



**Jenő Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
Jegyzőkönyv**

2026. április 8-án megtartott rendkívüli nyílt testületi üléséről

58/2026. (IV.8.) határozat

Király Anikó képviselő jegyzőkönyv-hitelesítőnek történő megválasztásáról

59/2026. (IV.8.) határozat

Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő jegyzőkönyv-hitelesítőnek történő megválasztásáról

60/2026. (IV.8.) határozat

a javasolt napirendi pontok elfogadásáról

61/2026. (IV.8.) határozat

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

62/2026. (IV.8.) határozat

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan kedvezményes vételárának meghatározásáról

63/2026. (IV.8.) határozat

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról, valamint a vételár Áfa tartalmának önkormányzat által történő átvállalásáról

64/2026. (IV.8.) határozat

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan bruttó kedvezményes vételárának meghatározásáról

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. április 8. napján 08 óra 00 perckor a Házasságkötő teremben megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

Az ülés helye: Jenő Község Önkormányzata Házasságkötő terem
8146 Jenő, Batthyány utca 53.

Jelen vannak:

Budai Ferenc	polgármester
Varga Ferenc	alpolgármester
Klima István	képviselő
Herczeg József	képviselő
Király Anikó	képviselő
Vargáné Kerekes Erzsébet	képviselő
Tóth István	képviselő
dr. Pahola Tünde	jegyző
Kőfalviné Varga Beáta	jegyzőkönyvvezető

Budai Ferenc polgármester:

Köszöntöm a megjelenteket. Megállapítom, hogy a testület határozatképes, az ülésen a képviselő-testület valamennyi tagja megjelent. Jegyzőkönyv hitelesítőnek javaslom Király Anikó képviselőt és Vargáné Kerekes Erzsébet képviselőt. Megkérdem Király Anikó és Vargáné Kerekes Erzsébet képviselőket, hogy megválasztásuk esetére a hitelesítői feladatot vállalják-e?

Király Anikó képviselő:

Igen, vállalom.

Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő:

Igen, vállalom.

Budai Ferenc polgármester:

Szavazásra teszem fel a kérdést: aki egyetért azzal, hogy a képviselő-testület Király Anikó képviselőt megválassza jegyzőkönyv-hitelesítőnek, az kézfelemeléssel szavazzon!

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének jelenlévő 7 fő képviselője 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2026. (IV.8.) határozata

Király Anikó képviselő jegyzőkönyv-hitelesítőnek történő megválasztásáról

Jenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Király Anikó képviselőt a 2026. április 8. napján tartott üléséről készült jegyzőkönyv hitelesítésére jegyzőkönyv-hitelesítőnek megválasztja.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Pahola Tünde jegyző

Budai Ferenc polgármester:

Szavazásra teszem fel a kérdést: aki egyetért azzal, hogy a képviselő-testület Vargáné Kerekes Erzsébet képviselőt megválassza jegyzőkönyv-hitelesítőnek, az kézfelemeléssel szavazzon!

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének jelenlévő 7 fő képviselője 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
59/2026. (IV.8.) határozata

Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő jegyzőkönyv-hitelesítőnek történő megválasztásáról

Jenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Vargáné Kerekes Erzsébet képviselőt a 2026. április 8. napján tartott ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítésére jegyzőkönyv-hitelesítőnek megválasztja.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Pahola Tünde jegyző

Budai Ferenc polgármester:

A mai rendkívüli nyílt képviselő-testületi ülés napirendjét az alábbiak szerint ismertetem:

1. Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előadó: Budai Ferenc polgármester

Szavazásra teszem fel a kérdést: aki a javasolt napirendi pontokat elfogadja, kérem, kézfeltartással szavazzon!

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének jelenlévő 7 fő képviselője 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
60/2026. (IV.8.) határozata

a javasolt napirendi pontok elfogadásáról

Jenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. április 8. napján megtartott nyílt ülésének napirendi pontjait az alábbiak szerint hagyja jóvá:

1. Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előadó: Budai Ferenc polgármester

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Pahola Tünde jegyző

1. Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előadó: Budai Ferenc polgármester

(Előterjesztés a jegyzőkönyv 1. mellékletét képezi.)

Budai Ferenc polgármester:

Az előterjesztést mindenki megkapta. A napirendi pontunk a 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése, mellyel kapcsolatban ezt megelőzően a képviselő-testület a legutóbbi ülésen elfogadta a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026 önkormányzati rendeletet, és meghatározta azokat a szabályokat, amelyek alkalmazásával az önkormányzat tulajdonában lévő, a rendelet 1. mellékletében felsorolt ingatlanok kedvezményesen értékesíthetők. Ugyanezen az ülésen a képviselő-testület módosította a vagyonrendeletét, és meghatározta, hogy az önkormányzati tulajdonú építési telkek képviselő-testület által meghatározott vételárból adható kedvezmény mértéke 3000 m² feletti építési telkek esetén 25%, ez alatt 12%. A rendelet mellékletében felsorolt ingatlanok közül a 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3510 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában vételi szándéknyilatkozatot tett Kelemen Péter Barnabás, és Suplicz Anna Adél. Az ingatlan értékének meghatározása érdekében forgalmi értékbecslés készült, mely az előterjesztés mellékletét képezi, ami az ingatlan értékét az általános forgalmi adó nélkül 8 100 000 forintban határozta meg. A képviselő-testületnek az értékesítési szándék esetén első lépésként szükséges az ingatlan vételárának meghatározása, melynek során az ingatlan forgalmi értékbecslését figyelembe kell vennie. Az értékesítés során figyelembe kell venni továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakat, miszerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezt jelen esetben az ingatlannál alkalmazni kell, az előbb említett jogszabály helyet, a Magyar Államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései miatt. Ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatot, vagy még a hatályba nem lépett szerződést a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére meg kell küldeni, aki 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat, vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő. Mivel korábban már döntöttünk arról a szándékunkról, hogy értékesíteni kívánjuk ezen ingatlant, két dologról kell most szavoznunk. Az egyik az ingatlan vételárának meghatározása, a második pedig a kedvezményes ár meghatározása. Nagyon sok vita volt erről, nagyon sokat beszélgettünk. Mindenki elmondta a véleményét erről úgy gondolom, ezért most név szerinti szavazást szeretnék kérni mindkét szavazás tekintetében, ezért a név szerinti szavazás előkészítése érdekében - a szervezeti és működési szabályzatunknak eleget téve - szünetet rendelék el.

(szünet elrendelve 8:10 perckor)

<<< Szünet >>>

(szünet után 8:15 perckor)

Budai Ferenc polgármester:

A szünet után folytatjuk a testület ülését. Megállapítom, hogy az ülés határozatképes, mivel a képviselő-testület 7 tagjából 7 fő jelen van.

Kérem a képviselő-testület tagjait, hogy a név szerinti szavazás során a nevének elhangzása után mindenki adja le a szavazatát, amely „igen, „nem” vagy „tartózkodom” szavazat lehet. A névsort a jegyző asszony fogja olvasni.

Szavazásra teszem fel elsőként: aki egyetért azzal, hogy a képviselő-testület a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan vételárát - összhangban az értékbecslő által meghatározott összeggel - 8 100 000 Ft +Áfa, azaz bruttó 10 287 000 Ft összegben határozza meg, az kérem, hogy név szerint szavazzon!

Dr. Pahola Tünde jegyző

- Herczeg József képviselő: igen;
- Király Anikó képviselő: igen;
- Klima István képviselő: tartózkodom;
- Tóth István képviselő: igen;
- Varga Ferenc alpolgármester: nem;
- Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő: nem;
- Budai Ferenc polgármester: igen.

