



**Magy Község Önkormányzatának
Polgármestere
4556 Magy, Hősök tere 4.
Telefon: (42) 246-505**

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: A 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítése - a 317 hrsz.-ú (4555 Levelek, Rákóczi utca 13.) ingatlanrész átsorolása

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület döntése szükséges Magy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) módosításához annak érdekében, hogy a Magy Község Önkormányzata tulajdonában álló 24/100-ad tulajdoni illetőséggel érintett, Levelek belterület 317 hrsz.-ú, természetben 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám alatti „Orvosi rendelő” megnevezésű ingatlanrész a forgalomképtelen törzsvagyon köréből a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe kerüljön átsorolásra.

Levelek Nagyközség Önkormányzata pályázatot kíván benyújtani a 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám alatt található egészségügyi célú épület (gyermek-háziorvosi rendelő, kiszolgáló helyiségek, védőnői körzetközpont) felújítására. A pályázati konstrukció - a fejlesztési tevékenység mellett - lehetőséget biztosít ingatlanvásárlási tevékenységgel egybekötött fejlesztésre is, amely a tulajdonviszonyok rendezését és a tulajdonostárs önkormányzat tulajdoni illetőségének megvásárlását is magában foglalhatja.

Az érintett ingatlan (317 hrsz.) önkormányzati közös tulajdonban áll; Magy Község Önkormányzatát 24/100-ad tulajdoni illetőség illeti meg. A képviselő-testület korábban a 148/2022. (IX.29.) határozatával kinyilvánította, hogy a tulajdoni illetőség értékesítését támogatja és azt Levelek Nagyközség Önkormányzata részére megvételre felajánlja.

A pályázati projekt előkészítése érdekében Levelek Nagyközség Önkormányzata független értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakvéleménnyel rendelkezik. A szakvélemény az ingatlan kerekített végső piaci forgalmi értékét 118.500.000 Ft összegben határozza meg (készítés napja: 2026.01.26., érvényesség: 2026.04.27-ig). Magy Község Önkormányzatának 24/100 tulajdoni illetősége ennek megfelelően 28.440.000 Ft értéket képvisel. A konkrét vételár és az értékesítés feltételei a későbbi, feltételes értékesítési döntés során kerülhetnek meghatározásra.

A vagyonrendelet 1. mellékletében az ingatlan „Orvosi rendelő” megnevezéssel a forgalomképtelen törzsvagyon körében szerepel. A forgalomképtelen vagyon elidegenítésére nincs lehetőség, így a tulajdoni illetőség esetleges értékesítésének jogszerű előkészítése érdekében a vagyonelem átsorolása szükséges.

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu

Magy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet mellékleteinek módosítása és a vagyonelemek nyilvántartásának pontosítása.

[2] Magy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Hatályát veszti Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2. sora.

3. §

Ez a rendelet 2026. február 2-án lép hatályba.

1. melléklet a 2/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I. 30.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 26. sorral egészül ki:

”

<i>(Sorszám</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Rendeltetés</i>	<i>Hrsz.)</i>
26	Orvosi rendelő	gyermek-háziorvosi rendelő	Levelek 317

”

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz és az 1. melléklethez

A vagyonrendelet módosítására azért kerül sor, mert Magy Község Önkormányzatát **24/100-ad tulajdoni illetőség** illeti meg a **Levelek belterület 317 hrsz.-ú**, természetben **4555 Levelek, Rákóczi utca 13.** szám alatti, „**Orvosi rendelő**” megnevezésű ingatlanban, amely a vagyonrendelet melléklete szerint jelenleg **forgalomképtelen törzsvagyonként** szerepel. A forgalomképtelen vagyon **nem idegeníthető el**, ezért a tulajdoni viszonyok rendezését és egy esetleges, későbbi értékesítési döntés jogszerű előkészítését csak a vagyonelem **korlátozottan forgalomképes törzsvagyon** körébe történő átsorolása teszi lehetővé.

Az átsorolás különösen indokolt, mert Levelek Nagyközség Önkormányzata pályázatot kíván benyújtani az érintett egészségügyi célú épület felújítására és a pályázati konstrukció **ingatlanvásárlással egybekötött fejlesztést** is lehetővé tehet. A módosítás célja tehát az, hogy **megteremtse a későbbi, feltételes értékesítési döntés rendeleti alapját**; ugyanakkor a vagyonkategória megváltoztatása **önmagában nem jelent értékesítési kötelezettségvállalást**, az elidegenítésről, annak eljárásrendjéről és a konkrét vételárról a képviselő-testület **külön döntésben** határoz.

A módosítás közvetlen pénzügyi kötelezettségvállalással nem jár; esetleges pályázati támogatás elnyerése és a későbbi értékesítési döntés esetén az önkormányzatot **bevétel** illeti meg.



Magy Község Önkormányzatának

Polgármestere

4556 Magy, Hősök tere 4.

Telefon: (42) 246-505

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám (317 hrsz.) alatt nyilvántartott, „kivett egészségház” megnevezésű ingatlanban fennálló 24/100 tulajdoni illetőség értékesítésére Levelek Nagyközség Önkormányzata részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Levelek Nagyközség Önkormányzata a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztése, önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó beszerzések” pályázati konstrukcióban pályázatot kíván benyújtani a leveleki egészségház felújítására.

A pályázati kiírás – meghatározott feltételek mellett – ingatlanvásárlási tevékenység finanszírozását is lehetővé teszi, továbbá ingatlanvásárlás esetén 60 napnál nem régebbi független értékbecslés csatolását írja elő.

A 317 hrsz.-ú, természetben 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám alatti „kivett egészségház” megnevezésű ingatlan Magy Község Önkormányzatának 24/100, Levelek Község Önkormányzatának 76/100 arányú tulajdonában áll.

Magy Község Önkormányzata Képviselő-testülete korábban a 148/2022. (IX.29.) önkormányzati határozatával a 24/100 tulajdoni illetőséget megvételre felajánlotta Levelek Község Önkormányzata részére 25.000.000 Ft vételár figyelembevételével.

A pályázati benyújtás és a későbbi projektmegvalósítás szempontjából a tulajdonosi viszonyok rendezése indokolt. Levelek Nagyközség Önkormányzata jelezte, hogy pályázati nyertesség esetén - amennyiben a támogatás az ingatlanrész megvásárlását is tartalmazza - a Magy Község Önkormányzatát megillető tulajdoni illetőséget meg kívánja vásárolni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) alapján az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Magy Község Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2024. (I.30.) önkormányzati rendelete rögzíti, hogy értékesítéskor egymillió forint feletti nyilvántartási érték esetén hat hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell a vagyon értékét meghatározni, valamint nettó 10.000.000 Ft értékhatár felett a hasznosítás/értékesítés főszabály szerint versenyeztetés útján történhet, amely az Nvt. és a Mötv. szerinti esetekben mellőzhető.

Jelen ügylet előfeltétele, hogy a képviselő-testület - különálló döntéssel - a vagyonrendelet mellékleteiben az érintett ingatlanrészt a forgalomképtelen vagyonelemek köréből a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé sorolja át.

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magv.hu

A rendelkezésre álló, 2026. január 26. napján kelt ingatlanforgalmi szakvélemény a teljes ingatlan kerekített forgalmi értékét 118.500.000 Ft összegben határozza meg.

Ezen érték alapján a Magy Község Önkormányzatát megillető 24/100 tulajdoni illetőség becsült forgalmi értéke 28.440.000 Ft.

A pályázati előírásokkal összhangban indokolt a tulajdoni illetőség vételárát az aktuális független értébecslés szerinti arányos értéken meghatározni.

