

7. előterjesztés

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. október 22-i ülésére
elővásárlási jogról történő lemondás iránt benyújtott kérelemről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csávoly Községi Önkormányzathoz megkeresés érkezett a Csávoly belterület, 358 helyrajzi szám alatt felvett, 3976 m² alapterületű, természetben a 6448 Csávoly, Árpád utca 15. szám alatti „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan tulajdonosától.

Nevezett ingatlan a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84. § h) pontja alapján a hatályos helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló 3/2022. (IV.26.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdése c) pontja alapján „Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben elővásárlási joggal érintett terület határa (jelmagyarázat C7.5 pont) jellel megkülönböztetett, a (3) bekezdésben felsorolt ingatlanokon, az ott megjelölt településrendezési célok alapján. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.”

c) Csávolyi-csatornának a 386 helyrajzi számú árok és a 139 helyrajzi számú út (Munkás utca) közötti szakasza mentén kijelölt Ktf különleges fásított köztér terület (Csávoly hrsz.: 358, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 374, 375, 376, 034/88, 032/3).

Fentiek szerint az önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog (Bejegyző határozat: 57446/2/2022.06.16) a HÉSZ-ben meghatározott településrendezési célok megvalósítását szolgálja. Ennek oka, hogy az érintett ingatlan az ún. **Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa része**, a tájrendezés, zöldinfrastruktúrafejlesztés T-2 alátámasztó munkarész (https://csavoly.asp.lgov.hu/sites/csavoly/files/imce/2024-11/t_2_tajrendezes_zold-infrastruktura_fejleszt.es.pdf) szerint ez a folyosó szolgálja a **majdani tervezett gyalogos-kerékpáros túraútvonal és sétány**.

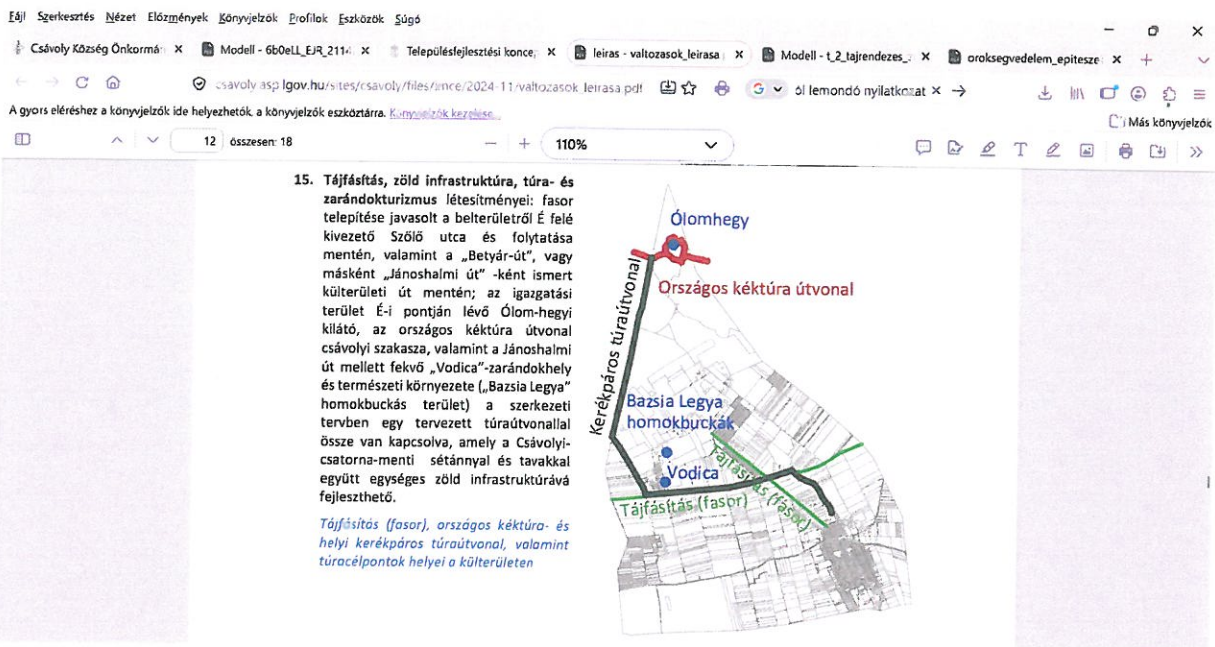
Csávoly Községi Önkormányzat 2021-ben elkészítette a település örökségvédelmi hatástanulmányát. Ennek 52. oldalán (https://csavoly.asp.lgov.hu/sites/csavoly/files/imce/2024-11/oroksegevedelem_epiteszet.pdf) is szerepel az ingatlan, „különleges település- és utcaféképi szerepben, sarokutca töréspontján áll a többé-kevésbé eredeti állapotában megmaradt ház, merőleges állású, markáns falazott kerítésével, nagykapujával egyetemben”, jelenleg az épület helyi védelem (H2) alatt áll. A javasolt műszaki beavatkozás az örökségi érték kibontakoztatására: **értékőrző felújítása indokolt**.