Budai Ferenc polgármester:

Kihirdetem a név szerinti szavazás eredményét. A jelenlévő 7 fő képviselő név szerinti szavazással 4 igen szavazattal, 2 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
61/2026. (IV.8.) határozata

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlant Kelemen Péter Barnabás (8154 Polgárdi, Vasút utca 5.) és Suplicz Anna Adél (8154 Polgárdi, Liszt Ferenc utca 1/a.) részére értékesíti.

A képviselő-testület az ingatlan adás-vétele tárgyában az alábbi döntést hozta:

A képviselő-testület az ingatlan vételárát nettó 8 100 000 Ft + Áfa, azaz bruttó 10 287 000 Ft összegben határozza meg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről a vevőket tájékoztassa.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Budai Ferenc polgármester:

Szavazásra teszem fel másodszor: aki egyetért azzal, hogy a képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelet 4/A. §-a (3) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan I. pontban meghatározott bruttó vételárából 25% kedvezményt biztosítson, és az ingatlan kedvezményes vételárát jelen esetben 6 075 000 + Áfa, azaz bruttó 7 715 250 Ft-os áron határozza meg, az kérem, hogy név szerint szavazzon!

Varga Ferenc alpolgármester:

A szavazásom előtt szeretném megkérdezni, hogy most miért mindig bruttó árról beszélünk?

Budai Ferenc polgármester:

Mert ebben határozzuk meg az árát. 8 100 000 volt az értékbecslő ára, ami Áfa mentes.

Varga Ferenc alpolgármester:

Csak azért kérdezem, mert a múltkor úgy mentünk el, hogy az Áfával hozunk először egy döntést, most meg mindig bruttóról beszélünk.

Budai Ferenc polgármester:

Úgy volt az előterjesztés, hogy nettó 8 100 000 +Áfa, ebből hozzuk a döntést.

Varga Ferenc alpolgármester:

Ja, és lesz még egy kérdésünk. Nem azért, csak most másokról hozunk megint döntést, mint ami volt. A múltkor úgy mentünk el az utolsó testületi ülésről, hogy a határozat el lesz készítve, és utána megbeszéljük azt, hogy az Áfát a végső - kedvezményes ár tartalmazza, vagy plusz Áfa legyen.

Budai Ferenc polgármester:

Most erről szólt az előterjesztés.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Most erről szólt a határozat. Ha Áfásan szavazza meg a testület, akkor Áfás lesz, ha nem szavazza meg Áfásan, akkor meg nem lesz az.

Varga Ferenc alpolgármester:

Most minden kérdés bruttóban van feltéve.

Budai Ferenc polgármester:

Nem. Van az első verzió, az a nettó + Áfa, a kettes pedig a bruttó.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

A második verzió az, amikor nincs Áfa, hanem a nettó a bruttó.

Varga Ferenc alpolgármester:

Értem.

Klima István képviselő:

A kedvezmény úgy van, hogy nem kell megfizetnie az Áfát, ha elfogadja a feltételeket, nem?

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Nem.

Budai Ferenc polgármester:

Nem.

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

Nem. Áfásan fogjuk értékesíteni.

Varga Ferenc alpolgármester:

Na de itt most, pont azt szavazták meg, hogy a kedvezményes árra rájön az Áfa. Ezt szavazták meg. Akkor, ha ez igenes lesz, akkor a második körre már nem is kerül sor valószínűleg, igaz?

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Indokolatlanná válik, de sorra kerülhet.

Varga Ferenc alpolgármester:

Azért mondom, csak olyan furfangosan van itt feltéve minden.

Budai Ferenc polgármester:

Ha erre az jött volna, hogy nem fogadja el, akkor jött volna a következő verzió.

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

Megmondom őszintén, nekem az a véleményem, hogy én arra gondoltam, hogy bruttó 8 100 000 Ft-ban kellene meghatározni ennek a teleknek a vételárát. Ezt is soknak tartom.

Varga Ferenc alpolgármester:

Most még többről beszélünk.

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

8 100 000 Ft bruttóban, és abból adjuk a kedvezményt.

Budai Ferenc polgármester:

Az ugyanaz.

Varga Ferenc alpolgármester:

Akkor ugyanaz.

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

Azért mondom, hogy a 8 100 000 az bruttó legyen, én az Áfával nem számolnék.

Herczeg József képviselő:

Az Áfát nekünk be kell fizetni.

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

Persze, hogy be kell fizetni, csak egy üres telek nem érték. Az üres telek az a vagyonrendeletünk forgalomképes felsorolásában csak egy sorocska. Az akkor lesz érték, hogyha el tudod adni, és odaköltözik egy család, és ott kialakít egy életközösséget, és esetleg az a Széchenyi utca hátsó része is megtelítődik étellel, de ha nem költözik oda senki, akkor az csak marad egy telek, ami mellett mindig elmész, ha arra jársz. Nekem ez a véleményem.

Varga Ferenc alpolgármester:

Eddig még egyetlen egy teleknél sem volt Áfa felszámítva, amit eladott az önkormányzat.

Herczeg József képviselő:

De az önkormányzatnak be kellett fizetni az Áfát, attól függetlenül?

Vargéné Kerekes Erzsébet képviselő:

Természetesen be.

Klima István képviselő:

Igen, be lett utánuk fizetve az Áfa mindig. Én úgy gondolom, hogy ha egy telek áráról beszélünk, az bruttó áron van hirdelve, ha bárki hirdeti, mint magánszemély.

Tóth István képviselő:

Ez az Áfa megkeveri itt az egészet.

Varga Ferenc alpolgármester:

Az a baj, hogy a piaci érték, ha ennél az értékebecslésnél maradunk, a 8 100 000 Ft. Most arra rárajuk az Áfát, és adunk belőle 25% kedvezményt, akkor mit adtunk? A piaci értékhez képest semmit szinte, és mellé meg egy csomó kitévelt. Ha az a célunk, hogy ne vegyék meg az önkormányzati telkeket fiatalok, akkor ez így nagyon jó lesz.

Budai Ferenc polgármester:

De hát egyáltalán nem az. Meghatároztuk a kedvezmény mértékét. Az a piaci ár, amit meghatároz az értékbecslő.

Varga Ferenc alpolgármester:

És az mennyi?

Budai Ferenc polgármester:

8 100 000 Ft nettó.

Varga Ferenc alpolgármester:

Ha a 8 100 000 Ft nettót veszed piaci értéknek, akkor az rendben van, de az önkormányzat Áfa köteles, így rá kell tegye az Áfát, így lesz belőle 10 287 000 Ft, nem azért, mert ennek a földnek a piaci értéke 10 millió Ft. Itt van a különbség. Ezt csak azért mondtam el, hogy tisztában legyünk vele, hogy mire szavazunk.

Budai Ferenc polgármester:

Én úgy gondolom, hogy az utolsó testületi ülésen ezzel vagy 2,5 órát elbeszélgettünk, vagy 3-at. Megismétlem a kérdésemet, és kérdezem a képviselőket, hogy egyetértenek-e azzal, hogy az ingatlan kedvezményes vételárát jelen esetben 6 075 000 + Áfa, azaz bruttó 7 715 250 Ft-os áron határozzuk meg?

Dr. Pahola Tünde jegyző

- Herczeg József képviselő: igen;
- Király Anikó képviselő: igen;
- Klima István képviselő: tartózkodom;
- Tóth István képviselő: igen;
- Varga Ferenc alpolgármester: nem;
- Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő: nem;
- Budai Ferenc polgármester: igen.

Budai Ferenc polgármester:

Kihirdetem a név szerinti szavazás eredményét. A jelenlévő 7 fő képviselő név szerinti szavazással 4 igen szavazattal, 2 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
62/2026. (IV.8.) határozata

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan nettó kedvezményes vételárának meghatározásáról

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlant Kelemen Péter Barnabás (8154 Polgárdi, Vasút utca 5.) és Suplicz Anna Adél (8154 Polgárdi, Liszt Ferenc utca 1/a.) részére értékesíti.