Az egészségház felújítása közszolgáltatási, ellátásszervezési szempontból kiemelt jelentőségű. A beruházás előkészítését és megvalósítását a vegyes tulajdoni helyzet (közös tulajdon) adminisztratív és szerződéses szempontból nehezíti, különösen akkor, ha a pályázat a fejlesztéssel együtt ingatlanvásárlási elemet is tartalmaz.

A tulajdoni illetőség Levelek Nagyközség Önkormányzata részére történő értékesítése a tulajdonosi struktúra egyszerűsítésével elősegíti a pályázat sikeres benyújtását, a beruházás határidőre történő megvalósítását, továbbá csökkenti a későbbi közös tulajdonnal járó kockázatokat.

Tekintettel arra, hogy a vevő az ingatlanban fennálló társ tulajdonos, és az ügylet célja a tulajdonosi viszonyok rendezése, a versenyeztetési eljárás mellőzése indokolható a vagyonrendelet 9. § (3) bekezdésére figyelemmel, az Nvt. és a Mötv. keretei között.

Mindezek figyelembevételével javaslom, hogy a Képviselő-testület a rendelet-módosítás hatálybalépését követően, valamint a pályázat nyertességének és az ingatlanvásárlási elem támogathatóságának feltételével döntsön a 24/100 tulajdoni illetőség értékesítéséről és hatalmazzon fel az adásvételi előszerződés aláírására.

Magy, 2026. január 23.

Tisztelettel:

Czirják István sk.
polgármester

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu

HATÁROZAT-TERVEZET!

MAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK _____/2026. (I.28.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

**a 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám (317 hrsz.) alatti egészségházban fennálló
tulajdoni illetőség értékesítéséről**

A Képviselő-testület:

1. Kinyilatkozza, hogy a 4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám (317 hrsz.) alatti, „kivett egészségház” megnevezésű ingatlanban fennálló 24/100 tulajdoni illetőségét értékesíteni kívánja Levelek Nagyközség Önkormányzata (székhelye: 4555 Levelek, Rákóczi út 2.) részére, feltételeken, az alábbiak szerint:
2. Az értékesítés feltétele, hogy Levelek Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: Vevő) a Magyar Falu Program keretében benyújtott pályázatban támogatást nyerjen és a támogatás az ingatlanrész megvásárlását (ingatlanvásárlási tevékenységet) támogatható költségként tartalmazza.
3. A vételárat a 2026. január 26. napján kelt független értékbecslés szerinti arányos forgalmi értékben, azaz 28.440.000 Ft összegben határozza meg. A vételár egy összegben, a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül esedékes átutalással Magyar Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) számlájára.
4. Felhatalmazza Czirják István polgármestert az adásvételi előszerződés (vagy szándéknyilatkozat) és a végleges adásvételi szerződés Vevővel történő leegyeztetésére, valamint az okiratok Önkormányzat képviseletében történő aláírására.
5. Kiköti, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket (különösen ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási eljárási díjak) a Vevő viseli.
6. Felkéri továbbá a polgármestert, hogy a döntésről a Vevőt értesítse és a pályázati döntés kézhezvételét követően haladéktalanul intézkedjen a szerződéskötés előkészítéséről.
7. Döntésével egyetemben a 148/2022. (IX.29.) önkormányzati határozatát - annak teljesítése hiányában - hatályon kívül helyezi.

Felelős: polgármester

Határidő: 1–3. pont: a pályázati nyertesség és a rendelet-módosítás hatálybalépésének függvényében; 4–5. pont: folyamatos

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozsseg@gmail.com

Honlap: www.magv.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Forgalmi érték meghatározása

CÍMLAP

Szakvélemény tárgya: kivett/- gyermek-háziorvosi rendelő, kiszolgáló helyiségek, védőnői körzetközpont, udvar ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Értékelt ingatlan:

4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám

Helyrajzi szám: Levelek, belterület, 317

Megbízó:

Levelek Nagyközség Önkormányzat

4551 Levelek, Rákóczi út 2. szám

Szakértő:

Jánócsik Zsuzsanna

Egyéni vállalkozó

4400 Nyíregyháza, Tóth Árpád utca 9.

Nyilvántartási szám: V-386/2012

Szemrevételezés időpontja: 2026.01.23.

A szakvélemény készítésének napja: 2026.01.26.

Érvényesség: 2026.04.27.-ig (90 nap)

1. A szakvélemény célja

A szakvélemény célja az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása adásvétel megalapozására.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény célja az értékelt ingatlan **piaci forgalmi értékének meghatározása**, adásvételi célból, a hatályos hazai értékbecslési gyakorlat, valamint az általánosan elfogadott szakértői módszertan alkalmazásával. A szakvélemény elsődlegesen a **piaci összehasonlító módszerre** támaszkodik, ellenőrző jelleggel kiegészítve **nettó pótlási költség elvű** és másodlagosan **hozamelvű** értékeléssel.

2. Az ingatlan azonosító adatai

Cím: 4555 Levelek Rákóczi utca 13. szám

Helyrajzi szám: 317

Fekvés: belterület

Művelési ág: kivett/- gyermek-háziorvosi rendelő, kiszolgáló helyiségek, védőnői körzetközpont, udvar

Telek területe: 1968 m²

2.1 Alkalmazott szakértői vizsgálati módszerek

Az ingatlan értékének meghatározása során az alábbi szakértői vizsgálati és értékelési módszerek kerültek alkalmazásra:

Piaci összehasonlító módszer: A módszer lényege az értékelt ingatlan összevetése a hasonló elhelyezkedésű, rendeltetésű, alapterületű és műszaki állapotú, a vizsgált piacon kínált vagy értékesített ingatlanokkal. A módszer során az összehasonlítható ingatlanok kínálati árai kerülnek elemzésre, majd az eltérések (elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, jogi helyzet, felszereltség) figyelembevételével százalékos és összegszerű korrekciók kerülnek alkalmazásra. Lakóingatlanok esetében ez a módszer tekinthető az elsődleges és leginkább piackövető értékelési eljárásnak.

Nettó pótlási költség elv: A nettó pótlási költség elv az ingatlan újraelőállításának költségéből indul ki, majd abból levonásra kerül az épület fizikai, erkölcsi és funkcionális avulása, valamint a jogi és piaci kockázatok hatása. Ez a módszer különösen alkalmas az értékelés ellenőrzésére, illetve olyan esetekben, amikor a piaci összehasonlító adatok száma korlátozott.

Hozamelvű értékelés: A hozamelvű módszer az ingatlan bérbeadásából származtatható jövőbeni jövedelmek jelenértékét vizsgálja. A módszer során a piaci bérleti díjak, a működési költségek, az üresedési kockázat, valamint a befektetői elvárásoknak megfelelő tőkésítési ráta kerül figyelembevételre. Lakóingatlanok esetében a hozamelv elsősorban befektetői szemléletű ellenőrző módszerként alkalmazható.

