



ELŐTERJESZTÉS
ABOD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. SZEPTEMBER 26. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

Sorszám: 52.

Mellékletek: 3 db

Tárgy: Az Abod külterület 029/11 hrsz.-ú ingatlan 200 m² területű részére vonatkozó vételi ajánlatról

Előterjesztő: Rescsánszki Bertalanné polgármester

Előterjesztést készítette: Berkó Péter vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megkapta:

- Ügyrendi Bizottság

Berkó Péter

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:

Hatósági Osztály: Birinyiné dr. Bakó Annamária
2025. szeptember 22. osztályvezető

Birinyiné dr. Bakó Annamária

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2025. szeptember 22. osztályvezető

Szlifka Béla

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2025. szeptember 22. osztályvezető

Pachmanné Tóth Anita

Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2025. szeptember 22. osztályvezető

Slezsák Ágnes

Egyeztetve külső szervezetekkel: -

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Dr. Vártás József jegyző 2025. szeptember 22.

Vártás József

Az előterjesztésekkel kapcsolatos döntéshozatal:

Rendeletalkotás
Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb

A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Rescsánszki Bertalanné polgármester

Abod, 2025. szeptember 22.

Rescsánszki Bertalanné
Rescsánszki Bertalanné
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Abod Község Önkormányzata és a Vantage Towers Zrt. között 2024. év áprilisában bérleti szerződés jött létre az Abod külterület 029/11 helyrajzi számú szántó 200 m² térmértékű részére vonatkozóan, ahol a bérlő egy telekommunikációs tornyot létesített és üzemeltet. A szerződést a felek 2032. december 31-ig tartó határozott időtartamra kötötték meg azzal, hogy a szerződés a határozott időtartamot követően öt évvel automatikusan meghosszabbodik, hacsak a bérlő be nem jelenti azon szándékát, hogy azt nem kívánja meghosszabbítani. A bérlő évi 1.500.000,-Ft összegű bérleti díjat fizet, amely összeg az ÁFA-t nem tartalmazza.

A bérlő 2025. május 15. napján írásos megkereséssel élt önkormányzatunk irányába, amelyben a bérleti szerződés kiváltására két különböző ajánlatot tett.

1. Az egyik ajánlatban a jelenlegi bérleti szerződéssel érintett ingatlanrészre vonatkozóan **vételi ajánlatot** adott egyszeri, egyösszegű 18.000.000,-Ft (+ ÁFA, amennyiben alkalmazandó) értékben. Amennyiben az önkormányzat elfogadja a vételi ajánlatot, a tulajdonjog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi és földmérési költsége, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos valamennyi költség a társaságot terheli. Az ajánlati összeg tartalmazza a megvásárlásra kerülő ingatlanhoz való bejutást biztosító szolgálmi jogot, valamint az energiaellátás folyamatos biztosításának fenntartását. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adásvételi szerződésben rögzített eladási árba beszámításra kerül.
2. A másik ajánlat szerint a tulajdonjog az önkormányzaté marad, de a társaság javára **épitményi jog** kerül bejegyzésre maximum 25 évre, amelynek ellenértékeként a társaság egyszeri egyösszegű 16.500.000,-Ft (+ ÁFA, amennyiben alkalmazandó) összeget fizet az önkormányzat részére. Az építményi jog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi költsége, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos valamennyi költség a társaságot terheli. A jogot alapító szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adott jogot alapító szerződésben rögzített árba beszámításra kerül.

Az építményi jog egy olyan vagyoni értékű jog, amelynek alapján a jogosult az ingatlanon építményt (pl. távközlési bázisállomást) létesíthet, valamint az építményt birtokolhatja, használhatja és hasznait szedheti. Építményi jog alapítására mindössze 2023. júniusa óta van lehetőség a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján, ezért amennyiben az önkormányzat ezt az ajánlatot kívánja elfogadni, a társaság további egyeztetéseket javasol.

Bármelyik indikatív ajánlatot fogadja el az önkormányzat, azt még a társaság vezetőségének is jóvá kell hagynia.

Tekintettel arra, hogy a két ajánlat valamelyikének elfogadásával jelentős mértékű, egyösszegű fejlesztési forráshoz jutna az önkormányzat, célszerű lenne a bérleti szerződés felbontása, és az értékesítés mellett dönteni.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján az önkormányzat részére az ingatlan értékesítése tekinthető előnyösebbnek.

Az értékesítést megelőzően önkormányzatunk már 2024. április 19-én kiadta a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát, amelyben engedélyezte, hogy a Vantage Towers Zrt. a távközlési bázisállomás által igénybe veendő 200 m² területrészt a művelésből a saját költségén kivonassa, és az ehhez szükséges engedélyeket beszeresse. Ennek alapján a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a 2024. május 17-én kelt határozatában engedélyezte a terület végleges más célú hasznosítását. Ezt követően a torony is megépült, amelynek a használatbavételi engedélyét a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság a 2025. május 8-án kelt határozatában megadta.