A képviselő-testület az ingatlan adás-vétele tárgyában az alábbi döntéseket hozta:

I.

A képviselő-testület megállapítja, hogy kérelmezők megfelelnek a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ában meghatározott feltételeknek, vállalták a rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek

teljesítését, ezért az ingatlant részükre a II. pontban meghatározott kedvezményes áron értékesíti oly módon, hogy vevők az ingatlanban 50-50 %-ban szereznek tulajdonjogot.

II.

A képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelet 4/A. §-a (3) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan 61/2026. (IV. 08.) határozatban meghatározott nettó vételárából 25 % kedvezményt biztosít, és az ingatlan kedvezményes vételárát nettó 6 075 000 Ft + Áfa, azaz bruttó 7 715 250 Ft összegben határozza meg, melynek vevők általi megfizetésére egy összegben a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással kerül sor.

III.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő tartalommal – jelen határozat rendelkezéseit is szem előtt tartva - az ingatlan adásvétele tárgyában vevőkkel szerződést kössön, és a még hatályba nem lépett szerződést a Magyar Államnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási joga gyakorlásának érdekében a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére megküldje.

IV.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről a vevőket tájékoztassa.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Budai Ferenc polgármester:

Szavazásra teszem fel harmadszor, aki egyetért azzal, hogy a 8 100 000 Ft-os vételár egy nettó összeg legyen, ami után az önkormányzatnak az Áfát meg kell fizetni, az kérem, hogy név szerint szavazzon!

Herczeg József képviselő:

Mennyi marad így az önkormányzatnál?

Budai Ferenc polgármester:

6 075 000 Ft fog maradni, de amiről most szavazunk, az a kedvezmény nélküli vételár. Kérem, hogy kezdjük a név szerinti szavazást.

Dr. Pahola Tünde jegyző

- Herczeg József képviselő: nem;
- Király Anikó képviselő: nem;
- Klima István képviselő: tartózkodom;
- Tóth István képviselő: nem;
- Varga Ferenc alpolgármester: igen;
- Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő: igen;
- Budai Ferenc polgármester: nem.

Budai Ferenc polgármester:

Kihirdetem a név szerinti szavazás eredményét. A jelenlévő 7 fő képviselő név szerinti szavazással 2 igen szavazattal, 4 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
63/2026. (IV.8.) határozata

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról, valamint a vételár Áfa tartalmának önkormányzat által történő átvállalásáról

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete nem értett egyet azzal, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Jenő, 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlan vételára bruttó 8 100 000 Ft összegben kerüljön meghatározásra, és nem járult hozzá ahhoz, hogy a 8 100 000 Ft-os vételárat terhelő 27%-os mértékű Áfát az önkormányzat vállalja át és fizesse meg.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Budai Ferenc polgármester:

Szavazásra teszem fel negyedszer, aki egyetért azzal, hogy a 457 hrsz-ú ingatlan kedvezményes vételára bruttó 6 075 000 Ft legyen, az kérem, hogy név szerint szavazzon!

Dr. Pahola Tünde jegyző

- Herczeg József képviselő: nem;
- Király Anikó képviselő: nem;
- Klima István képviselő: igen;
- Tóth István képviselő: nem;
- Varga Ferenc alpolgármester: igen;
- Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő: igen;
- Budai Ferenc polgármester: nem.

Budai Ferenc polgármester:

Kihirdetem a név szerinti szavazás eredményét. A jelenlévő 7 fő képviselő név szerinti szavazással 3 igen szavazattal, 4 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
64/2026. (IV.8.) határozata

a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan bruttó kedvezményes vételárának meghatározásáról

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete nem értett egyet azzal, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Jenő, 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlan kedvezményes vételára bruttó 6 075 000 Ft-ban kerüljön meghatározásra.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Dr. Pahola Tünde jegyző:

A szavazás eredményeként az ingatlan vételárának meghatározása tárgyában tehát az első verzió került elfogadásra, a kedvezményes vételár tekintetében pedig a második név szerinti szavazással született meg a döntés.

Budai Ferenc polgármester:

Összefoglalom tehát, hogy a képviselő-testület a 457 hrsz-ú ingatlan vételárát 6 075 000 Ft + Áfa összegben, azaz bruttó 7 715 250 Ft-ban határozta meg.

Van még valakinek kérdése, indítványa, hozzászólása a mai ülésre?

Varga Ferenc alpolgármester:

Nekem lehetne még egy javaslatom? Illetve kettő? Lehetne, hogy bekerüljön abba, amit a múltkor elfogadtunk, hogy magyar állampolgár vehessen csak földet vagy önkormányzati ingatlant.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Az van benne, hogy uniós polgár vehet jelen pillanatban.

Varga Ferenc alpolgármester:

Én ezt a magyar állampolgárokra szűkíteném. Ez az én javaslatom, pontosan azért, mert felmerült, hogy az államnak be kell adni. A másik javaslatom az, hogy az önkormányzat csak építési kötelezettséggel adja el az ingatlanokat, kedvezménytől függetlenül, mert láttam kiment az, hogy megvehetik teljes áron is. Teljes áron itt senki ne vegyen földet, vagy az önkormányzattól telket csak úgy, hanem csak építési kötelezettséggel tehesse meg azt.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Tehát akkor ez nem a kedvezményes értékesítéshez, hanem általánosságban az önkormányzati telkek értékesítésére vonatkozna. Építési telek, vagy bármilyen telek esetében kellene, hogy érvényes legyen?

Varga Ferenc alpolgármester:

Csak építési kötelezettséggel lehessen eladni, ahol volt a kedvezmény is, azzal, hogy 5 éven belül építkezzenek rá, és csak fiataloknak kellene értékesíteni. Nem tudom, most 5 darab építési telkünk van körülbelül, én azt azért nem adnám el, hogy valaki idejöjjön, beígérjen „x” forintot, de soha nem lesz rajta épület, én azt meghagynám arra, hogy ha valaki itt a faluból telket akar venni, azért, hogy ide költözzön. Ez az én véleményem.

Budai Ferenc polgármester:

Ezzel egyetértek, de úgy gondolom, hogy mindegyik ingatlanról nekünk kell külön dönteni, tehát bármikor dönthetünk úgy, hogy nem adjuk el. Ezt belevehetjük.

Király Anikó képviselő:

Igen, így van.

Budai Ferenc polgármester:

Mondjuk azt nem tudom, hogy bele lehet-e írni, hogy magyar állampolgár vehessen csak.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Meglátjuk. Ezt meg fogom nézni.

Varga Ferenc alpolgármester:

Én gondoltam itt az arabokra, gondoltam arra esetleg, hogyha jönnek a menekültek, vagy arra, hogy mondjuk Németországból ide raknak egy pár menekültet, akkor lehet, hogy azt mondják, hogy el kell adni nekik a telkeket.

Klima István képviselő:

Ha akar venni egy szlovák uniós magyar, vagy egy olyan magyar nemzetiségű valaki, akinek nincs meg a magyar állampolgársága, mert nem lehet, akkor nem tud venni telket. Egy szerbiai magyar sem fog tudni venni, sem egy ukrán vagy román sem.

Varga Ferenc alpolgármester:

Azt mondtam, hogy magyar. Értitek, hogy mire gondoltam.

Budai Ferenc polgármester:

Értem, amit mondasz.

Varga Ferenc alpolgármester:

Azzal sem értek egyet, hogy megveheti a telket teljes áron, mindenféle kötelezettség nélkül, de akkor itt már egyetlenegy telket nem lenne Jenőben az önkormányzatnak, hogyha úgy értékesíteni lehetett volna, hogy valaki megvegye saját célra.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

De a hatályos rendelet az lehetőséget ad rá jelenleg is, tehát ezt nem most találtuk ki, hogy teljes áron megveheti, ez eddig is benne volt.

