



MÉLYKÚT VÁROS POLGÁRMESTERE

6449 Mélykút, Petőfi tér 1.

Telefon: 06-77/560-001; 06-77/560-034

E-mail: hivatal@melykut.hu

KRID kód: 404154707

Ikt. szám: 6550-4/2026.

ELŐTERJESZTÉS

MÉLYKÚT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. október 27. napján tartandó ülésére.

Tárgy: Döntés a 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. szám alatti ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlása tárgyában.

Az előterjesztést készítette: Dr. Ágoston-Szalai Judit aljegyző *Dr. Ágoston-Szalai Judit*

Az előterjesztés készítésében közreműködött: -

Melléklet: 1 db

- adásvételi szerződés.

Döntési javaslatok száma: 2 db

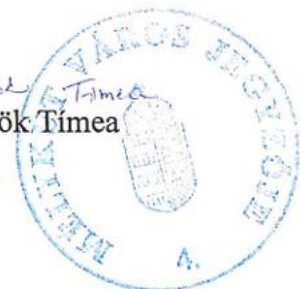
Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

A határozati-javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Törvényességi észrevételem nincs.

Dr. Vörös-Börcsök Tímea
Dr. Vörös-Börcsök Tímea

jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdése szerint „Mindenkinek, aki törvényesen tartózkodik Magyarország területén, joga van a szabad mozgáshoz és tartózkodási helye szabad megválasztásához. A tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önazonosságához való alapvető jogának sérelmével.”

Az Országgyűlés a helyi közösségek fenti jogának biztosítása érdekében - az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján - megalkotta a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (a továbbiakban: Hövtv.). A helyi önazonosságához való jog alapján - a Hövtv. 2. §-a értelmében - **a települési közösség önvédelmet gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja.** A helyi önazonosságához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint felléphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

A Hövtv. 2025. július 01. napjával történő hatályba lépésével **a települési, illetve kerületi önkormányzatok felhatalmazást kaptak arra, hogy – amennyiben kívánnak élni a szabályozási lehetőséggel – rendeletben jogvédelmi eszköz alkalmazását vezessenek be, meghatározzák a jogvédelmi eszköz alkalmazása alóli mentesség vagy kedvezmény eseteit, a betelepülés feltételeit, valamint megállapítsák a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket, a jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat.**

A Hövtv. végrehajtására kiadott, a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2025. augusztus 01-jétől hatályos. A Korm. rendelet rendelkezik az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó részletes szabályokról, valamint a személyi jogvédelmi eszközökhöz kapcsolódó rendelkezésekről és a jogvédelmi eszköz megismerhetővé tételéről.

Fentieket figyelembe véve a Képviselő-testület a 2025. december 16. napján tartott ülésén megalkotta a Mélykút város önazonosságának védelméről szóló 21/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet).

Az önkormányzati rendelet 4. §-ával a Képviselő-testület a helyi önazonosság védelme érdekében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezette be: **elővásárlási jog biztosítása**, valamint betelepülési hozzájárulás. Az önkormányzati rendelet 6. §-a rendelkezik arról, hogy **a Képviselő-testület az elővásárlási jog biztosítását minden ingatlantípus vonatkozásában elrendeli**. Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében **az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköreit - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja**.

A Hövtv. 8. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy **az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adás-vételét is – esetére elővásárlási jog biztosítható a következő sorrendben:**

- a) **az önkormányzat**, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy **részére**.

A Hövtv. 8. § (8) bekezdése kimondja, hogy „**ha az elővásárlási jog alapján az ingatlant az önkormányzat vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság szerzi meg, az ingatlan csak közösségi célra vagy a lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.**”

A Hövtv. 9. § (10) bekezdése kimondja, hogy „**az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép.**”

A helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (2)-(3) bekezdései alapján amennyiben a vevő mentességgel nem rendelkező

betelepülő, akkor a tulajdonos, mint eladó (a továbbiakban: eladó) a jegyző részére a Hövtv. 9. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül a Hövtv.-ben meghatározott, egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlat (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) közzlése iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) nyújt be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adás-vételi szerződést

a) a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott jogosultakkal közvetlenül,

b) a Hövtv. 8. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosultakkal a helyben szokásos módon hirdetményi úton

közzlje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:4. § (1) bekezdése kimondja, hogy „**a jognyilatkozat joghatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozat**”. Hivatkozott jogszabály 6:9. § -a rendelkezik arról, hogy „a jognyilatkozat hatályára, érvénytelenségére és hatálytalanságára - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni.”.

T. Képviselő-testület!

Nagy Aletta szám alatti lakos eladó 2026. október 20. napján adás-vételi szerződés közzlése iránti kérelmet nyújtott be Mélykút Város Jegyzőjéhez a 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. (Mélykút, belterület 2013 hrsz.) szám alatti ingatlan vonatkozásában, tekintettel arra, hogy adás-vételi szerződés útján értékesíteni kívánja az ingatlant. Mélykút Város Jegyzője a 2026. október 21. napján kelt, 6550-3/2026. iktatószámú levelében az adásvételi szerződés közzlése iránt intézkedett.