A telekalakítás és a művelésből való kivonás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése azonban mindeddig nem történt meg. A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet értelmében telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat az a személy is, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott. A fentiek alapján önkormányzatunknak ki kell állítania a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot a Vantage Towers Zrt. részére a telekalakítási eljárás lefolytatására, és kötelezni kell a költségek viselésére.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet nem szabályozza a beépítésre nem szánt mezőgazdasági területeken a legkisebb kialakítható telekméreteket, továbbá Abod Község Helyi Építési Szabályzata sem rendelkezik erről, így a tervezett új telek kialakításának ilyen akadályja nincs.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a „*helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg*”. A 14.§ (4) bekezdése szerint „*a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár (25.000.000,-Ft) 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén*”. A 14.§ (5) bekezdése szerint „*az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.*” Ezen szabályozás alapján az adásvételi szerződés aláírását követően nyilatkozatni szükséges a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt.-t, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e.

A fentiek alapján javasolom, hogy a Képviselő-testület nyilvánítsa ki azon szándékát, hogy el kívánja fogadni a Vantage Towers Zrt. vételi ajánlatát és a felkínált vételárat. Javasolom, hogy az önkormányzat állítsa ki a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a Vantage Towers Zrt. a saját költségén lefolytathassa a telekalakítási eljárást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025.(IX.26.) határozata

Az Abod külterület 029/11 hrsz.-ú ingatlan 200 m² területű részére vonatkozó vételi ajánlatról

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Abod külterület 029/11 hrsz.-ú ingatlan 200 m² területű részére vonatkozó vételi ajánlatról szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete megismerte a Vantage Towers Zrt.-nek az Abod külterület 029/11 helyrajzi számú ingatlan 200 m² területű részére megkötött bérleti szerződés kiváltására adott, tulajdonjog vagy építményi jog alapítására vonatkozó ajánlatait.
2. A Képviselő-testület a Vantage Towers Zrt. határozat mellékletét képező vételi ajánlatára értékesítési szándékát fejezi ki az Abod külterület 029/11 helyrajzi számú szántó 200 m² területére vonatkozóan.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a további egyeztetések lefolytatására, az adásvételi szerződés végleges szövegének megállapítására, szükség szerinti módosítására és a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: jegyző
Közreműködik: EKÖH Jegyzői Kabinet
Határidő: 2025. 09. 30.
Értesül: Edelény Város Önkormányzata

Abod, 2025. szeptember 22.



Bertalané Bertalan
**Rescsánszki Bertalané
polgármester**

Abod Község Önkormányzata
3753 Abod, Magyar út 42.
Polgármester Asszony részére

Tárgy: Indikatív vételi ajánlat
Helyszín kód: 5210

Tisztelt Bérbeadónk!

Kérem, engedje meg, hogy az alábbi lehetőséget ajánljam szíves figyelmébe.

Önök és a Vantage Towers Zrt. között, **3753 Abod, külterület 029/11 helyrajzi számú** ingatlanra létrejött Bérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában – azaz **kizárólag a bérelt területre** –, az alábbi indikatív **vételi ajánlatot adjuk.**

Ajánlatunk **tulajdonjog alapítás** esetén egyszeri összegű **18.000.000,- Ft** (+ÁFA, amennyiben alkalmazandó).

A tulajdonjog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi és földmérési költsége, valamint az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéssel összefüggő valamennyi költség Társaságunkat terheli.

Szeretném felhívni a figyelmét, az indikatív ajánlatunk elfogadása esetén, azt Társaságunk vezetőségének még jóvá kell hagynia. Az ajánlati összeg tartalmazza a megvásárlásra kerülő ingatlanhoz való bejutást biztosító szolgálmi jogot, amennyiben szükséges, valamint az energiaellátás folyamatos biztosításának fenntartását.

Az ingatlan eladásához valamennyi tulajdonostárs, elővásárlásra jogosult, illetve az esetleges jelzálogjog jogosult hozzájárulása, beleegyezése is szükséges.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adásvételi szerződésben rögzített eladási árba beszámításra kerül.

Kérem, legyen kedves áttekinteni ajánlatunkat és a linda.szazvaineberes@vantagetowers.com e-mail címen vagy a [+ 36 70 520 7470](tel:+36705207470) telefonszámon a részemre visszajelezni szíveskedjenek!

Budapest, 2025. május 15.

Köszönettel,



Százvainé Béres Linda
Vantage Towers Zrt.