Varga Ferenc alpolgármester:

Lehet, hogy a rendeletbe bent volt, nem tudom mikor alkották a rendeletet, de azt teljesen köztudott, hogy építési telket, csak építési kötelezettséggel lehet megvenni. Ha ez nem így lenne, akkor már felvásárolták volna az összes telket a településen.

Budai Ferenc polgármester:

Na de ez csak egy lehetőség. Ha az önkormányzat úgy dönt, hogy nincs szándékában értékesíteni, akkor hiába akarja megvenni.

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Igen, ez így van.

Budai Ferenc polgármester:

Én úgy gondolom, hogy ilyen szempontból rendben van.

Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő:

De, de itt most a Feri arra gondol, hogy eladhatjuk-e teljes áron, de beépítési kötelezettséggel és visszavásárlási joggal?

Dr. Pahola Tünde jegyző:

Egyébként is előírhatja az önkormányzat egy testületi döntés keretében, hogy ha jön ide valaki és azt mondja, hogy nem kedvezményes áron akarja megvenni, mert elmúlt 35 éves, és 50 évesen szeretne telket vásárolni, így nála nem tudod a kedvezményes árat érvényesíteni, akkor a testület mondhatja azt, hogy eladja, de kiköti már a határozatban, hogy úgy jogosítja fel a polgármestert a szerződéskötésre, hogy beépítési kötelezettséget kell előírni. Szerintem rendelettől függetlenül is van lehetőség a képviselő-testület számára, természetesen bele lehet tenni a rendeletbe is. Ha a testület azt mondja, hogy tegyük bele, én előkészítem.

Varga Ferenc alpolgármester:

Mindegy, ezt sem kell beletenni, ha nem értetek velem egyet. Ebben a faluban már évek óta úgy van, hogy a fiatalokat támogassuk, hogy maradjanak itt, ne menjenek el. Erre most az egész kezd átfordulni pénzügyi vonalra, ez sem baj, nehogy valaki is elherdálásról beszéljen. A másik meg az, hogyha idejön akárki, mert lehet, hogy ketten jönnek, de idősek, és itt akarnak telket venni, bejön az önkormányzathoz, hogy tetszik egy telek, megveszi, kifizeti. Akkor ezzel már megint egy telket elsütöttünk, nem szegtünk semmi szabályt, sőt, hogyha még jól fel is strófoljuk az árat, elmondhatjuk, hogy milyen marha jó üzletet kötöttünk. De ettől Jenő lakossága, a fiatalok letelepedése nem fog szaporodni. Én ezért mondom azt, hogy építési telket, mert eddig ez volt a koncepció az elmúlt sok évben, hogy fiataloknak, meg olyanoknak, akik itt le akarnak telepedni, azoknak legyen kedvezményrel eladva. Én most is ezt tartanám első szempontnak, de ha most üzleti alapon el akarjuk adni az összes telket, nekem az ellen sincs kifogásom, illetve kifogásom lesz, de el fogom fogadni azt is.

Dr. Pahola Tünde jegyző:


A kérdés az, hogy ez a következő testületi ülésre legyen ez a módosítás előkészítve, vagy a testület most hoz erről döntést?

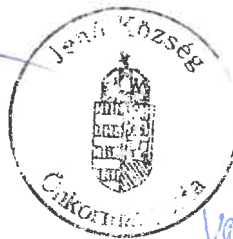
Budai Ferenc polgármester:


Legyen a következő testületi ülésre előkészítve, és akkor átnézzük, hogy mit tudunk tenni ezzel kapcsolatban.


Mivel több kérdés, indítvány és hozzászólás nem hangzott el, megköszönöm a képviselők munkáját, és az ülést 08 óra 35 perckor bezárom.

K.m.f.


Budai Ferenc
polgármester




dr. Pahola Tünde
jegyző


Király Anikó
képviselő


Vargáné Kerekes Erzsébet
képviselő



JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8146 JENŐ, BATTYÁNY UTCA 53.

Telefonszám: +36-22/590-004; E-mail cím: onkormanyzat@jeno.hu

J E L E N L É T I Í V

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. április 8-án tartott rendkívüli nyílt ülésén résztvevőkről

Képviselőtestületi tagok:

Budai Ferenc polgármester

.....
Budai Ferenc

Varga Ferenc alpolgármester

.....
Varga Ferenc

Klima István képviselő

.....
Klima István

Vargáné Kerekes Erzsébet képviselő

.....
Vargáné Kerekes Erzsébet

Herczeg József képviselő

.....
Herczeg József

Tóth István képviselő

.....
Tóth István

Király Anikó képviselő

.....
Király Anikó

Jegyző:

dr. Pahola Tünde jegyző

.....
dr. Pahola Tünde

Jegyzőkönyvvezető:

Kőfalviné Varga Beáta ig. ügyintéző

.....
Kőfalviné Varga Beáta

Meghívottak:

.....

.....

.....

.....



JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE
8146 JENŐ, BATTHYÁNY UTCA 53.

Tel: +36-22/590-004; E-mail: onkormanyzat@jeno.hu

M E G H Í V Ó

**Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülését
2026. április 8-án (szerda) 08:00 órai kezdettel összehívom,
melyre ezúton Önt tisztelettel meghívom.**


Az ülés helye: Házasságkötő terem
8146 Jenő, Batthyány u. 53.

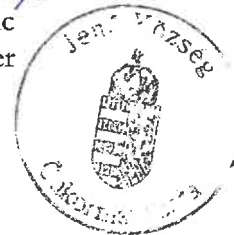
Napirendi pontok:

- 1. Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése**
Előadó: Budai Ferenc polgármester

Jenő, 2026. április 3.

Tisztelettel:


Budai Ferenc
polgármester





JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE
8146 JENŐ, BATTYÁNY UTCA 53.

Tel: +36-22/590-004; E-mail: onkormanyzat@jeno.hu

ELŐTERJESZTÉS

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. április 8. napján 8:00 órakor tartandó rendkívüli nyílt ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Budai Ferenc polgármester
Előkészítő: dr. Pahola Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a legutóbbi ülésén elfogadta a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: rendelet)

A rendeletben a testület meghatározta azokat a szabályokat, amelyek alkalmazásával az önkormányzat tulajdonában lévő, a rendelet 1. mellékletében felsorolt ingatlanok kedvezményesen értékesíthetők.

Ugyanezen az ülésén a képviselő-testület módosította a vagyonrendeletét meghatározva, hogy az önkormányzati tulajdonú építési telkek képviselő-testület által meghatározott vételárából adható kedvezmény mértéke

- a) 3000 m² alapterület feletti építési telkek esetében 25 %-nál,
 - b) 3000 m² alapterület alatti építési telkek esetében 12 %-nál
- több nem lehet.

A rendelet mellékletében felsorolt ingatlanok közül a 457 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában vételi szándéknyilatkozatot tett Kelemen Péter Barnabás és Suplicz Anna Adél.

A képviselő-testület dönthet az ingatlan kedvezményes értékesítéséről, ha a kérelmezők írásban kötelezettséget vállalnak az alábbiakra:

- a) A kérelem pozitív elbírálását követő 30 napon belül az Önkormányzattal a tulajdonjog átruházására alkalmas adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötnek.
- b) A Szerződés megkötését követő öt éven belül legalább egy gyermek neveléséről fognak gondoskodni.
- c) A megvásárolt telken a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti méltányolható lakásigénynek megfelelő új lakóingatlant létesítenek.
- d) A Szerződés megkötését követő kettő éven belül az építkezést megkezdik, és legkésőbb öt éven belül a használatba vételi engedélyt az Úrhidai Közös Önkormányzati Hivatal Jenői Kirendeltségén (továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) bemutatják.
- e) A rendelet alapján tulajdonukba került ingatlanba a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően beköltöznek, lakóhelyként azt bejelentik és ott az önkormányzat javára

kikötött elidegenítési tilalom fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodnak, lakóhelyüket nem változtatják meg.

f) Amennyiben öt éven belül az ingatlant elidegenítik, úgy az Önkormányzat az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási törléséhez abban az esetben járul hozzá, ha az építési telek vételára és a kérelem benyújtásakor megállapított, általános forgalmi adóval növelt forgalmi érték közötti különbözetet az Önkormányzat részére megfizetik.

g) Kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha a beépítési kötelezettség lejártakor legalább egy gyermek neveléséről nem gondoskodnak, akkor az építési telek kedvezményes vételárát a kedvezményes vételár és a képviselő-testület által meghatározott vételár különbözetének 50%-ára egészítik ki, valamint megfizetik az építési telek után fizetendő általános forgalmi adót is az Önkormányzat részére, kivéve azt az esetet, ha a b) pontban foglalt vállalás egészségügyi ok miatt nem teljesül.

