



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/1311/2025

Előterjesztés száma: **119/2025**

ELŐTERJESZTÉS

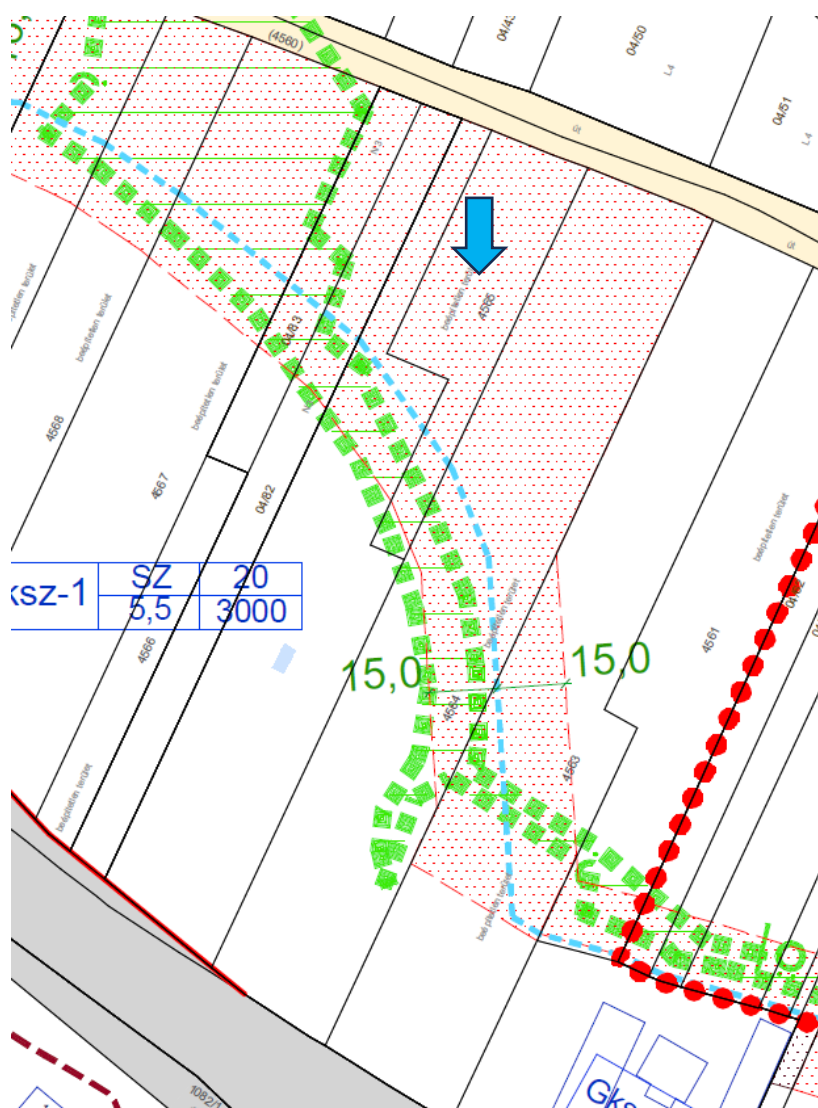
a Képviselő-testület **2025. szeptember 24-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Szada 4565 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan használatának engedélyezésére	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Lőrincz-Tóth Kornélia műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Nagy Erika jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített</u> szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

I./ Előzmények

2025. nyarán levélben érdeklődött Bodnár Zoltán és Bodnár Attila (Bodnár Trió Kft.), hogy a Szada Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő 4565 hrsz-ú ingatlan értékesítésre van-e önkormányzati szándék. A kérdéses ingatlan a Diósok utcában található, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete szerint forgalomképes, de értékesítésére vonatkozóan ezidáig nem született döntés.

Kérelmező a vételi szándékát végül elvetette, és a terület használatba vételét javasolta azzal, hogy a későbbiekben megvásárolná azt konyhakerti növénytermesztési, valamint a már tulajdonukban lévő telekkel történő összevonás céljából. Az összevonással a telkek beépíthetőségét kívánják növelni. A használatért cserébe felajánlották, hogy gondoskodnak a terület kezeléséről, rendben tartják a rajta lévő zöldterületet.



1. ábra: Szabályozási terv részlete



2. ábra: ortofotó

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások

A fenti ingatlanra 2025. januárjában készült értékbecslés egy másik ügy kapcsán. Az ingatlan becsült értéke akkor 3,4 millió Ft + ÁFA volt (1. melléklet). Az ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület”, területe 1560 m², és sok szabályozási elem érinti: ökológiai folyosó, vízfolyás meder, valamint a telek HÉSZ szerinti beépíthetőségi tilalma (az ábrán piros pöttyözés jelzi), ami jelen esetben a telek 98 %-át jelenti. Beépíthetőségét a terület nagysága is gátolja, mivel nem rendelkezik a beépíthetőséghez szükséges minimális telekmérettel.