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csávoly Községi Önkormányzatának *vagyonáról*, és a *vagyon* tárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2018 (V.10..) önkormányzati rendelete 19.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján

„Jelen rendelet alkalmazásában a vagyonnal való rendelkezésnek, tulajdonosi jogok gyakorlásának minősül különösen:

f) az önkormányzatot megillető elővásárlási-, vételi- és visszavásárlási jog gyakorlása”, mely a Képviselő-testület hatásköre.

Fentiek alapján, miután egyrészt a korábbi Képviselő-testületek is az ún. **káposztáskertek** felvásárlására vagy megszerzésére törekedtek, másrészt ezt folytatva 2021-2022. években a helyi építési szabályzat megalkotásának egyik legfontosabb pontja az ökológiai folyosó megtartása, a Bara-tavat és a sporttelepnél lévő tavat összekötő gyalogos-kerékpáros sétány, majdani túraútvonal kialakítása és esetleges bekapcsolása országos túraútvonalba (https://csavoly.asp.lgov.hu/sites/csavoly/files/imce/2024-11/valtozasok_leirasa.pdf 12.o.):



A Képviselő-testület a tervek alapján a HÉSZ-t tehát így fogadta el (https://csavoly.asp.lgov.hu/sites/csavoly/files/imce/2024-11/r_2.melleklet_csavoly_szabalyozas_foly_belterulet.pdf):



Az eladó köteles a harmadik féltől kapott végleges és teljes vételi ajánlatot (általában a szerződés-tervezetet vagy a teljes körű ajánlat másolatát) írásban közölni az elővásárlásra jogosulttal.

A tulajdonos benyújtotta az ingatlanra vonatkozó, 2026. szeptember 2-án kelt adásvételi szerződést, és kérte az önkormányzat nyilatkozatát az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan. Az anonimizált adásvételi szerződés az előterjesztés mellélete.

Az elővásárlási jog lényege, hogy amennyiben a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot harmadik személynek kívánja eladni, a harmadik személytől származó vételi ajánlatot- annak elfogadása előtt- köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlási jog jogosultjával.

A dolog harmadik személy részére történő eladására csak akkor kerülhet sor, ha az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatot nem fogadja el. Az ajánlatnak a tulajdonoshoz intézett nyilatkozattal történő elfogadásával a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között jön létre a szerződés.

A jogosult egyoldalú jognyilatkozattal élhet:

- a) Vagy kifejezi, hogy az ajánlatban szereplő *valamennyi* feltétellel megveszi az ingatlant. (Feltételek módosítására, pl. alacsonyabb ár vagy részletfizetés kérése az ajánlat elutasításának minősül).

Az ajánlat **elfogadására** általában 15 nap (vagy az adott helyzettől függően 8–30 nap) áll rendelkezésre a közlés kézhezvételétől számítva. Ha a jogosult a határidőn belül nem válaszol, azt elutasításnak (vagy lemondásnak) kell tekinteni.

Ha az eladó mulaszt és megkötö a szerződést a külső vevővel a jogosult megkerülésével, a jogosult a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül (de legfeljebb a szerződéskötéstől számított 3 év prekluzív határidőn belül) bíróság előtt hatálytalansági keresetet indíthat.

Ebben az esetben az eredeti vevő gondban van, hiszen így nem tud hozzájutni a kiszemelt ingatlanhoz.

- b) Vagy kifejezett **lemondó nyilatkozatot tesz**, mellyel nem kívánja gyakorolni az elővásárlási jogát; vagy
- c) **Hallgat.**

E két a tulajdonjog bejegyzésének olyan okirat alapján van helye, amely tartalmazza a bejegyzést megengedő nyilatkozatot. A bejegyzési engedély olyan, az eladó és a vevő megállapodásán alapuló egyoldalú címzett jognyilatkozat, melynek meg kell érkeznie az új jogosulthoz (a szerződés szerinti vevőhöz), aki ennek alapján kérheti tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. **A bejegyzési engedély megadása tehát a tulajdonjog megszerzésének feltétele, mert enélkül a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.** A gyakorlatban legtöbbször a vevő teljesítésének az elismerése is.

Fentiekben összefoglaltam az elővásárlási jog indokát, bemutattam az elővásárlási joggal való rendelkezés lehetőségeit. Az esetleges vétel forrása a költségvetésben a Tartalék sor, mely vállalása mellett szigorúan kell fogni a kötelezettségvállalást az elkövetkező időben. Továbbá az ingatlan hasznosítása (pl. bérbeadás) a vételár megtérülését hozhatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatásra és **vagy az A) vagy a B) határozati javaslat** elfogadására.