Az adás-vételi szerződésben az önkormányzat javára visszavásárlási jogot kell kikötni arra az esetre, ha Kérelmezők a megvásárolt telken az öt éven belüli beépítési kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A visszavásárlási ár megegyezik a kérelmezők által a telekért fizetett vételárral. Nem részesülhetnek támogatásban azok a kérelmezők, akik az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm.rendelet 1. melléklete szerint nem jogosultak a családi otthonteremtési kedvezményre. Az építési telken a hiányzó közművek kiépítése a kérelmezők feladata.

Az ingatlan értékének meghatározása érdekében forgalmi értébecslés készült, ami az ingatlan értékét általános forgalmi adó nélkül 8 100 000.-Ft-ban határozta meg.

A képviselő-testületnek értékesítési szándék esetén 1. lépésként szükséges az ingatlan vételárának meghatározása, melynek során az ingatlan forgalmi értébecslését figyelembe kell venni.

Az értékesítés során figyelembe kell venni továbbá a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltakat, miszerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A képviselő-testület vagyonrendelete a 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt 10 000 000.-Ft-ban határozza meg, ami azt jelenti, hogy az ezen összeg 20 %-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni az állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezéseket, a 20 %-ot meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén viszont ezek a rendelkezések alkalmazandók.

Jelen ingatlan tekintetében tehát alkalmazni kell az Nvtv. magyar államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatot vagy még hatályba nem lépett szerződést a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére meg kell küldeni, aki 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a

szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés kapcsán alakítsa ki álláspontját.

Jenő, 2026. április 2.

Budai Ferenc s. k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT**Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/ 2026. () határozata****a Jenő 457 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Jenő Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 457 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3510 m² alapterületű ingatlant Kelemen Péter Barnabás (.....) és Suplicz Anna Adél (.....) részére értékesíti.

A képviselő-testület az ingatlan adás-vétele tárgyában az alábbi döntéseket hozta:

I.

A képviselő-testület az ingatlan vételárát

1. verzió: nettó.....Ft + Áfa, azaz bruttó
.....Ft összegben határozza meg.
2. verzió: bruttóFt összegben határozza meg.

II.

A képviselő-testület megállapítja, hogy kérelmezők megfelelnek a kedvezményes építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ában meghatározott feltételeknek, vállalták a rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését, ezért az ingatlant részükre a III. pontban meghatározott kedvezményes áron értékesíti oly módon, hogy vevők az ingatlanban 50-50 %-ban szereznek tulajdonjogot.

III.

A képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelet 4/A. §-a (3) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan I. pontban meghatározott **nettó/bruttó** vételárából% kedvezményt biztosít, és az ingatlan kedvezményes vételárát

1. verzió: nettó.....Ft + Áfa, azaz bruttó
.....Ft összegben határozza meg,
melynek vevők általi megfizetésére egy összegben a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással kerül sor.
2. verzió: bruttóFt összegben határozza meg,
melynek vevők általi megfizetésére egy összegben a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül az önkormányzat bankszámlájára történő átutalással kerül sor.

IV.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az építési telkek vásárlásának feltételeiről szóló 7/2026. (III. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő tartalommal – jelen határozat rendelkezéseit is szem előtt tartva - az ingatlan

adás-vétele tárgyában vevőkkel szerződést kössön, és a még hatályba nem lépett szerződést a Magyar Államnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási joga gyakorlásának érdekében a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére megküldje.

V.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről a vevőket tájékoztassa.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Budai Ferenc

Polgári Helyi Önkormányzati Hivatal Jenő Kirendeltség	
Erkezeti:	2026 JAN 21
Dokumentációs szám: J- 13-1/2026	Ügyintéző: [Signature]

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Kelemen Péter Barnabás (8154, Polgárdi, Vasút utca 5.) és Suplicz Anna Adél (8154, Polgárdi, Liszt Ferenc utca 1/a) tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Jenő Széchenyi u. 457 hrsz. alatt álló építési telek megvásárlására vételi szándék nyilatkozatot teszünk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vételi szándékunkat szíveskedjen megtárgyalni, és a telek értékesítésének feltételeiről – különösen a vételárról, a fizetés módjáról és az esetleges beépítési kötelezettségekről – részünkre tájékoztatást szíveskedjen adni.

A telket lakóingatlan építése, és Jenőben való letelepedés céljából tervezzük megvásárolni.

Együttműködésüket és megtisztelő válaszukat előre is köszönjük.

Polgárdi, 2026.01.07.

Tisztelettel:

.....

Kelemen Péter Barnabás

tel.:

e-mail:

.....

Suplicz Anna Adél

tel.:

e-mail:

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Je Községi Önkormányzat tulajdonában álló

Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)
kivett / beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
földrészletről



2026.

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési igazolás	3. oldal
1. Előzmények	4. oldal
1.1. Az értékbecslő megbízása	4. oldal
1.2. Az értékelés célja	4. oldal
2. A vizsgálat módszere	4. oldal
2.1. Az értékbecslés lefolytatása	4. oldal
2.2. Az értékbecslés módszere	4. oldal
3. A vizsgálat módszere	5. oldal
4. Felhasznált segédanyagok	5. oldal
5. Megállapítások	5. oldal
5.1 Az ingatlan elhelyezkedése	5. oldal
5.2 Építéshatósági szabályozási előírások	6. oldal
5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok	6. oldal
5.4 A telekingatlan-részlet leírása	6. oldal
5.5 Infrastruktúra	6. oldal
5.6 Általános értékítélet	6. oldal
6. Értékképzés	6. oldal
6.1 Ingatlanpiaci analízis	6. oldal
6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel	7. oldal
7. Érték összesítés	8. oldal

Mellékletek:

- e-hiteles tulajdoni lap másolat
- e-közmű térképmásolat
- e-hiteles térképmásolat
- településtérkép
- szabályozási tervlap kivonat
- fotódokumentáció

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak és az abból levont következtetések alapján megállapítom, hogy az értékbecslés tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a jení 457 hrsz. alatt bejegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben **Jenő, Széchenyi u. 88.** (felülvizsgálat alatti) **építési telek földrészlet** forgalmi értéke, az értékbecslésben rögzített adatok és tények alapján, per-, teher és igénymentesen, ÁFA nélkül és kerekítés után

8 100 000,- Ft-ban

azaz **nyolcmillió egyszázezer** forint.

Az értékbecslés érvényessége: 90 nap.

Az értékelés során a meghatározott ingatlan értéke mindig egy adott időpontra vonatkozik, hiszen az érték nagysága folyamatosan változik, változhat. Ennek legfőbb oka, hogy a befektetők és a piac az adott vagyontárgyat, az adott országot és az ezekkel összefüggő kockázatot az idő múlásával, az újabb és újabb információk birtokában másként ítélik meg.

Az értékbecslés fordulónapja: 2026. március 10.

