. A HÉSZ szerint pedig az „Má-ké" jelű övezetre előírt minimális telekméret 5.000 m^2.

Az önkormányzati rendelet az alábbiak szerint rendelkezik:
„30. § (1) Vagyontárgy **hasznosítására, elidegenítésére** a hatáskörrel rendelkező döntése alapján liciteljárás, vagy pályázati eljárás (a továbbiakban együtt: versenyeztetés) folytatható le. A hatáskörrel rendelkező az érintett vagyontárgy hasznosításáról vagy elidegenítéséről szóló döntés meghozatalakor dönt arról, hogy milyen típusú versenyeztetés lefolytatását rendeli el, vagy mellőzi-e a versenyeztetést.
(2) A versenyeztetés alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, kivéve a nemzeti vagyonról szóló törvényben és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott eseteket."

Az önkormányzati rendelet „9. § (1) Az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét:
a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján,
b) ingatlan vagyon bérbe, haszonbérbe, egyéb módon használatba adása esetén az ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült érték alapján,
...
határozza meg."

A Mór 0586/98 hrsz-ú ingatlan ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült értéke: 318.000 Ft.

A mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok **értékesítésről** a Képviselő-testület, mint tulajdonos dönt, a **haszonbérbeadásról** az önkormányzati rendelet 37. § alapján átruházott hatáskörben a Településfejlesztési Bizottság dönt. Azonban a tulajdonost megillető vagyonnal kapcsolatos jogosultságok közül a képviselő-testület a Pénzügyi Bizottságra ruházta át a 36. § d) pontja alapján:
„d) a mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok haszonbérleti díjának meghatározását."

A 2025. január 1-jétől érvényben lévő bérleti díjat a Pénzügyi Bizottság a 509/2024. (XII.10.) határozatával 4200,- Ft/AK/év + ÁFA összegben határozta meg.

Ha a Bizottság az értékesítést támogatja, akkor értékbecslést készíttetünk és előkészítjük az értékesítésről szóló előterjesztést, amely alapján a Képviselő-testület saját hatáskörben dönt az értékesítésről.

Haszonbérbeadás esetén a 37. § alapján a Bizottság dönt a versenyeztetési eljárás megindításáról, vagy annak mellőzéséről.
Az önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági hasznosítású földterület liciteljárás eredményeként, legfeljebb 7 évre adható haszonbérbe. A 25. § (3) bekezdés alapján osztatlan közös tulajdonban lévő mezőgazdasági hasznosítású földterület liciteljárás mellőzése mellett, egyéb jogszabályok betartásával haszonbérbe adható, amennyiben a haszonbérlő a Pénzügyi Bizottság által meghatározott haszonbérleti díj összegénél magasabb díjat ajánl meg."

A kérelmező nyilatkozott, miszerint 4.300 Ft/AK/év+Áfa bérleti díj ellenében bérbe venné.

Egyeztetve a társtulajdonossal készíteni kell egy használati rendet, amely tartalmazza, hogy mely ingatlanrészt ki használja. És ezt a haszonbérleti szerződés földhivatalhoz bejelentésekor annak mellékleteként csatolni szükséges.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Bizottság elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

A. változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága támogatja a Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Mór 0586/98 hrsz-ú szántó, legelő megnevezésű 5082 m^2 nagyságú 3.07 AK értékű külterületi ingatlan 1/2 tulajdonrészének értékesítését.

A Településfejlesztési Bizottság felkéri a Jegyzőt, hogy a kérelmező költségviselésre vonatkozó nyilatkozata birtokában készíttessen értékbecslést és annak elkészültét követően a Képviselő-testületi ülésre készítse elő az ingatlan értékesítésével kapcsolatos előterjesztést.