A Mélykúton, 2026. október 15. napján, a 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. szám (Mélykút, belterület 2013 hrsz.) alatti, 752 m² területű, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan értékesítése tárgyában létrejött adás-vételi szerződésben a felek az ingatlan vételárát 4 700.000, - Ft-ban azaz Négymillió-hétszázezer forintban határozták meg, amelyet vevő a szerződés aláírásakor már megfizetett készpénzben az eladó részére.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy Mélykút Város Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 5/2026.(II.19.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlan vásárlásra elkülönített összeg 300.000, -Ft, azaz háromszázezer forint.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat gyakorlása tárgyában!

Mélykút, 2026. október 21.

Kovács Tamás
polgármester

HATÁROZATI-JAVASLAT

„A” változat

...../2026.(X.27.)Kt. számú

HATÁROZAT

Döntés a 6449 Mélykút,
Jánoshalmi út 28. szám alatti
ingatlannal kapcsolatos
elővásárlási jog gyakorlása
tárgyában.

1. Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. szám (Mélykút, belterület 2013 hrsz.) alatti, 752 m² területű, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan vonatkozásában – a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ának (1) bekezdése alapján - fennálló elővásárlási jogával - élni kíván és az ingatlant Nagy Aletta szám alatti lakos, mint 1/1-ed arányban tulajdonos eladó, valamint 1/1 arányban tulajdonjogot szerző vevő között Mélykúton, 2026. október 15. napján létrejött adás-vételi szerződésben foglalt feltételek mellett az abban meghatározott 4.700.000, -Ft-ért, azaz Négymillióhétszázezer forintért meg kívánja vásárolni. A vételárat Mélykút Város Önkormányzat az eljáró jogi képviselő ügyvédi letéti számlájára fizeti meg átutalással.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására és az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő benyújtására.
3. A Képviselő-testület az ingatlant - tulajdonjogának megszerzése esetén – a forgalomképes vagyontárgyak közé sorolja be.
4. A Képviselő-testület az ingatlant – tulajdonjogának megszerzése esetén –..... célra kívánja hasznosítani.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Mélykút Város Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 5/2026.(II.19.) önkormányzati rendelet soron következő módosításakor a jelenleg rendelkezésre nem álló 4 400 000 forint a terhére kerüljön biztosításra.

Felelős: Kovács Tamás polgármester

Határidő: 2026. december 31. (2. és 5. ponthoz)

HATÁROZATI-JAVASLAT

„B” változat

...../2026.(X.27.)Kt. számú

HATÁROZAT

Döntés a 6449 Mélykút,
Jánoshalmi út 28. szám alatti
ingatlannal kapcsolatos
elővásárlási jog gyakorlása
tárgyában.

1. Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. szám (Mélykút, belterület 2013 hrsz.) alatti, 752 m² területű, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan vonatkozásában – a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ának (1) bekezdése alapján - fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni a Nagy Aletta szám alatti lakos, mint 1/1-ed arányban tulajdonos eladó, valamint 1/1 arányban tulajdonjogot szerző vevő között Mélykúton, 2026. október 15. napján létrejött adás-vételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a határozat jegyző felé történő megküldésére.

Felelős: Kovács Tamás polgármester

Határidő: 2026. november 13. (2. ponthoz)

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Nagy Aletta születési neve:

(születési hely és idő:

an.neve:

, szem.száma:

, aaj.:

)

szám alatti lakos, mint eladó,
másrészről

születési neve:

(születési hely és idő:

an.neve:

, szem.száma:

, aaj.:

)

szám alatti lakos, mint vevő

továbbiakban szerződő felek – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Nagy Aletta kizárólagos (1/1 tulajdoni hányad) tulajdonát képezi a Mélykút belterület 2013 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 6449 Mélykút, Jánoshalmi út 28. szám alatti, 752 m² területű, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan.

2./ Az eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, megtekintett állapotában annak jelenlegi műszaki és esztétikai állapotát ismerve, az összes természetes és törvényes tartozékaival együtt, kölcsönösen kialakított és megállapodott 4.700.000,-Ft, azaz Négymillió-hétszázezer forint vételárért.

Felek egyezően nyilatkozzák, hogy a meghatározott vételárát értékarányosnak tekintik, így a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják a feleknek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges szerződésmegtámadási jogát. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a vételár meghatározásánál és elfogadásánál egyik szerződő fél sem volt kényszerhelyzetben, illetőleg tévedésben és amennyiben a jelen szerződésben foglalt feltételek maradéktalanul teljesülnek, úgy a szerződő feleknek egymással szemben jelen jogügylettel kapcsolatosan semmilyen további követelésük nincs.

3./ A vételár megfizetése körében felek megállapodnak, hogy vevő a teljes vételárát a mai napon, jelen szerződés aláírásával egyidőben készpénzben fizeti meg eladó részére.

4./ Eladó elismeri, hogy az 2./ pontban megjelölt vételárát jelen szerződés aláírásával egyidőben készpénzben átvette, azt megszámlolta, annak teljes összegű és hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is nyugtázza és elismeri.