A megkötendő területet érintő használati szerződésnek tartalmaznia kell a használatba adó kötelezettségét, mely szerint a terület karbantartását (gyommentesítést, szükség esetén a fák ápolását) vállalja, valamint azt, hogy a szerződés nem keletkeztet tulajdonjogot csak használati jogot. Fák és cserjék esetleges kivágásához előzetes egyeztetés, és az önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az önkormányzatnak külön meg kell határoznia, hogy a bérlő/használó nem akadályozhatja a vízügyi fenntartást, és köteles betartani a vízügyi és természetvédelmi előírásokat.

Ökológiai folyósó esetén minden olyan használat, amely az élőhelyet károsítaná (pl. talajfelszín feltörése, cserje- és fakivágások, egyéb jelentős módosítások, szennyezés, intenzív igénybevétel) nem megengedett, valamint a használónak és az önkormányzatnak biztosítani kell az élőhelyek természetközeli állapotban tartását, annak érdekében, hogy a folyósó funkciója (kapcsolattartás a magterületekkel) fennmaradjon.

A területen jelen lévő vízfolyásra vonatkozóan az 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról (Vgtv.) előírásai érvényesek. A patak medre és parti sávja a legtöbbször vízgazdálkodási célú közterületnek minősül. A vízfolyások fenntartása és karbantartása (pl. medertisztítás, vízelvezetés) állami, vízügyi hatósági vagy önkormányzati kötelezettség. Bármilyen beavatkozás (pl. árok befedése, partfalépítés, híd, átereszt, vízhasználat, vízátervezés) csak vízjogi engedéllyel végezhető. Az engedélyt a vízügyi hatóság (jellemzően a területileg illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság vízügyi és vízvédelmi hatósági osztálya) adja ki. A patakok mentén általában védősávot kell fenntartani, kis vízfolyásoknál 3-3 méter széles sávot kell biztosítani a karbantartás és megközelíthetőség érdekében.

A vízfolyás mentén a mezőgazdasági tevékenység nem tiltott, de szigorú feltételekhez kötött, és többféle jogszabály érinti egyszerre. A 6 méteres védősávban **szántás, mélyművelés, építmény, tartós telepítés** tilos. A fenntartási sávban legfeljebb gyepgazdálkodás vagy kaszálás végezhető, mivel ezek nem akadályozzák a megközelítést. Vegyszerek, műtrágya, növényvédő szerek használata a part mentén szigorúan szabályozott, mert a közvetlen vízbejutás vízszennyezésnek minősül. Kötelező védőzóna (pufferzóna) fenntartása vegyszermentes sávval a part mentén (pl. 6–10 méter). Az EU KAP (Közös Agrárpolitika) keretében kötelező a vízfolyások mentén pufferzónát fenntartani. Ez azt jelenti, hogy a gazdálkodó nem művelheti be teljesen a partél közvetlen környezetét, és vegyszert sem használhat ott. A gyepterületek fenntartása, kaszálás, legeltetés engedélyezett.

Előterjesztés melléklete:

1. sz. melléklet – értébecslés

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2025.(IX.24.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő 4565 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában jóváhagyja Bodnár Attila és Bodnár Zoltán kérelmét, és részükre díjmentes használatába és gondozásába adja az önkormányzati tulajdonú, Szada belterület 4565 helyrajzi számon található ingatlant azzal, hogy az ingatlan használatáért cserébe az ingatlanra vonatkozó előírások betartásával kezeli és gondozza az ingatlan teljes területét. A biztonságos és jogszabályi előírások szerint történő igénybevétele ingatlanhasználó kötelezettsége. A használati szerződés szerves részét képezik az előterjesztésben felsorolt vízgazdálkodási és természetvédelmi előírások.

2./ A Képviselő-testület megbízza dr. Babiczky Andrea ügyvédet az 1./ pont szerinti ingatlanhasználati szerződés elkészítésével, és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szerződést az önkormányzat nevében aláírja.

E döntésről a Kérelmezőt jelen határozat részére történő megküldésével írásban értesíteni kell.

Határidő: 1./pont: azonnal; 2./pont: 2025. december 31.

Felelős: polgármester

Szada, 2025. szeptember 16.

Pintér Lajos
polgármester