Kijelentem, hogy a megrendelővel semmiféle érdekkapcsolatom nem áll fenn, az értékbecslést független értékbecslőként készítettem, annak adatait harmadik személy felé csak a megrendelő tudtával és beleegyezésével szolgáltatom ki.

Megjegyzem, hogy **a fenti forgalmi érték** az értékbecslésben rögzített adatok, tények és az azokból levont következtetések ellenére - az ingatlan hosszú távú értékállóságát és a piaci adatok megbízhatósági kockázatát is figyelembe véve - csak **becsült érték**.

Az értékbecslés során az ingatlant per-, teher- és igénymentes állapotában vettem figyelembe.

Székesfehérvár, 2026. március 10.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értékbecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.

1. Előzmények

1.1 Az értébecslő megbízása

Jenő Község Önkormányzata (8146 Jenő, Batthyány u. 53.) képviselőjében eljárva Budai Ferenc polgármester megrendelte a Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.) alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értébecslését.

1.2 Az értébecslés célja

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének megállapítása elidegenítés céljából.

2. Metodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

- Helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2026. február 23. napján,
- megvizsgáltam az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét, infrastrukturális ellátottságát, megközelítésének és fejlesztettségének lehetőségeit,
- fényképfelvételeket készítettem az ingatlanról,
- piaci háttér információkat gyűjtöttem az ingatlanok értékesítési, kereslet-kínálati feltételeinek rendszerében,
- összesítettem az ingatlantípusokra vonatkozó trendeket és tendenciákat, befektetői igényeket és elképzeléseket.

2.2 Az értékelés módszere

Az értékelés az EVS 2020 előírásai, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben előírt módszertani elvek és követelmények, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírások alapján készült.

Az ingatlan értékelését és a helyszíni bejárást a megbízóval való konzultációk előzték meg. Az értékelést kérő az értékelendő ingatlanról a birtokában lévő információkat a rendelkezésemre bocsátotta. Az ingatlant megtekintettem.

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan szennyező anyag, amely annak értékét csökkentené.

Az értébecslést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok, dokumentációk és információk alapján készítettem el, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint.

Fenntartom a jogot a jelentésben rögzített következtetések és megállapítások módosítására - az ingatlan ellenőrzésének korlátozott keretei között - ha azokkal kapcsolatban később, bármilyen addig nem ismert körülmény merül fel.

Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

Az ingatlan értékét összehasonlító módon alapuló értékelési módszerrel határoztam meg.

A valós piaci érték egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az ingatlan adás-vétele nyilvánosan kerül meghirdetésre és a tranzakció lefolytatására kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

A piaci összehasonlító módszer olyan eljárások sora, amelyek alkalmazásakor az értébecslő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek a közelmúltban kerültek eladásra; ehhez megfelelő összehasonlító mértékegységeket használ és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áaira (Open Market Value).

3. A vizsgálat módszere

Vizsgálatomat a Megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok felhasználásával, szemrevételezéssel végeztem el. A megrendelésben, arra nem rendelkező, részletes műszeres vizsgálatokat – környezeti hatás, talajmechanikai, stb. – nem végeztem.

Minden olyan tényből, adatból származó esetleges jogkövetkezményekért mely szemrevételezés útján nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként a Megrendelő nem bocsátott a rendelkezésemre - viszont arról tudott vagy tudhatott - felelősséget nem vállalok.

Felelősséget vállalok a Megrendelő felé a szakszerű, értébecslésnél elvárható szaktudásért és figyelemért, viszont semmilyen felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

A szakvélemény mely 1 példányban készül, 8 számozott oldalból és 6 mellékletből áll, csak egységes egészként kezelhető, annak egyes részeit szövegkörnyezetükből kiemelni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

4. Felhasznált segédanyagok:

Az értékelés alapját képező dokumentumok közül a tulajdoni lap, és térképmásolat e-hiteles példányait megrendelő bocsátotta rendelkezésemre.

A helyi építési szabályozásra vonatkozó és e-közmű dokumentumokat on-line adatbázisokból töltöttem le.

A fotódokumentációban szereplő képeket a helyszíni felmérés időpontjában készítettem.

A piaci kereslet-kínálatti viszonyok tanulmányozása során háttér információ gyűjtésére felhasználtam a szakmai és hirdetési lapokat, az internetes adatbázisokat, valamint a területen működő ingatlanirodák értékesítési és bérbeadási adatbázisát.

5. Megállapítások

5.1 Az ingatlan elhelyezkedése

Jenő, Nyugat-Mezőföld északi részén, útfaluból kialakult, többutcás, szalagkertes település, mely közúton, a 7-es úton Polgárdiig, onnan tovább északra, vagy Nádasdladányon keresztül közelíthető meg. Székesfehérvártól 23 km távolságra, délnyugati irányban helyezkedik el.

A vizsgált ingatlan a település nyugati szélén húzódó Széchenyi utcában található. Közvetlen környezetében, a település irányában lakóházas ingatlanok, nyugati oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló beépítetlen terület található. A település közigazgatási központja a területtől 800-1000 m távolságra helyezkedik el. A közúti közösség közlekedés megállóhelyei cca. 1200 m-re találhatóak.

5.2 Építéshatósági szabályozási előírások

Jenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2008. (X. 1.) számú, a helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete alapján, övezeti besorolását tekintve az ingatlan Lf-1 – falusias lakó területen helyezkedik el, mely övezetben a beépítés oldalhatáron álló. Az övezeten belül a telek beépíthetősége 20%, a legnagyobb építmény magasság 4,50 m, míg a legkisebb épületmagasság 3,50 m lehet. Telekalakítás tekintetében a kialakítható minimális térmérték legalább 1500 m². Fenti szabályozási keretfeltételeknek a vizsgált ingatlan minden tekintetben megfelel.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Változás előtti adatok:

Helyrajzi száma	: 457	
Megnevezése	: kivett, beépítetlen terület	
Címe	: Jenő, Széchenyi u. 88.	
Területe	: 3510 m ²	
Övezet	: belterület	
Tulajdonos	: Jenő Község Önkormányzata	1/1 t.h.
	8146 Jenő, Batthyány u. 53.	
Bejegyzett jog	: tehermentes	

5.4 A telekingatlan leírása

Szabályos téglalap alakú, egyenes oldalélekkel határolt telek. Jellemző szélessége cca. 21 m, átlagos mélységi mérete 166 m. Terepfelszíne síknak tekinthető. A területen építmény nem található, rajta jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik.

5.5 Infrastruktúra

Az ingatlan a közhiteles e-közmű térkép adatbázisa szerint közművesített területen fekszik, azonban a rendelkezésre álló közművek közül a telekre csupán a szennyvíz vezeték került bekötésre.

5.6 Általános értékítélet

A vizsgált ingatlan, térmértékét tekintve a települési átlag mértékét meghaladja, és egyben nagyobb minden – az értékbecslés során felhasznált – összehasonlító ingatlannál. Fejlesztési lehetőségei átlagosnak mondhatók, az építési szabályzat szerinti korlátozottság miatt a telek tovább nem osztható.

6. Értékképzés

Az 5.6 pontban rögzítettek alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi használati funkciójával a szabad piacon átlagos körülmények között értékesíthető.

6.1 Ingatlanpiaci analízis

A beépítetlen terület ingatlanok piaci szegmensében, a kormányzati családtámogatási rendszer (CSOK, 5%-os ÁFA, lakásfelújítás támogatás) következtében a közelmúltban jelentős mértékben megnőtt az ingatlanpiaci forgalom, ami egy esetleges ingatlanfejlesztést, a megtérülési számítások tükrében megfelelően támogathat. A piaci vizsgálat során megállapíthatóvá vált, hogy a vizsgált ingatlanhoz hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat korlátozott számban kínálnak a közvetítő irodák.

6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel

A módszer a forgalmi érték meghatározására a legalkalmasabb eljárás. Lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A felhasználásra kerülő összehasonlító adatok ÁFA-t nem tartalmaznak.