Határidő: értelem szerint
Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B. változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 37. §-ában átruházott hatáskörében az önkormányzat tulajdonában lévő mezőgazdasági Mór 0586/98 hrsz-ú 5082 m^2 nagyságú 3.07 AK értékű szántó, legelő megnevezésű osztatlanközös tulajdonú külterületi ingatlan önkormányzat tulajdonában lévő 1/2 tulajdonrészének hasznosításáról az alábbiak szerint határoz:

A haszonbérbe adandó ingatlan jellemző főbb adatai:

hrsz	fekvés	művelési ág	minőségi osztály	terület (m^2)	AK érték	Önkormányzati tulajdoni hányad
0586/98	külterület	szántó	6	2850	2.76	1/2
		legelő	5	2232	0.31	

- az ingatlanrész Riklik Attila földműves részére történő haszonbérbe adását jóváhagyja,
- az ingatlanrész 2033. május 31. napjáig szóló határozott időtartamra adható bérbe,
- a haszonbérleti díj összege 4.300,-Ft/AK/év+ÁFA.

A Településfejlesztési Bizottság felkéri a polgármestert a határozatban foglaltaknak megfelelő tartalommal a haszonbérleti szerződés aláírására.

C. változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága - az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 37. §-ában kapott felhatalmazás alapján - a Mór 0586/98 hrsz-ú külterületi ingatlan ½ részét liciteljárás útján 2033. május 31. napjáig szóló határozott időtartamra haszonbérlet keretében hasznosítja, az alábbiak szerint.

A haszonbérletre meghirdetett ingatlant jellemző főbb adatok:

hrsz	fekvés	művelési ág	minőségi osztály	terület (m^2)	AK érték	Önkormányzati tulajdoni hányad
0586/98	külterület	szántó	6	2850	2.76	1/2
		legelő	5	2232	0.31	

A kikiáltási ár a Pénzügyi Bizottság 509/2024. (XII.10.) határozatával meghatározott mezőgazdasági földterületek haszonbérleti díjával megegyezően 4.200,- Ft/AK/év+ÁFA.

A Településfejlesztési Bizottság jóváhagyja a határozat mellékleteit képező „Hirdetményt", és „Jelentkezési és nyilatkozati lapot", és felkéri a jegyzőt, hogy a 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően gondoskodjon a hirdetmény közzétételéről.

Határidő: 2026.06.30.
Felelős: jegyző (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2026.05.22.

MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jegyzője

Dr. Taba Nikoletta
jegyző

melléklet a .../2026. (V.26.) határozathoz
melléklet a határozat-tervezet C. változatához

HIRDETMÉNY

Mór Városi Önkormányzat tulajdonában álló
ingatlan liciteljárás során történő hasznosítására

Mór Városi Önkormányzat (8060 Mór, Szent István tér 6.) a tulajdonában lévő ingatlanok közül haszonbérleti szerződés formájában hasznosításra meghirdeti 2033. május 31.-ig az alábbi ingatlant - a Településfejlesztési Bizottság ..../2026. (V.26.) határozata alapján - nyilvános ajánlattételi (licit) eljárás keretében:

hrsz	fekvés	művelési ág	minőségi osztály	terület (m^2)	AK érték	Önkormányzati tulajdoni hányad
0586/98	külterület	szántó	6	2850	2.76	1/2
		legelő	5	2232	0.31	

A Pénzügyi Bizottság 509/2024. (XII.10.) határozatában a mezőgazdasági földterületek haszonbérleti díját 4.200,- Ft/AK/év+ÁFA összegben határozta meg, amely egyben megegyezik a kikiáltási árral.

A haszonbérleti díj megfizetése minden év május hó 31. napjáig esedékes. A haszonbérlő esetleges késedelmes fizetése esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni a haszonbérbeadónak. A haszonbérbeadó fenntartja annak jogát, hogy a haszonbérleti díjat évente felülvizsgálja.

Az ingatlan hasznosításának feltételei a haszonbérleti szerződésben kerülnek meghatározásra.