Helyszín kód: 5210

Abod Község Önkormányzata
3753 Abod, Magyar út 42.
Polgármester Asszony részére

Tárgy: Ajánlattétel ingatlannyilvántartásba
bejegyzett építményi jog alapítására

Tisztelt **Bérbeadónk!**

A **3753 Abod, külterület 029/11 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában Önök és a Társaságunk között érvényben lévő bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanrészre az alábbi ajánlatot adjuk.

Ajánlatunk az ingatlannyilvántartásba bejegyzett építményi jog esetén egyszeri összegű **16.500.000,-Ft** (+ÁFA, amennyiben alkalmazandó). A bejegyzett jogunk maximum 25 éves időtartamra vonatkozna.

Az építményi jog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi költsége, valamint az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéssel összefüggő valamennyi költség Társaságunkat terheli.

Szeretném felhívni a figyelmüket, az indikatív ajánlatunk Önök általi elfogadása esetén, azt Társaságunk vezetőségének még jóváhagynia szükséges. Az ajánlati összeg tartalmazza a bázisállomáshoz való bejutást biztosító szolgalmi jogot amennyiben szükséges, valamint az energiaellátás folyamatos biztosításának fenntartását.

A jog alapításához valamennyi tulajdonostárs, elővásárlásra jogosult, illetve az esetleges jelzálogjog jogosult hozzájárulása, beleegyezése is szükséges.

A jogot alapító szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adott jogot alapító szerződésben rögzített árba beszámításra kerül.

Kérem, legyenek kedvesek áttekinteni ajánlatunkat és a linda.szazvaineberes@vantagetowers.com e-mail címen vagy a [+ 36 70 520 7470](tel:+36705207470) telefonszámon a részemre visszajelezni szíveskedjenek!

Budapest, 2025. május 15.

Köszönettel,



Százvainé Béres Linda

Vantage Towers Zrt.

TÁJÉKOZTATÓ - ÉPÍTMÉNYI JOG

Köszönjük érdeklődésüket az építményi jog alapítására irányuló ajánlatunk kapcsán. Tekintettel arra, hogy építményi jog alapítására mindössze 2023. júniusa óta van lehetőség a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) alapján, a további egyeztetések megkezdése előtt fogadják rövid ismertetőnket ezen új jogintézmény bemutatásáról.

MI AZ ÉPÍTMÉNYI JOG?

Az építményi jog egy olyan vagyoni értékű dologi jog, amelynek alapján a jogosult az ingatlanon építményt (pl.: távközlési bázisállomást) létesíthet, valamint az építményt birtokolhatja, használhatja és hasznait szedheti.¹

HOGYAN ALAPÍTHATÓ?

A tulajdonos és a jogosult között létrejövő, ügyvéd által ellenjegyzett, írásbeli megállapodás útján alapítható.² Az építményi jog bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződéskötéshez legalább az alábbi feltételekben szükséges megegyezni:

- **Időtartam**

Kizárólag határozott időre alapítható.³

- Általános szabály: legfeljebb 50 évre⁴
- Nemzeti vagyont érintő ingatlan esetén: legfeljebb 35 évre⁵

- **Ellenérték**

A szerződésben rendelkezni kell az építményi jog ellenértékéről. (az építményi jog forgalmi értéke + az építményi jog gyakorlásának ellenértéke)

- **Érintett terület**

Szükséges meghatározni, hogy az építményi jog a teljes ingatlanra vonatkozik, vagy csak az ingatlannak a felek által meghatározott területére.

¹ Ptk. 5:159/A. § (1) bekezdés

² Ptk. 5:159/B. (1)-(2) bekezdés

³ Ptk. 5:159/B. (1) bekezdés

⁴ Ptk. 5:159/C. (4) bekezdés

⁵ A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11/C. § (2) bekezdés

Amennyiben csak az ingatlan egy részét érinti, úgy földhivatal által záradékolt vázrajz szükséges a szerződéskötéshez.⁶

KORLÁTOK

Nem alapítható:

- Magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanon.⁷
- Földhasználattal terhelt ingatlanon (kivéve a földhasználati jog jogosultjának javára és a bejegyzett földhasználati jog törlése mellett).⁸

Közös tulajdonban álló ingatlanon kizárólag úgy alapítható, ha ez valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát együttesen terheli.⁹

Bízunk benne, hogy fenti összefoglalónk alapján továbbra is érdeklődést mutat az építményi jog alapítása iránt ingatlanán. Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel a fentiek kapcsán, illetve a további egyeztetések céljából kollégáink állnak szíves rendelkezésükre.

⁶ az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (2) bekezdés

⁷ Ptk. 5:159/A. § (6) bekezdés

⁸ Ptk. 5:159/A. § (3) bekezdés

⁹ Ptk. 5:159/A. § (5) bekezdés