A) Határozati javaslat:

Elővásárlási jogról történő lemondás iránt benyújtott kérelemről

- 1.) Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Csávoly belterület, 358 helyrajzi szám alatt felvett, 3976 m² alapterületű, természetben a 6448 Csávoly, Árpád utca 15. szám alatti „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan tekintetében a hatályos helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló 3/2022. (IV.26.) önkormányzati rendelet, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84. § h) pontjában biztosított, Csávoly Községi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jogával **nem kíván élni.**

- 2.) A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a megküldött adásvételi szerződésben megjelölt Vevők tulajdonjoga – egymás közt $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ arányban, **az elővásárlási jog sérelme nélkül, azaz az nem törölhető** – az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

B) Határozati javaslat:

Elővásárlási jogról történő lemondás iránt benyújtott kérelemről

- 1.) Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Csávoly belterület, 358 helyrajzi szám alatt felvett, 3976 m² alapterületű, természetben a 6448 Csávoly, Árpád utca 15. szám alatti „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan tekintetében a hatályos helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló 3/2022. (IV.26.) önkormányzati rendelet, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84. § h) pontjában biztosított, Csávoly Községi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jogával élni kíván.
- 2.) A Képviselő-testület **nem járul hozzá** ahhoz, hogy a megküldött adásvételi szerződésben megjelölt Vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 3.) A Képviselő-testület az adásvételi szerződésben szereplő *valamennyi* feltétellel megveszi az ingatlant.
- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok (így különösen: adásvételi szerződés, elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat, stb.) aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csávoly, 2026. október 13.


Csala Józsefné
polgármester

Kérelem

Felsőszentiváni Közös Önkormányzati Hivatal Csávolyi Kirendeltsége		
Érkezett: 2026. 08. 25.		
Iktatás szám:	Melléklet:	
C/2150-1/2026	db	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		Csala J.

Tisztelt Csávoly Községi Önkormányzat!

Tisztelt Polgármester asszony, Jegyző asszony!

Alulírott Jenovai Dávid (születési hely, idő: Baja, 1990.02.21; anyja neve: Rácz Teréz) 6448 Csávoly, Szent István u 74 szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok az Önkormányzathoz, hogy a 6448 Csávoly, Árpád u 15 szám alatti saját 1/1 tulajdonú ingatlanomon lévő elővásárlási jogáról az Önkormányzat mondjon le.

Szeretném kérni, hogy erről egy nyilatkozatot adjon részemre.

Tisztelettel:

Jenovai Dávid

Jenovai Dávid

Kelt.: Csávoly 2026.08.25.

*úgy írták,
télvezetesen írták,
Adalékkal van,
a dala fog azint,
09.01, B*



6448 CSAVOLY, ÁRPÁD UTCA 15.
Csávoly, Belterület, 358

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
53417/2006.12.11

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, egyéb épület	0	3976	0

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
53417/2006.12.11

Onálló szöveges bejegyzés

Alrészlet és területváltozás digitális térképalakítás folytán.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
1317/1967.03.17

⊗ Törölő határozat
40688/5/2006.07.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 2/3

Jogcím: adásvétel, 1542/1969.03.05

öröklés, 1317/1967.03.17

Név: Karagity Ferenc, Születési év: 1917, Anyja neve: Mandity Katalin

Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Árpád utca 15

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
1542/1969.03.05

⊗ Törölő határozat
37863/2001.06.18

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/3

Jogcím: adásvétel, 1542/1969.03.05

Név: Karagity Ferencné, Születési név: Szarka Kovács Margit, Születési év: 1929, Anyja neve: Klucsó Ilona

Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Árpád utca 15

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37863/2001.06.18

⊗ Törölő határozat
35186/5/2018.06.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/3

Jogcím: öröklés

Név: Karagity János, Születési név: Karagity János, Születési év: 1965, Anyja neve: Szarka Kovács Margit

Jogosult címe: 6430 BÁCSELMÁS, Korona utca 29. 1 em. 3 ajtó

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
40688/5/2006.07.03

⊗ Törölő határozat
35186/5/2018.06.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 2/3

Jogcím: törvényes öröklés

Név: Karagity János, Születési név: Karagity János, Születési év: 1965, Anyja neve: Szarka Kovács Margit

Jogosult címe: 6430 BÁCSELMÁS, Korona utca 29. 1 em. 3 ajtó



Bács-Kiskun Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Magyarország 6500 Baja, Deák Ferenc
utca 11-13.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ugyazonosító
INYE/TULLAP/20260824/29519
2026.08.24

Oldal 2/2

Csávoly
Belterület, 358 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35186/5/2018.06.04
- ⊗ Törölő határozat
35894/3/2018.06.25
- Tulajdonjog
- Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel
Név: Hegedűs János, Születési név: Hegedűs János, Születési év: 1981, Anyja neve: Sutus Erzsébet
Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Árpád utca 15.