3. Tulajdoni és jogi helyzet

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap alapján az ingatlan az alábbi adatokkal azonosítható:

<u>Megnevezés</u>	<u>Adat</u>
Ingatlan címe	4555 Levelek, Rákóczi utca 13. szám
Helyrajzi szám	317
Fekvés	belterület

Művelési ág kivett/- gyermek-háziorvosi rendelő, kiszolgáló helyiségek, védőnői körzetközpont, udvar

Tulajdonos: **Levelek Nagyközség Önkormányzat (76/100 arány)**
 Magy Községi Önkormányzat (24/100 arány)

Tulajdoni jogcím: vagyonmegosztás

Terhek: nincs

Megállapítható, hogy az ingatlan **jogilag rendezett, per-, teher- és igénymentes**, forgalomképességét jogi körülmény nem korlátozza.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja alapján:

- Tulajdonos: 76/100 arányú Levelek Nagyközség Önkormányzata (4555 Levelek, Rákóczi út 2.), illetve 24/100 arányú Magy Községi Önkormányzat (4556 Magy Hősök tere 4.)
- Az ingatlan **per-, teher- és igénymentes**
- Az ingatlan jogilag rendezett

4. Települési és környezeti jellemzés

4.1. A település általános jellemzése

Az értékelt ingatlan települési környezete alapvetően meghatározza az ingatlan piaci megítélését, keresletét és értékállóságát. A település földrajzi elhelyezkedése, térségi kapcsolatai, infrastrukturális ellátottsága, valamint gazdasági és társadalmi adottságai együttesen hatnak az ingatlan forgalmi értékére.

4.2. Területi elhelyezkedés

Levelek község Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, a Nyíregyházi járás területén helyezkedik el. A település Nyíregyházától mintegy 15 km távolságra, annak nyugati irányában fekszik, a vármegye középső részének jól megközelíthető térségében.

Földrajzi fekvése a Nyírség peremterületén található, síkvidéki jellegű környezetben. A települést döntően mezőgazdasági művelés alatt álló területek, kisebb erdőfoltok és zöldfelületek övezik, amely kedvező környezeti adottságokat biztosít.

Térségi kapcsolatok

Levelek térségi elhelyezkedése kedvező. A település közúton jól megközelíthető, Nyíregyháza irányába kiépített közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A térségi központ közelsége meghatározó szerepet játszik a település gazdasági, intézményi és munkaerő-piaci kapcsolataiban.

A környező települések irányába biztosított a közúti összeköttetés, amely elősegíti a térségi integrációt és az alapellátások elérhetőségét.

Domborzati és természeti viszonyok

A település síkvidéki területen fekszik, jelentős szintkülönbségek nem jellemzőek. A talajadottságok kedvezőek, a környező területek mezőgazdasági hasznosítása meghatározó.

A természeti környezet nyugodt, jelentős ipari létesítmények és környezetterhelő tevékenységek a településen nem jellemzőek. A levegőminőség megfelelő, a környezeti állapot összességében kedvező.

4.3. Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan Levelek község belterületén, kialakult településszerkezeten belül helyezkedik el. Elhelyezkedése a település központi részéhez közeli területen található, ahol a lakó-, intézményi és szolgáltató funkciók egyaránt jelen vannak.

A környék jellemzően beépített, rendezett utcaképpel rendelkező településrész, ahol a beépítés túlnyomórészt családi házas és kisebb intézményi jellegű épületekből áll. Az ingatlan fekvése településen belül kedvezőnek minősíthető.

Környező beépítés és funkciók

Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően lakóépületek, kisebb intézmények és szolgáltató rendeltetésű épületek találhatók. A környezet funkcionálisan illeszkedik az értékelt ingatlan rendeltetéséhez, a környező ingatlanok hasznosítása harmonikus képet mutat.

Zavaró hatású ipari vagy nagy forgalmú létesítmények a közvetlen környezetben nem jellemzőek.

Megközelíthetőség és feltárság:

Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető, feltártsága megfelelő. A település belső úthálózatához jól kapcsolódik, a főbb közlekedési útvonalak rövid időn belül elérhetők.

A közösségi közlekedési kapcsolatok a településen belül biztosítottak, az autóbusz-megállók elérhető távolságban találhatók. Gépjárművel történő megközelítése akadálymentes.

5. Övezeti besorolás és szabályozás

Kertvárosias lakóövezet (Lke).

Az **1968 m² területű telek** a helyi építési szabályzat (HÉSZ) alapján kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt, amely lehetővé teszi az önálló rendeltetési egységként funkcionáló családi házas beépítést.

(2) ⁴ Kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lke
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

3 Módosította a 18/2017. (XII.04.) Ör. 2. §-sa. Hatályos: 2017. 12. 05-től

4 Módosította a 18/2017. (XII.04.) Ör. 3. §-sa. Hatályos: 2017. 12. 05-től

3

- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5-6 méter. Az alsó küszöb érték betartása nem kötelező, a szabályozási tervlapokon jelölt értékre vonatkozóan is, (K) egyházi építmények rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a már meglévő templomtornyot is. Védett épület melletti telken K=kialakult
- d) a legkisebb zöldfelület: 40%

6. Közműellátottság és megközelíthetőség

Teljes közműellátottság, aszfaltozott úton megközelíthető.

6.1. Közműellátottság

Az értékelt ingatlan teljes közműellátottságú belterületi telken helyezkedik el. A közművek a telekhatáron belül, illetve közterületről biztosítottak, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges alapvető közműszolgáltatások rendelkezésre állnak.

A közműellátottság részletezése az alábbiak szerint alakul:

- **Vezetékes ivóvíz:** a közüzemi vízhálózatra történő csatlakozás biztosított.
- **Szennyvízelvezetés:** a települési közcatorna-hálózatra történő rákötés megoldott.
- **Villamosenergia-ellátás:** az ingatlan villamosenergia-hálózatra csatlakoztatott, az energiaellátás folyamatos és üzembiztos.
- **Földgázellátás:** a vezetékes földgázszolgáltatás elérhető, az ingatlan rácsatlakozott a hálózatra.

- **Távközlés:** vezetékes és mobil távközlési szolgáltatások rendelkezésre állnak, internet-hozzáférés biztosítható.
- **Csapadékvíz-elvezetés:** a települési csapadékvíz-elvezető rendszerhez való csatlakozás biztosított, a felszíni vizek elvezetése megoldott.

6.2. Megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan Levelek község belterületén, kiépített úthálózattal rendelkező településrészben helyezkedik el. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető, a megközelítés feltételei megfelelőek, az ingatlan feltártsága teljeskörű.

A településen belüli megközelíthetőség kedvező, az ingatlan a belterületi úthálózathoz jól kapcsolódik. A település főbb közlekedési útvonalai rövid időn belül elérhetők, a gépjárműforgalom számára az ingatlan akadálymentesen megközelíthető.

Közüti kapcsolatok

Az ingatlan burkolt közútról közelíthető meg, a közterületi út jó állapotú, egész évben járható. A település belső úthálózatán keresztül biztosított a kapcsolat a település központi területei és a környező települések irányába.

A térségi közlekedési kapcsolatok kedvezőek, Nyíregyháza irányába kiépített közúti összeköttetés áll rendelkezésre, amely a térségi központ gyors és biztonságos elérését teszi lehetővé.

Közösségi közlekedés

A településen belül és Nyíregyháza irányába rendszeres autóbusz-közlekedés biztosított. Az ingatlanhoz legközelebbi autóbusz-megálló gyalogosan elérhető távolságban található, amely elősegíti az intézményi funkciók ellátását és az ügyfélforgalom zavartalan lebonyolítását.

Gyalogos és gépjárműves megközelítés

Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt jól megközelíthető. A bejárat közterületről közvetlen kapcsolatban áll, az ingatlan megközelítése akadálymentes.

Parkolási lehetőség közterületen, illetve az ingatlan területén biztosítható, amely az intézményi rendeltetés szempontjából kedvező adottságot jelent.

Az ingatlan aszfaltozott, közforgalom elől el nem zárt útról megközelíthető. A tömegközlekedési kapcsolatok megfelelőek, a városközpont gépjárművel és autóbusszal is elérhető.

7. Felépítmény – részletes műszaki leírás

A műszaki tartalom a megrendelő által közölt adatok és a rendelkezésre álló dokumentáció alapján került pontosításra.