5./ Eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban részletezett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának vonatkozásában

- vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, valamint
- tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

6./ Vevő legkésőbb 2026. november 30. napján lép az ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű órák állását közösen írásban rögzítik. A közüzemi órákat vevő haladéktalanul köteles átíratni.

7./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötésekor és a birtokbaadás időpontjában az ingatlan mentes minden pertől, igénytől, jelzálogtól, zálogtól és más teherrel és harmadik személynek nincs semmiféle olyan joga az ingatlannal kapcsolatban, amely korlátozná, gátolná vagy lehetetlenné tenné vevő tulajdonszerzését. Az ingatlan nem lakott. Az ingatlant köztartozás, közüzemi díjtartozás, nem terheli, nincs olyan kiegyenlítetlen vagy rendezetlen egyéb követelés, amely az ingatlant esetlegesen terheli. Eladó az ingatlan állagára vonatkozó semmilyen információt nem titkolt el, továbbá, hogy a jogerős engedély nélkül vagy attól eltérően építési, bontási tevékenységet nem végzett az ingatlanon.

Eladó kifejezetten kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant nem terheli olyan teher, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre.

Abban az esetben, ha mégis felmerülne bármilyen a fentiekben megállapított vagy egyéb teher, tartozás, úgy annak kifizetéséért eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

8./ Felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. r. alapján az eladónak a szerződés megkötése napjáig be kellett mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőnek és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kellett adnia.

9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, a szóban forgó ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogosultságuk korlátozva nincs. A szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.

10./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak Dr. Dora Éva (6449 Mélykút, Nagy u.18.sz., KASZ: 36082113) ügyvédnek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, B400E adatlap benyújtására, a helyi önkormányzat védelméről szóló rendelettel összefüggő eljárás során a helyi önkormányzat előtti eljárásra valamint az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a vétel jogcímén történő tulajdonjog jog átvételével kapcsolatos eljárás során az illetékes Bács-Kiskun Megyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon, jogi képviselőtüket ellássa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

11./Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket vevő tartozik megfizetni.
12./ Eljáró ügyvéd felhívja az eladó, valamint a vevő figyelmét, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor villamos biztonsági felülvizsgálatot kell végezni. A villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését a 27/2020.(VII.16.) ITM rendelettel módosított 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet 1.számú mellékletének (VMBSZ) 1.13.2 f) pontja írja elő. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a fenti villamos biztonsági felülvizsgálatot abban az esetben nem kell elvégezni, amennyiben az alábbi két együttes feltétel teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

13./Vevő nyilatkozik, hogy Mélykút Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önazonosságának védeleméről szóló 21/2025.(XII.17.) Önk. rendelete alapján betelepülőnek minősül. Nyilatkozik arról, hogy tudása van a rendelet által szabályozott jogvédelmi eszközökről, az elővásárlási jog biztosításáról és a betelepülési hozzájárulás megfizetéséről, amelyek az ingatlan megszerzésének feltételei. Az ingatlant ezek tudatában vásárolja meg. Felek tudomásul veszik, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. Elővásárlásra jogosult ezen esetben a már megfizetett vételárat köteles a nyilatkozata megtételét követő 5 naptári napon belül készpénzben, egy összegben megfizetni jelen szerződés szerinti vevő részére. Az eljárás eredményeként előállított iratot felek vállalják csatolni az illetékes földhivatali osztály részére.

14./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján illetékköteles szerzésnek minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek a jelen szerződéssel összefüggő adóbevallási és esetleges fizetési kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatását megértették azzal, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki. Szerződő felek kijelentik, hogy esetleges adófizetési kötelezettségük teljesítése során saját szakértővel járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy adó és illetékfizetési kötelezettségek körében hiteles és végleges tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálati Irodáján kaphatnak ügyfélfogadási időben.

Vevő akként nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26.§ (6) és (9) bek. szerinti illetékkedvezményre jogosult.

15./ Felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja.

A szerződő felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt személyazonosság ellenőrzési kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyazonosító igazolványuk és lakcímet igazoló hatósági igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy iratival történő együttes őrzésére és hozzájárulnak személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

A felek az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 Rendelete (GDPR) előírásai szerint a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje.

16./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat tartalmazza, amelyek valóságtartamáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót eljáró ügyvéd felé nem közöltek, a jelen okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

18./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik, melynek aláírásával valamennyi szerződő fél egy eredeti példány egyidejű átvételét is elismeri.

19./ Jelen szerződés 2 (két) számozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült.

Felek a fenti szerződést elolvasás és kellő megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Mélykúton, 2026. október 15. napján

.....
Nagy Aletta eladó

.....
vevő

Ellenjegyzem:

Mélykúton, 2026. október 15. napján

Dr. Dora Éva ügyvéd

6449 Mélykút, Nagy u.18.sz.,

aliroda: 6430 Bácsalmás, Rákóczi út 25.

KASZ: 36082113