A liciteljárásra jelentkezést ***írásban*** Móri Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda (Mór, Szent István tér 6. fsz. 2. sz.) alatti címre **2026. .....(.....) 10.00 óráig** lehet benyújtani jelzés nélküli zárt borítékban, és annak tartalmaznia kell

- jelentkezési és nyilatkozati lapot kitöltve, aláírva (mely átvehető a Városfejlesztési és -üzemeltetési Irodán) lehet a liciteljárásra jelentkezni.

A liciteljárás szabályai és módszere:

- A liciteljárást 1 nap alatt kell lebonyolítani.
- A licit emelésének mértéke 50 Ft/AK/év+ÁFA.
- A liciteljárást az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII. 6.) önkormányzati rendelet alapján 3 fős munkacsoport bonyolítja le.

A liciteljárást levezető személy biztosítja, hogy egy adott ingatlanra csak az arra jogosult jelentkezők, vagy meghatalmazottaik tehessenek ajánlatot. Az eljáráson – a

lebonyolításban közreműködő munkatársakon kívül – csak az ajánlattételre jogosultak lehetnek jelen.

Az eljárás vezetője ismerteti a licit tárgyát, és a kikiáltási árat. A licitálást mindaddig kell folytatni, amíg a jelentkezők a magasabb haszonbérleti díjra ajánlatot tesznek. Ha további ajánlat nincs, az eljárás vezetője a megajánlott legmagasabb haszonbérleti díjat háromszor bejelenti, azt leüti és közli annak nevét, aki a legmagasabb összegű árajánlatot tette és ezzel a licitet megnyerte. Az eljárás zökkenőmentes lebonyolítása érdekében az ajánlattevők szóbeli licitálása helyett, előre kiosztott és sorszámozott táblával licitálhatnak.

Ha egy ingatlan meghatározott kikiáltási árára sem érkezik ajánlat, az eljárás vezetője arra az ingatlanra vonatkozóan a liciteljárást eredménytelennek nyilvánítja.

Érvényességi követelmények:

Érvénytelen az ajánlat:
- melyet olyan személy nyújtott be, aki nem vehet részt a liciten,
- amelyet nem a kiírásban meghatározott határidőig nyújtottak be,
- amely nem felel meg a hirdetménynek

A beérkezett ajánlatok bontására és a liciteljárás lefolytatására **2026.....-án 14.00 órakor** kerül sor a Móri Polgármesteri Hivatal Kistermében.

A liciteljárásra egyebekben Mór Városi Önkormányzat 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelete – amely az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szól - az irányadó.

Felhívom a versenytárgyalásra jelentkezők figyelmét, hogy a haszonbérbe adásra meghirdetett ingatlan tekintetében a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § (2) bekezdésében foglaltak [1]- alapján meg kell kérni a hegybíró nyilatkozatát az előhaszonbérleti jogosultságról és a hegybíró nyilatkozatától függően a szomszédos hegyközségi tagnak előhaszonbérleti joga van.

Az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje, és az előhaszonbérleti jog gyakorlása tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény irányadó.

A haszonbérleti szerződés megkötésének határideje: a liciteljárás napját követő 15 napon belül.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a versenytárgyaláson csak az vehet részt, aki a részvételre a jelentkezését előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

[1] „A borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén előhaszonbérleti jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az előhaszonbérleti jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében a volt haszonbérlőt, illetve a földműves tulajdonostársat követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg."

Érdeklődni a Móri Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és –üzemeltetési Irodán lehet ügyfélfogadási időben **(Csordás Mónika ügyintézőnél)** személyesen, vagy a 22/560-861 telefonon. A hirdetmény megtekinthető a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve a www.mor.hu honlapon.

JELENTKEZÉSI ÉS NYILATKOZATI LAP

LICIT ÚTJÁN HASZONBÉRBEADÁSRA KERÜLŐ INGATLANRA

Mór Városi Önkormányzat (Mór, Szent István tér 6.) hirdetménye alapján a tulajdonát képező ingatlanára, ezen jelentkezési és egyben nyilatkozati lap aláírásával haszonbérleti szándékomat bejelentem.

Ajánlattevő adatai:

Név :.....

Adószám :.....