7.1. Szerkezeti rendszer

- **Alapozás:** hagyományos beton sávalap

- **Felmenő teherhordó szerkezet:** falazott (30 cm vastag szilikát falazat) + 15 cm kiegészítő hőszigetelés
- **Válaszfalak:** falazott válaszfalak (tégla / válaszfal tégla), helyiségek funkcionális elhatárolására
- **Födémszerkezet:**
 - zárófödém: előre gyártott födémrendszer +20 cm ásványgyapot hőszigetelés
 - közbső födém: pince felett, előre gyártott födémrendszer „E7 vb gerenda +60/19 béléstest”
- **Tetőszerkezet:** fa ácsszerkezetű magastető
- **Tetőfedés:** színes cserepeslemez fedés

7.2. Külső és belső kialakítás

- **Homlokzat:** színes vékonyvakolat, jó műszaki állapotú
- **Külső nyílászárók:** részben korszerűsített (egészségügyi funkció) műanyag szerkezetek, 2 rtg-ű hőszigetelt üvegezéssel, felújítás éve: 2017 körüli. A szolgálati lakás nyílászárói első generációs műanyag nyílászárók maradtak 2 rtg-ű üveggel, valamint fém üvegezett ajtók, teraszajtók 2 rtg-ű hőszigetelt üvegezéssel.
- **Belső nyílászárók:** fa beltéri ajtók, részben üvegezett kivitelben
- **Padlóburkolatok:** hideg- és melegburkolatok vegyesen (járólap, laminált padló)
- **Belső falburkolatok:** festett felületek, vizes helyiségekben csempézett kialakítás

7.3. Épületgépészet

- **Fűtés:** központi fűtés, 1 db nyílt égésterű gázkazán, valamint 2 db kondenzációs gázkazán
- **Hőleadás:** radiátoros rendszer
- **Melegvíz-ellátás:** elektromos villanybojlerről biztosított
- **Gázellátás:** vezetékes földgáz
- **Villamos hálózat:** kiépített, közepes állapotú
- **Víz- és csatornahálózat:** közműves ivóvíz- és szennyvízhálózatra csatlakoztatva

Megújuló energia

- **Napelemes rendszer:** az ingatlanon 2*5 kW névleges teljesítményű háztartási méretű kiserőmű (HMKE) került kiépítésre

- A napelemes rendszer az intézmény villamosenergia-igényének részbeni fedezését biztosítja, az üzemeltetési költségeket csökkenti
- A rendszer megléte az ingatlan **műszaki színvonalát és piaci vonzerejét növeli**, ugyanakkor az értékelés során óvatos, piaci alapon korlátozott értéknövelő tényezőként került figyelembevételre

7.4. Pinceszint (épületrész) műszaki állapota

- **Pince szint (127,26 m²):** hagyományos szerkezetű, **felújítandó**, gépészeti tér és tároló. Itt helyezkednek el az épület fűtését biztosító kazánok és elosztó vezetékek.

8. Ingatlanpiaci helyzet és kereslet-kínálat

Levelek település ingatlanpiacára általánosan jellemző, hogy a lakóingatlanok piaca dominál (családi házak, telkek), míg a **speciális funkciójú** (intézményi, egészségügyi, kereskedelmi–szolgáltató) ingatlanok piaca **szűkebb és kevésbé likvid**. A helyi keresletet alapvetően a település népességmegtartó ereje, a térségi elérhetőség, a munkalehetőségek és az intézményi ellátottság határozza meg.

Keresleti oldal

- Lakóingatlanoknál: a kereslet jellemzően a jó állapotú vagy mérsékelt felújítást igénylő ingatlanok felé koncentrál.
- Intézményi / rendelő jellegű ingatlanoknál: a potenciális vevői kör tipikusan önkormányzatok, egészségügyi szolgáltatók, magánrendelők üzemeltetői, befektetők (bérbeadásban gondolkodók), illetve vegyes funkcióban (szolgáltatás + lakhatás) gondolkodók.
- A kereslet erősen függ az ingatlan műszaki állapotától, az átalakíthatóságtól (funkcióváltás lehetősége), a parkolási/megközelíthetőségi adottságoktól, valamint, a fenntartási költségektől.

Kínálati oldal

- Leveleken és a térségben a kínálatban jellemzően a lakóingatlanok vannak túlsúlyban; intézményi jellegű vagy kifejezetten rendelőként alkalmas ingatlan ritkábban jelenik meg.
- A nagyobb alapterületű, többfunkciós épületek (pl. rendelő + szolgálati lakás + pince) értékesítése általában hosszabb időt vesz igénybe, mert a célcsoport szűkebb és a finanszírozás/hasznosítás összetettebb.

Ár- és értékesíthetőségi jellemzők

- A helyi piacon a vevők jellemzően **ár érzékenyek**, és a felújítási igényű ingatlanoknál a várható ráfordításokat erőteljesen érvényesítik az alku során.

- A speciális rendeltetésű ingatlanoknál az ár-képzést gyakran nem “m² ár” önmagában, hanem a **hasznosíthatóság**, a **bérbe adhatóság**, az átalakítási költség, illetve az üzemeltetési paraméterek befolyásolják.
- Az értékesítési idő a térségben tipikusan **hosszabb**, különösen akkor, ha az ingatlan erősen felújítandó részt is tartalmaz (jelen esetben: szolgálati lakás), vagy ha az ingatlan rendeltetése szűkebb célcsoportot érint.

9. Értékelési módszerek

9.1. Piaci összehasonlító módszer (elsődleges)

A környéken jellemző, hasonló paraméterű intézményi épületek fajlagos árai alapján az egészségügyi épület indikatív értéke:

Kiinduló alapterületek és rendeltetések.

Felszíni hasznos alapterület összesen: 421.69 m² (ebből intézményi rész ~308.53 m², szolgálati lakás 113.16 m² – külön épületrész, erősen felújítandó).

Pincszint: 107.26 m² (gépészeti tér, tároló).

Műszaki állapot: az intézményi rész jó állapotú, 2017-ben külső–belső felújítás történt; a szolgálati lakás erősen felújítandó.

Érték levezetés:

- Korrigált fajlagos árak átlaga: 265 986 Ft/m²
- Alkalmazott fajlagos ár: 266 000 Ft/m²
- Intézmény alapértéke: $421,69 \text{ m}^2 \times 266 000 \text{ Ft/m}^2 = 112 169 540 \text{ Ft}$
- Szolgálati lakás felújítási levonás: $113,16 \text{ m}^2 \times 180 000 \text{ Ft/m}^2 = -20 368 800 \text{ Ft}$
- Pincszint hozzájáruló értéke: $107,26 \text{ m}^2 \times 266 000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,35 = +9 961 700 \text{ Ft}$
- Piaci összehasonlító módszer szerinti érték: 101 762 440 Ft
- Kerekítve: 102 000 000 Ft

9.2. Korrekciós tényezők

Elhelyezkedés (Nyíregyháza-Levelek): **0,70** (-30%) -intézményi funkció esetén mérsékelt piaci veszteség

Méret korrekció: **0,98**- közel azonos alapterület

Műszaki állapot: **1,05**-2017. évi felújítás

Funkció: **1,0** – azonos rendeltetés (rendelő / egészségház)

Összes korrekció: 0,72 szorzó

Az összehasonlító adatok nyilvános hirdetési portálokról származó **kínálati árak** (nem tranzakciós árak). A hirdetések dinamikusan változhatnak, ezért a forrásoknál az **azonosító** és az **elérés dátuma** is rögzítésre kerül. A piaci alkulehetőséget a korrekciós rendszer és a konzervatív helyszínkorrekció kezeli.