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)	Jenő, Szabadság u.		Jenő, belterület		Küngös, belterület	
Korrektíós modell	beépítetlen terület	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.
Telek területe m ² ;	3 510	2 695	-8%	1 435	-10%	2 103	-9%
Kínálati ár / vételár		7 500 000 Ft	0%	4 000 000 Ft	0%	4 150 000 Ft	0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025. IV. n.év	0%	2025. I. n.év	5%	2025. I. n.év	5%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		2 560		2 648		1 894	
Felépítmények jellemzői: felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; egyéb fontos szempontok	Az értékbecslésben részletezett építési telek	Telektömb feltárás során keletkezett, közterület kapcsolattal rendelkező, közműellátás nélküli, saroktelek.		Belterületi, szennyvíz közművel rendelkező telek.		Lakóövezet- ben elhelyezke- dő, burkolt úton megközelít- hető, közművek nélküli, körbekerített domboldali telek.	
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	központhoz közeli	központtól távoli	3%	központtól távoli	3%	központtól távoli	5%
Energia ellátás (közmű + energia)	szennyvíz	nincs	0%	nincs	0%	összközmű	-25%
Használat	kizárólagos	kizárólagos	0%	kizárólagos	0%	kizárólagos	0%
Terepfelszín	sík	sík	0%	sík	0%	domboldali	3%
Beépítést korlátozó növényzet	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Építési szabályozás karaktere	Lf-1	Lf-2	0%	Lf-1	0%	Lke-1	0%
Építési korlátozottság	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Korrigált fajlagos ár	2 312 Ft	2 637 Ft	3%	2 728 Ft	3%	1 572 Ft	-17%
Telek piaci összehasonlításán alapuló értéke:	8 116 307 Ft						

7. **Érték összesítés**

Fentiek alapján a **Jenő, Széchenyi u. 88.** (felülvizsgálat alatt) kivett, beépítetlen terület megnevezésű építési telekingatlan becsült piaci értékét, per-, teher- és igénymentes állapotban, általános forgalmi adó nélkül, kerekítés után

8 100 000,- Ft-ban

azaz **nyolcmillió egyszázezer** forintban állapítom meg.

Székesfehérvár, 2026. március 10.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értékbecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.



8146 JENŐ, SZÉCHENYI UTCA 88. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Jenő, Belterület, 457

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 66184/2006.10.18				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3510	0

II. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54360/1991.12.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 54360/1991.12.09 Név: JENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8146 JENŐ, Batthyány utca 53				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 66184/2006.10.18				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítás során, a 456 hrsz-ú 2298 m ² és a 457 hrsz-ú 4721 m ² nagyságú ingatlanok összevonva majd kialakítva, 456 hrsz-ú 3509 m ² és 457 hrsz-ú 3510 m ² nagyságú ingatlanokra.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Jenő, Széchenyi u. 88.
457 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Fejér Vármegyei Köormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

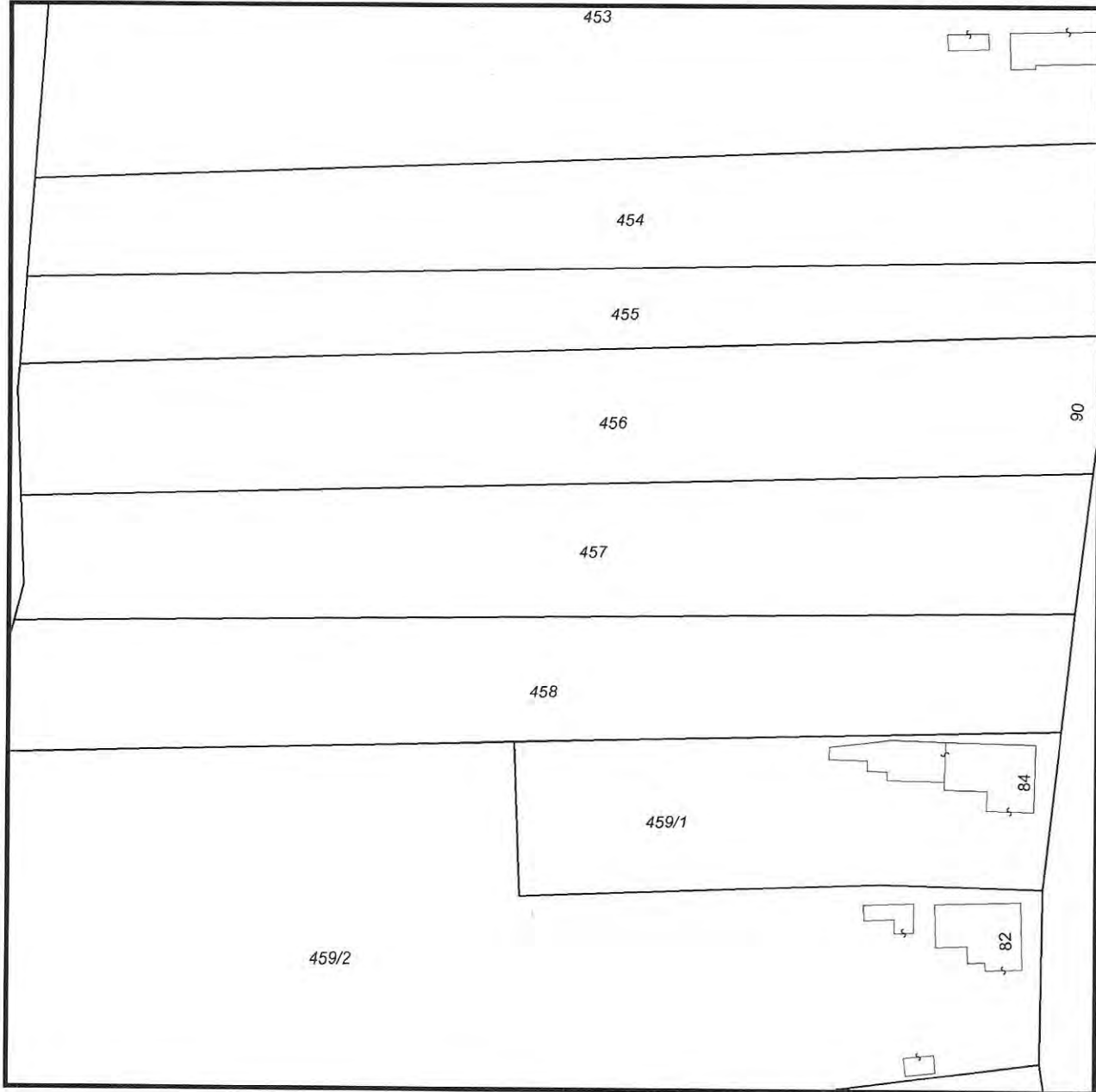
2026.02.19 12:23:06

Helyrajzi szám: JENŐ belterület 457

Megrendelés szám: 7/518/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 54745090002026