Cím :.....

Telefonszám: .....

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító szám:.....

Haszonbérelni kívánt ingatlan helyrajzi száma: .....

Ajánlattevőként az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Az ingatlanra vonatkozó haszonbérleti díjat a haszonbérleti szerződésben rögzített időpontig a haszonbérbeadó részére kiegyenlítem.
2. Elismerem, hogy az ingatlanról, annak állapotáról, környezetéről, megközelíthetőségéről tájékozódtam és a haszonbérbeadóval szemben a későbbiek folyamán kárigénnyel nem élhetek.
3. A liciteljáráson haszonbérleti ajánlatomat elegendő és megfelelő információk birtokában, külső befolyásolástól mentesen alakítom ki.
4. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszem:

a., földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; földművesként az illetékes hatóság nyilvántartásba vett,

b., a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;

c., a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;

d., nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;

e, a Földforgalmi törvény szerinti előhaszonbérleti jogosultsággal 46. §..... alapján rendelkezem:

f, kijelentem, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ban és a 43. §-ban foglalt birtokmaximumot nem lépem túl.

5. A haszonbérleti szerződés fennállta alatt megfelelek a Földforgalmi törvény 40. § (1)-(4) bekezdésében foglalt feltételeknek.

6. Szerződéskötési képességemben korlátozva nem vagyok.
7. Az ajánlattételi (licit) eljárás szabályait és feltételeit megismertem és azokat betartom.
8. Ismerem a haszonbérelni kívánt területre vonatkozó törvényeket és előírásokat.
9. Megismertem és elfogadom a pályázati hirdetményben szereplő valamennyi feltételt.
10. Vállalom a licit napjától számított 15 napi időtartamra az ajánlati kötöttséget.

Mór, 2026. .....

.....
aláírás

Hozzájárulok a jelentkezési és nyilatkozati lapon szereplő adatoknak az eljárás során történő felhasználásához.

Alulírott kijelentem, hogy az adatkezelési folyamattal kapcsolatos tájékoztatót megismertem és tudomásul vettem az abban foglaltakat.

Mór, ...

Ügyfél aláírása: .....

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban levő földterületek megvásárlásával kapcsolatos kérelem

Sorsz.: H
C-1

2026 MÁRC 02

Tisztelt Polgármester Úr / Asszony!

Alulírott Riblik Attila, ezúton szeretnék tisztelettel érdeklődni az Önkormányzat tulajdonában álló, már külterületen, az Árpád-hegyen található, az alábbi helyrajzi számú földterületek megvásárlásának lehetőségéről amennyiben a mellette levő területek is az önkormányzathoz tartoznak, azokról is érdeklődnék.

0586/96 hrsz
0586/98 hrsz

A szóban forgó területek művelési águkat tekintve rétek, amelyeket családom már több generáció óta folyamatosan használ és gondoz. A területek használata számunkra nemcsak megélhetési, hanem hagyományőrző jelentőséggel is bír, és mindaddig jó gazda módjára, rendeltetésszerűen történt.

Tekintettel arra, hogy a földterületek jelenleg az önkormányzat tulajdonában állnak, szeretném megkérdezni, van-e lehetőség azok megvásárlására, illetve milyen feltételek mellett lenne erre mód. Természetesen minden ezzel kapcsolatos jogszabályi és önkormányzati előírást tiszteletben tartok.

- Kérem szíves tájékoztatását a további teendőkről, az esetleges eljárás menetéről, valamint arról, hogy szükséges-e külön kérelem vagy dokumentáció benyújtása.

Válaszát és segítségét előre is köszönöm.
(A 0586/96 hrsz. föld már a mi tulajdonunkban van.)

Tisztelettel:
Riblik Attila

MÁR Polgármesteri Hivatal
ELŐADÓ: G M
IKTATVA: 2025 MÁRC 12.
IKTATÓSZÁM: A/1315-1/2026
ELŐSZÁM:

előterjesztés 2. számú melléklete

Átnézeti helyszínrajz