Elérés dátuma: 2026-01-26

Összehasonlító adatok bemutatása:

Ssz.	Településrész / utca	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (M Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Forrás elérhetőség	Megjegyzés
1	Nyíregyháza, Korányi Frigyes utca – rendelő/iroda	480	165	343 750	ingatlan.com ID: 35211890	intézményi/iroda funkció, jó állapot
2	Nyíregyháza, Hunyadi utca – egészségügyi épület	360	138	383 333	ingatlan.com ID: 35144022	orvosi rendelő, felújított
3	Nyíregyháza, Kórház közelében – rendelő	300	120000	400000	zenga.hu ID: 9012231	intézményi funkció, parkolóval
4	Kemecse központ – egészségház	280	98000	350000	ingatlan.com ID: 34988041	kisvárosi intézményi ingatlan

Piaci összehasonlító módszer szerinti érték: ≈ 102 000 000 Ft

9.3. Nettó pótlási költség elv (ellenőrző)

A nettó pótlási költség elv olyan költségalapú értékelési módszer, amely az ingatlan jelenlegi műszaki tartalmának mai újraelőállítási költségéből indul ki, majd ebből levonja az épület fizikai,

erkölcsi és funkcionális avulását, végül hozzáadja a telek forgalmi értékét. A módszer különösen alkalmas intézményi rendeltetésű, egyedi kialakítású, ritkán forgalmazott ingatlanok értékelésére. Jelen esetben a módszer ellenőrző jelleggel került alkalmazásra.

Kiinduló adatok.

Telek területe: 1 968 m²

Felépítmény alapterülete:

- Földszint: 421,69 m²

- Pince (gépészeti + tároló): 107,26 m²

Összes hasznos terület: 528,95 m²

Épület rendeltetése: egészségügyi intézmény (egészségház)

Állapot: jó állapotú, 2017-ben külső-belső felújításon átesett

9.3.1. Bruttó újraelőállítási költség

Épületrész	Alapterület	Fajlagos költség (Ft/m ²)	Bruttó érték (Ft)
Intézmény épület (Fsz)	421,69 m ²	380 000	160 242 200
Pince (gépészeti, tároló funkció)	107,26 m ²	180 000	19 306 800
Összesen			179 549 800

9.3.2. Avulások és korrekciók

Korrekció megnevezése Mérték Levonás (Ft)

Fizikai avulás 15%

Funkcionális avulás 5%

Erkölcsi avulás 5%

Összes levonás 25 %, 44 887 250 Ft

9.3.3. Nettó újraelőállítási érték, az épület nettó pótlási értéke.

179 549 800 – 44 887 250 = 134 662 550 Ft

9.3.4. Telek forgalmi értéke

Telek egységérték: 15 000-Ft/m²

Telek értéke: 1968 m² x 15 000 Ft= 29 520 000-Ft

Összehasonlító adatok:

Ssz .	Településrész / utca	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (M Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Forrás elérhetőség
1	Levelek, belterület központ közeli	1 250	18,5	14 800	Forrás: ingatlan.com – intézményi övezet, 2025. év vége ID: 35147687
2	Levelek, belterület Fő út mellett	2 100	34	16 200	Forrás: ingatlan.com – belterületi építési telek, 2025. IV. negyedév
3	Nyírbátor Fekvés: belterület, intézményi környezet	1 800	32	17 800	Forrás: ingatlan.com – intézményi fejlesztési telek, 2025.
4	Település: Nyíregyháza külvárosi övezet Fekvés: belterület	2 300	42	18 300	Forrás: ingatlan.com – fejlesztési telek, 2025.

Korrektciók indoklása

Az értékelt telek:

- belterületi fekvésű,
- közművesített,
- intézményi rendeltetésre alkalmas,
- település központjához viszonylag közel helyezkedik el,

- forgalmas közlekedési kapcsolattal rendelkezik.

Ugyanakkor Levelek ingatlanpiaca mérsékeltébb árszintű, mint Nyíregyháza vagy Nyírbátor központi területei. Ezért az összehasonlító adatok alapján az alkalmazott fajlagos telekérték konzervatív módon került meghatározásra. Az alkalmazott telek egységár a helyi piaci adatok alsó–közép tartományába esik, ezáltal reális, óvatos becslést tükröz. Az érték összhangban van a környező települések intézményi és fejlesztési célú telkeinek árszintjével.

9.3.5. Nettó pótlási költség elv szerinti forgalmi érték

Épület értéke: 134 662 000 Ft

Telek értéke: 29 520 000 Ft

Összesen: 164 182 000 Ft

Kerekítve: 164 000 000 Ft

A nettó pótlási érték jellemzően konzervatív megközelítést tükröz, biztosítéki szemléletű értéket ad.

9.4. Hozamelvű értékelés (másodlagos)

A hozamelvű értékelés azon az elven alapul, hogy az ingatlan értékét az általa hosszú távon elérhető jövedelem határozza meg. A módszer különösen alkalmas olyan ingatlanok értékelésére, amelyek funkciójuknál fogva bérbe adhatók és rendszeres bevételt termelhetnek.

A vizsgált ingatlan egészségügyi rendeltetésű épület, amely rendelőként működik, kiegészítő funkcióként szolgálati lakással és gépészeti, tároló pincével rendelkezik. Az ingatlan bérbeadhatósága reálisan feltételezhető, ezért a hozamelvű értékelés alkalmazása indokolt.

Hasznosítható alapterületek:

Egészségügyi rendelők: 308,53 m²

Szolgálati lakás: 113,16 m²

Pince (gépészet, tároló): 107,26 m²

Piaci bérleti díjak (konzervatív-piacközeli)

Egészségügyi rendelő: 2 700 Ft / m² / hó

Szolgálati lakás: 1 250 Ft / m² / hó

Pince: a rendelő bérleti díj 25 %-a

Bruttó potenciális bevétel

Rendelők: 9,996,372 Ft / év

Lakás: 1,697,400 Ft / év

Pince: 868,806 Ft / év

Összes bruttó bevétel: 12,562,578 Ft / év

Kihasználatlanság (10 %): 1,256,258 Ft

Tényleges bevétel: 11,306,320 Ft / év

Üzemeltetési költség (15 %): 1,695,948 Ft / év

Nettó működési eredmény (NOI): 9,610,372 Ft / év

Tőkésítési ráta: $r = 10,0\%$

Forgalmi érték számítása

Érték = NOI / r

Érték = $9,610,372 / 0,10 = 96,103,722$ Ft

Kerekítve:

Hozamelv szerinti forgalmi érték: 96 000 000 Ft

Szakértői megállapítás

A korrigált alapterületek és konzervatív-piacközeli paraméterek alapján meghatározott hozamelv szerinti forgalmi érték közel 96 millió Ft, amely kiegyensúlyozottan tükrözi az ingatlan jövedelemtermelő képességét és piaci kockázatait.

9.4.4. Értékelési módszerek súlyozása és végső forgalmi érték

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása három módszer alkalmazásával történt:

SÚLYOZÁSI MÓDSZEREK	MÓDSZEREK SZERINTI ÉRTÉK Ft	40,00%	SÚLYOZOTT ÉRTÉK FT
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN	102 000 000 Ft	40,00%	40 800 000
NETTÓ PÓTLÁSI ELVŰ FORGALMI ÉRTÉK	164 000 000 Ft	30,00%	49 200 000
HOZAMELVŰ ÉRTÉKELES	96 000 000 Ft	30,00%	28 500 000
AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKE	-	--	118 500 000

Az ingatlan kerekített végső forgalmi értéke a három módszer eredménye alapján: 118 500 000 -Ft azaz Száztizennyolcmillió-ötszázezer forint

A három értékelési módszer súlyozott eredményei alapján a vizsgált ingatlan forgalmi értéke megközelítőleg 118 500 000 Ft, amely kiegyensúlyozottan tükrözi az ingatlan piaci helyzetét, jövedelemtermelő képességét és műszaki-gazdasági újraelőállítási értékét.