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35894/3/2018.06.25
- Tulajdonjog
- Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: Jenovai Dávid, Születési név: Jenovai Dávid, Születési év: 1990, Anyja neve: Rácz Teréz
Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Szent István utca 74

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37863/2001.06.18
- ⊗ Törölő határozat
40688/5/2006.07.03
- Özvegyi jog
- A II/3.sorszám alatti 1/3 részre
Utalás: II/3
Név: Karagity Ferenc, Születési év: 1917, Anyja neve: Mándity Katalin
Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Árpád utca 15

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35894/3/2018.06.25
- ⊗ Törölő határozat
53015/2/2020.05.20
- Holtig tartó haszonélvezeti jog
- Név: Peiszer Gábor, Születési név: Peiszer Gábor, Születési év: 1966, Anyja neve: Reicher Mária
Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Szőlőközidő tanya 4.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
53909/4/2021.04.06
- Végrehajtási jog
- 54 994 Ft, azaz ötvennégyezer-kilencszázkilencvennégy forint
főkövetelés és járulékaik erejéig
Zsuffa Anita Végrehajtói Irodája 257 V 0236/2021/12
Név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKESZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Tomori utca 34.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
57446/2/2022.06.16
- Elővásárlási jog

Név: CSAVOLY KÖZSEGI ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 6448 CSAVOLY, Arany János utca 39.

Az Értékes tulajdonlap-másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megőrzött az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a tennivaló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONLAP VÉGE

ELFOGADÓ NYILATKOZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRÓL

Csala Józsefné polgármester a Csávoly Községi Önkormányzat (székhely: 6448 Csávoly, Arany János utca 39., törzsszám: 724353, statisztikai azonosító: 15724351-8411-321-03, adószám: 15724351-03, képviseli: Csala Józsefné polgármester) képviseletében mint a Csávoly, 358 helyrajzi számon nyilvántartott kivett lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű 0.3976 ha területű, természetben a 6448 Csávoly, Árpád utca 15. szám alatti ingatlanra a 57446/2/2022.06.16. számon bejegyzett elővásárlási joggal rendelkező jogosult Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026.(X.22.) Öh. határozata alapján kijelentem, hogy Csávoly Községi Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván és a mai napon az alábbi jognyilatkozatot teszem:

1. Kijelentem, hogy az eladó által közölt, a [Vevő neve] harmadik személytől kapott vételi ajánlatot **teljes tartalmával, változatlan feltételekkel elfogadom.**
2. Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom hatályos megérkezésével a megjelölt ingatlanra vonatkozóan az adásvételi szerződés az eladó és köztem jön létre.
3. Kijelentem, hogy a vételár megfizetésére és a szerződés szerinti egyéb kötelezettségek teljesítésére **teljesítőképességgel** rendelkezem.

A jelen nyilatkozat elválaszthatatlan melléklete a Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026.(X.22.) Öh. határozata.

Kelt: _____

.....

Tulajdonos neve: Csávoly Községi Önkormányzat
képviseletében Csala Józsefné polgármester

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Aláírás:

Név:

Lakcím:

Tanú 2.

Aláírás:

Név:

Lakcím:

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL LEMONDÓ NYILATKOZAT

Csala Józsefné polgármester a Csávoly Községi Önkormányzat (székhely: 6448 Csávoly, Arany János utca 39., törzsszám: 724353, statisztikai azonosító: 15724351-8411-321-03, adószám: 15724351-03, képviseli: Csala Józsefné polgármester) képviseletében mint a Csávoly, 358 helyrajzi számon nyilvántartott kivett lakóház, udvar egyéb épület megnevezésű 0.3976 ha területű, természetben a 6448 Csávoly, Árpád utca 15. szám alatti ingatlanra a 57446/2/2022.06.16. számon bejegyzett elővásárlási jog jogosultja Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026.(X.22.) Öh. határozata alapján kijelentem, hogy Csávoly Községi Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni, így arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond és egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy Jenovai Dávid eladó az ingatlanát (tulajdoni hányadát) harmadik személy részére értékesítse.

Tájékoztatást kaptam arról, hogy az eladó az ingatlant 3 500 000 Ft-os vételáron kívánja értékesíteni, melyet a vevő összegben fizet meg.

A jelen nyilatkozat elválaszthatatlan melléklete a Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2026.(X.22.) Öh. határozata.

Kelt: _____

.....
Tulajdonos neve: Csávoly Községi Önkormányzat
képviseletében Csala Józsefné polgármester

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Aláírás: _____

Név: _____

Lakcím: _____

Tanú 2.

Aláírás: _____

Név: _____

Lakcím: _____