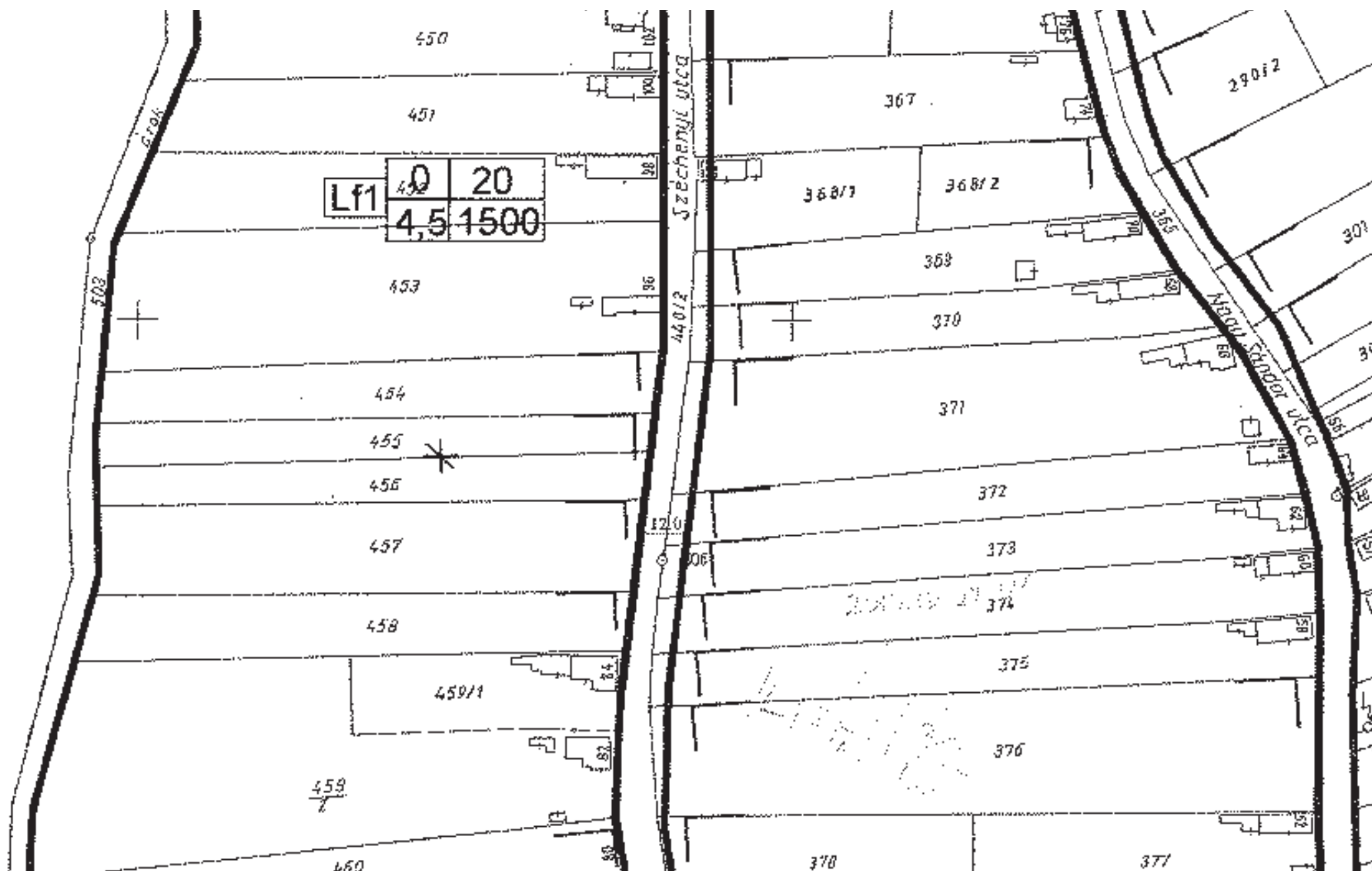
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



E-KÖZMŰ

Jenő, Széchenyi u. 88.
457 hrsz.

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés



Lf1	0	20
	4.5	1500

Szechenyi utca

Nagy Sándor utca

Grosz

450

451

0 20
4.5 1500

453

454

455

456

457

458

459/1

459

460

367

368/1

368/2

369

370

371

372

373

374

375

376

378

377

290/2

301

302

303

304

305

306

307

308

309



Jenő, Széchenyi u. 88. (457 hrsz.)

Kérelem kedvezményes építési telek vásárlásához

1. Kérelmezők adatai:

1.1. Kérelmező

1.1.1. Neve: *Kékemen Péter Barnabás*

1.1.2. Születési helye, ideje:

1.1.3. Anyja neve:

1.1.4. Lakóhelye: *8154. Bögárdi Vasút u. 5*

1.1.5. Tartózkodási helye:

1.1.6. Személyi igazolvány vagy útlevel száma: ..

1.1.7. Állampolgársága: *Magyar* Telefonszám:

1.2. Házastárs / Élettárs

1.2.1. Neve: *Szűcs Anna Adél*

1.2.2. Születési helye, ideje: ...

1.2.3. Anyja neve:

1.2.4. Lakóhelye: *8154. Polgárdi, Lint Ferenc u. 11A*

1.2.5. Tartózkodási helye: *u.a.*

1.2.6. Személyi igazolvány vagy útlevel száma:

1.2.7. Állampolgársága: *Magyar* Telefonszám:

2. Alulírott kérelmezők vállaljuk, hogy

2.1. A kérelem pozitív elbírálását követő 30 napon belül az Önkormányzattal a tulajdonjog átruházására alkalmas adásvételi szerződést kötünk.

2.2. Az adásvételi szerződés megkötését követő öt éven belül legalább egy gyermek neveléséről fogunk gondoskodni.

2.3. A megvásárolt telken a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti méltányolható lakásigénynek megfelelő új lakóingatlant létesítünk.

2.4. A Szerződés megkötését követő kettő éven belül az építkezést megkezdjük, és legkésőbb öt éven belül a használatba vételi engedélyt az Úrhidai Közös Önkormányzati Hivatal Jenői Kirendeltségén bemutatjuk.

2.5. A rendelet alapján tulajdonunkba került lakóingatlanba a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően beköltözünk, lakóhelyként azt bejelentjük és ott az önkormányzat javára kikötött elidegenítési tilalom fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodunk, lakóhelyünket nem változtatjuk meg.

2.6. Amennyiben öt éven belül az ingatlant elidegenítjük, úgy az Önkormányzat az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási törléséhez abban az esetben járul hozzá, ha az építési telek kérelem benyújtásakor megállapított, általános forgalmi adóval növelt vételárát az Önkormányzat részére megfizetjük.

2.7. Kötelezettséget vállalunk arra, hogy ha a beépítési kötelezettség lejártakor legalább egy gyermek neveléséről nem gondoskodunk, akkor az építési telek kedvezményes vételárát a kedvezményes vételár és a képviselő-testület által meghatározott vételár különbözetének 50%-ára, egészítjük ki, valamint megfizetjük az építési telek után fizetendő általános forgalmi adót is az Önkormányzat részére, kivéve ha a 2.2. pontban foglalt vállalásunkat egészségügyi okból nem tudjuk teljesíteni.

2.8. Tudomásul vesszük, hogy a 2.1. pontban meghatározott adás-vételi szerződésben az önkormányzat javára visszavásárlási jog kerül kikötésre, arra az esetre, ha a megvásárolt telken az öt éven belüli beépítési kötelezettségünknek nem teszünk eleget. A visszavásárlási ár megegyezik az általunk a telekért fizetett vételárral.

3. III. Alulírott kérelmezők büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy:

3.1. a jelen kérelemben foglalt adatok a valóságnak megfelelnek,

3.2. a nyilatkozatban foglalt adatok kezeléséhez hozzájárulunk,

3.3. az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm.rendelet 1. melléklete szerint a családi otthonteremtési kedvezményre jogosultak vagyunk.

3.4. Kelt: *Polgárdi, 2026.04.07.*

3.5.

3.6. Kérelmező 1. Kérelmező 2.

4. Az építési telek igényléséhez szükséges dokumentumok jegyzéke:

4.1. házastársak esetében a házassági anyakönyvi kivonat másolata, élettársak esetén az élettársi kapcsolatról közjegyzői igazolás vagy teljes bizonyító erőjű magánokiratba foglalt nyilatkozat az élettársi közösség fennállásáról,

4.2. legalább középfokú végzettséget igazoló bizonyítvány másolata,

4.3. NAV igazolás arról, hogy a kérelem benyújtását megelőző két éven belül folyamatosan az egészségbiztosítás nyilvántartásában a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 5. §-a szerinti biztosítottként szerepel.