10. Alapfeltételezések és korlátozások

10.1. Alapfeltételezések

- Feltételezésre került, hogy az ingatlan **jogilag rendezett**, per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek.
- Feltételezésre került, hogy az ingatlan közműcsatlakozásai jogszerűek és rendeltetés-szerűen használhatók.
- A műszaki állapot megítélése **szemrevételezésen és megrendelői tájékoztatáson** alapul, rejtett hibák feltárására a szakvélemény nem terjed ki.
- A napelemes rendszer jogszerűen telepített és üzemeltetett, annak műszaki megfelelősége külön műszaki szakértői vizsgálat tárgyát nem képezte.

10.2. Korlátozások

- A szakvélemény **nem minősül hitelbiztosítéki értékbecslésnek**, banki finanszírozási döntés alapjául csak korlátozottan használható.
- A szakvélemény kizárólag a készítés időpontjában fennálló **piaci viszonyok** figyelembevételével készült, a későbbi piaci változásokért felelősség nem vállalható.
- Az összehasonlító adatok nyilvános hirdetési forrásokból származó **kínálati árak**, amelyek a tényleges adásvételi ártól eltérhetnek.
- Az engedély nélküli építmények jogi rendezésének költségei a szakvéleményben becsült jellegűek, pontos meghatározásuk külön hatósági és tervezői eljárást igényel.

A szakvélemény kizárólag a megrendelő részére készült, harmadik fél részére történő felhasználása csak a szakértő előzetes írásbeli hozzájárulásával engedélyezett.

11. Szakértői záradék

Alulírott **Jánócsik Zsuzsanna**, mint egyéni vállalkozó és az ingatlanforgalmi szakvélemény készítője kijelentem, hogy a jelen szakvéleményt a rendelkezésre álló dokumentumok, a megrendelő által szolgáltatott adatok, valamint a hatályos jogszabályok és az általánosan elfogadott értékbecslési módszertan figyelembevételével, **legjobb szakmai tudásom szerint**, pártatlanul és függetlenül készítettem el.

Kijelentem továbbá, hogy a szakvéleményben megállapított érték **szakmai becslés**, amely a készítés időpontjában fennálló piaci viszonyokat tükrözi, és nem tekinthető garanciának a jövőbeni érték alakulására.

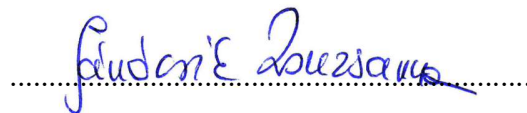
A szakvélemény **nem minősül hitelbiztosítéki értékbecslésnek**, banki finanszírozási döntés kizárólag hitelintézet által elfogadott értékbecslés alapján hozható meg.

Nyilatkozom, hogy a szakvélemény elkészítése során **összeférhetetlenség nem áll fenn**, a vizsgált ingatlanhoz személyes vagy vagyoni érdekem nem fűződik.

12. Megjegyzések, korlátozások

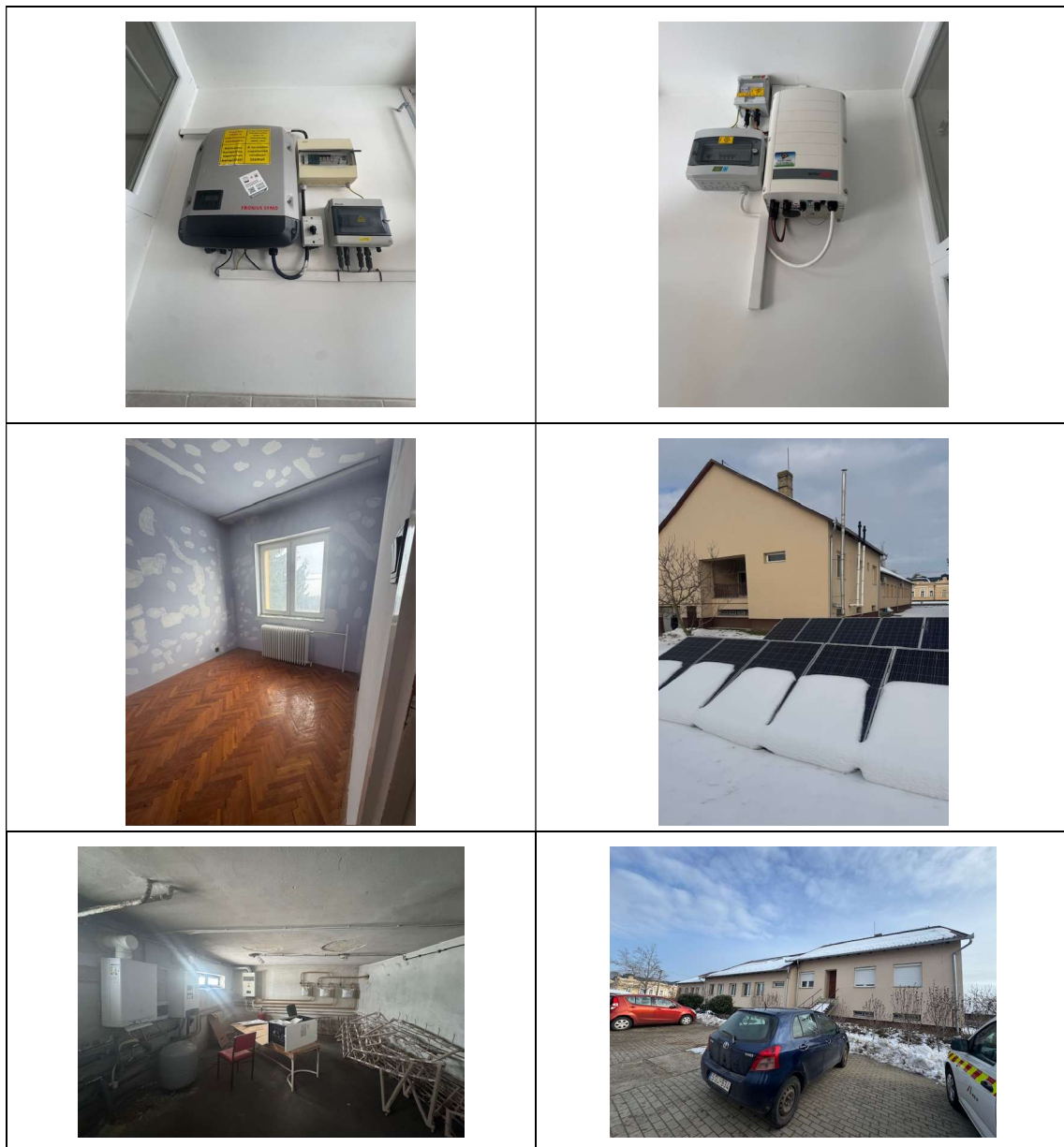
A szakvélemény **nem minősül banki hitelbiztosítéki értékbecslésnek**, de annak alapjául szolgálhat.

Kelt: Nyíregyháza, 2026.01.26.



Jánócsik Zsuzsanna V-386/2012

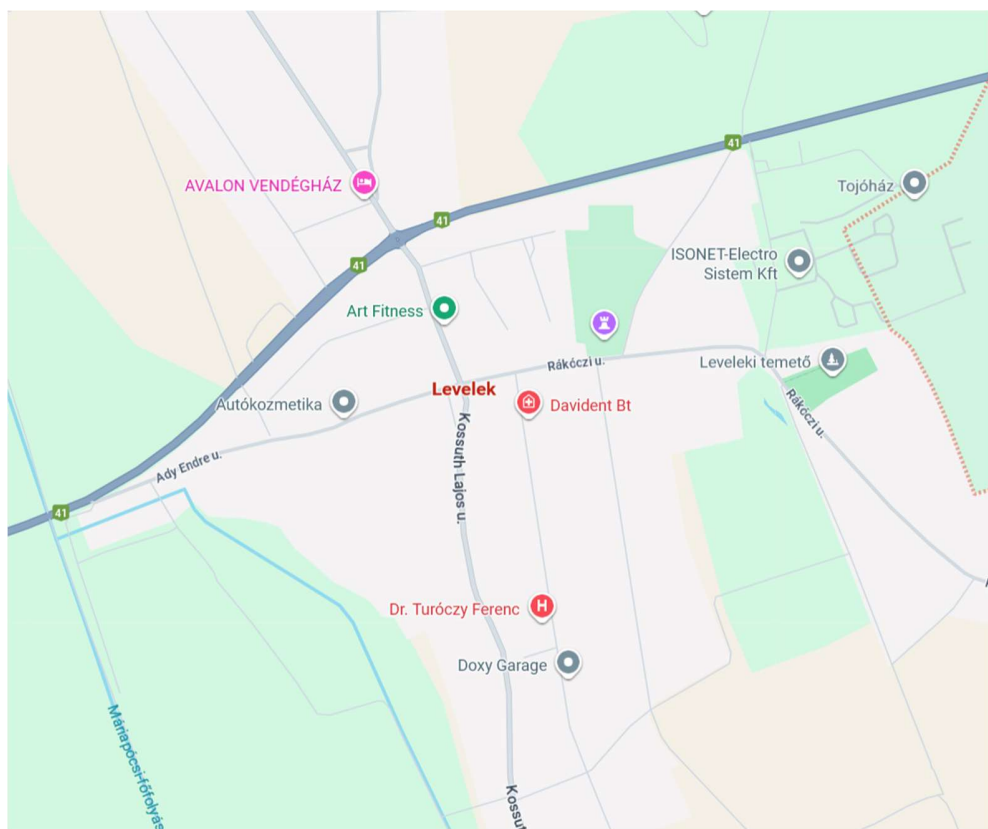
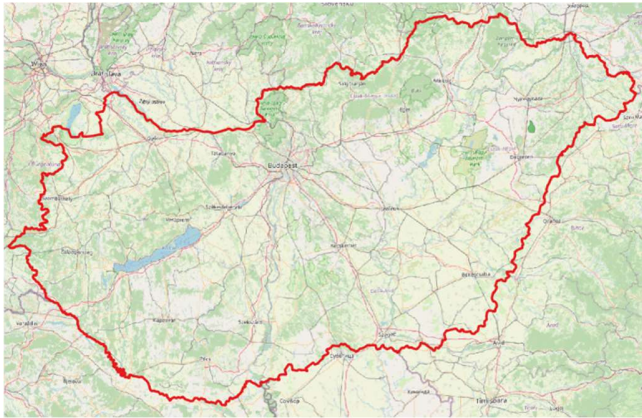
Jánócsik Zsuzsanna e.v.
4400 Nyíregyháza, Tóth Árpád u. 9.
Adószám: 72832730-1-35
Nyilv.sz.: 51538651
OTP: 11773449-02392299





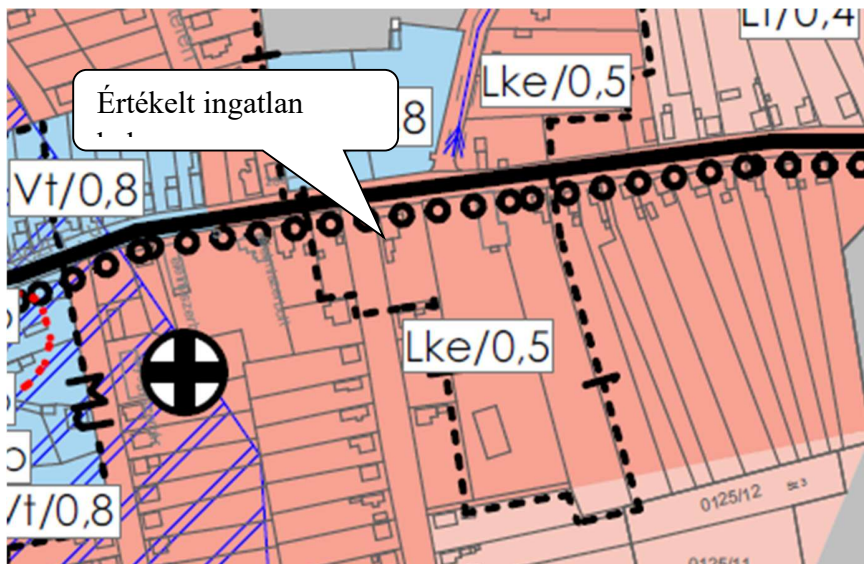


Ingatlanforgalmi szakvélemény – 4555 Levelek, Rákóczi utca 13.

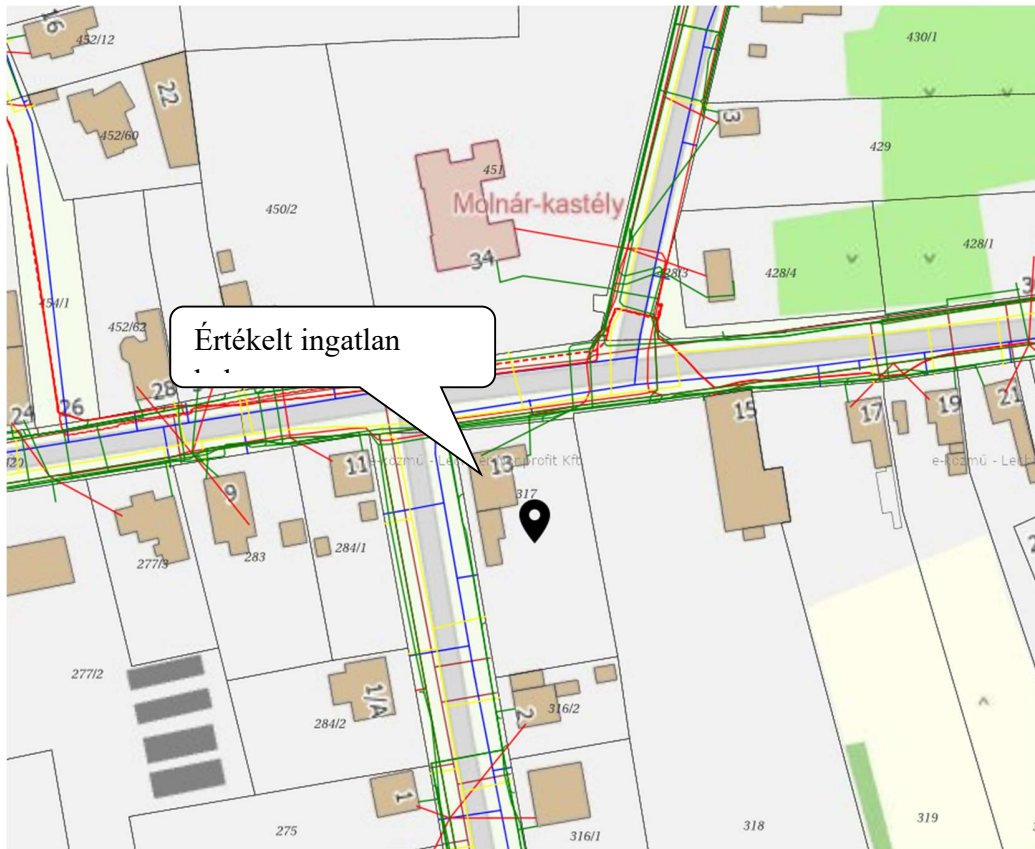




forrás: openstreetmap



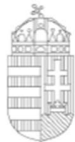
forrás: Szabályozási terv kivonat - Levelek





forrás: e-kozmu.hu

Tulajdoni lap



Szabolcs-Szatmár-Bereg
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Bereg 4400 Nyíregyháza, Báthori utca
13

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260121/894
2026.01.21

Oldal 1/1

Levelek
Belterület, 317 helyrajzi szám

4555 LEVELEK, RÁKÓCZI UTCA 13.
Levelek, Belterület, 317

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30184/2010.01.05				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / - gyermek-háziorvosi rendelő,kiszolgálóhelyiség,védőnői központ,központ,udvar	0	1968	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44253/1991.06.24			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 62/100 Jogcím: vagyonmegosztás, 44253/1991.06.24 Név: LEVELEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4555 LEVELEK, Rákóczi utca 2			
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44253/1991.06.24			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 24/100 Jogcím: vagyonmegosztás, 44253/1991.06.24 Név: MAGY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 4556 MAGY, Hősök tere 4			
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 66314/3/2012.10.03			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 14/100 Jogcím: adásvétel Név: LEVELEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4555 LEVELEK, Rákóczi utca 2			

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73823/2023.10.17			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Az épületfeltüntetési kiigazítás következtében változott a térképi adatbázisban.			

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



**Magy Község Önkormányzatának
Polgármestere**
4556 Magy, Hősök tere 4.
Telefon: (42) 246-505

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Döntés a rendkívüli téli időjárásra tekintettel biztosított kiegészítő tűzifa átvételéről és a lakosság részére történő kiosztásáról

Mellékletek:

1. A rendkívüli időjárás miatti lakossági tűzifa igényekre vonatkozó adatgyűjtés adatlapja (EBR42) - Magy Község Önkormányzata
2. Közlemény a kiegészítő tűzifa biztosításáról
3. Tájékoztatás a kiegészítő tűzifa támogatással kapcsolatos adatszolgáltatás folyamatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A rendkívüli téli időjárásra tekintettel a Kormány a rendkívüli időjárás miatt szükséges egyes intézkedésekről szóló 2/2026. (I. 14.) Korm. rendeletben lehetővé tette, hogy az állami tulajdonú gazdasági társaságoknál rendelkezésre álló tüzelőanyag ingyenesen az önkormányzatok és a lakosság rendelkezésére bocsátható legyen.

A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium tájékoztatása alapján az önkormányzatok egyedi adatszolgáltatás keretében jelezhetik a rászorulókat és az igényelt tűzifa mennyiségét az erre rendszeresített informatikai felületen (EBR42). Az igényelt mennyiség háztartásonként legfeljebb 1 m³ lehet; az adatszolgáltatás során rászorulókatra vonatkozó egyedi adatot nem kell rögzíteni, ugyanakkor az önkormányzatnak tételes nyilvántartással kell rendelkeznie az érintettekről.

Magy Község Önkormányzata az EBR42 felületen benyújtott adatszolgáltatása szerint az érintett háztartások száma 270, a rászorulókat által jelzett tűzifa igény összesen 270 m³ (maximum 1 m³/háztartás). Az önkormányzat a 2025. évi szociális tüzelőanyag programban részt vett, és a támogatással beszerzett tüzelőanyagot a rászorulókat részére kiosztotta.

A minisztériumi közlemény szerint az Operatív Törzs szervezésében folyamatos a tűzifa biztosítása az érintett településeknek. A tűzifát az állami erdőgazdaságok ingyenesen biztosítják az önkormányzatok részére, ugyanakkor a tűzifa szállításáról az önkormányzatoknak szükséges gondoskodniuk. Az erdőgazdaságok első lépésként az igényelt mennyiség felét biztosítják; indokolt esetben további mennyiség biztosítása is lehetséges.

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu

A fenti intézkedés végrehajtása érdekében a Képviselő-testület döntése szükséges a kiegészítő tűzifa átvételéről, a szállítás megszervezéséről, továbbá a lakosság részére történő kiosztás eljárásrendjének és főbb szempontjainak meghatározásáról.

Javasolt döntési elemek:

- A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy a 2/2026. (I. 14.) Korm. rendelet szerinti kiegészítő tűzifa-ellátás keretében felajánlott mennyiséget átveszi és azt a településen élő, fával fűtő, rendkívüli időjárás miatt tüzelőanyag nélkül maradt rászorulóknak részére kiosztja.
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a területileg illetékes állami erdőgazdasággal haladéktalanul vegye fel a kapcsolatot, az átvétellel összefüggő egyeztetéseket lefolytassa, és a szükséges nyilatkozatokat, megállapodásokat aláírja.
- A Képviselő-testület elrendeli a tűzifa szállításának megszervezését, a szállítási költségek fedezetét a 2026. évi költségvetés általános tartaléka terhére biztosítja (a ténylegesen felmerülő, igazolt költségek erejéig).
- A kiosztható mennyiség háztartásonként legfeljebb 0,5 m³. A kiosztás a településen ténylegesen életvitelszerűen élő, fával fűtő háztartások részére történik, különös tekintettel az egyedül élő időskorúakra, a kiskorú gyermeket nevelő családokra, valamint az alacsony jövedelmű és/vagy egészségi állapotuk miatt fokozottan veszélyeztetett személyekre.
- A jogosult kör részletes meghatározása és az eljárásrend a települési támogatásokról, valamint a szociális tüzelőanyag juttatásáról szóló hatályos önkormányzati rendelet rendelkezései szerint történik; a program sajátosságaira tekintettel a polgármester és a jegyző - a tételes nyilvántartás biztosítása mellett - operatív intézkedéseket tehet a mielőbbi kiosztás érdekében. Ennek keretében gondoskodnak a kiosztás tételes nyilvántartásáról, a jogosultsági szempontok dokumentálásáról, valamint a kapcsolódó adatkezelési és iratkezelési követelmények betartásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Magy, 2026. január 30.

Tisztelettel:

Czirják István sk.
polgármester

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu

HATÁROZAT-TERVEZET!

MAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK _____/2026. (I.28.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

a krízis tűzifa átvételéről, a jogosulti kör jóváhagyásáról és a kiosztás elveiről

A Képviselő-testület:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. §-ában biztosított hatáskörében eljárva, továbbá a rendkívüli időjárás miatt szükséges egyes intézkedésekről szóló 2/2026. (I. 14.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel - a krízis tűzifa-program keretében biztosított tüzelőanyag átvételéről és lakossági kiosztásáról az alábbi határozatot hozza:

1. Tudomásul veszi, hogy Magy Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a rendkívüli időjárás miatti lakossági tűzifa igényekre vonatkozó adatszolgáltatás keretében 270 érintett háztartás vonatkozásában összesen 270 m³ tűzifa-mennyiséget jelzett igényként (maximum 1 m³/háztartás), valamint, hogy az Önkormányzat a 2025. évi szociális tüzelőanyag programban részt vett és a támogatással beszerzett tüzelőanyagot kiosztotta.
2. Megállapítja, hogy a krízis tűzifa-program keretében az Önkormányzat részére igényelt mennyiséghez képest ténylegesen 38 m³ tűzifa került első körben kiszállításra.
3. A rendelkezésre álló 38 m³ tűzifa - természetbeni támogatásként, ellenszolgáltatás nélkül történő - kiosztását a településen élő rászorulóknak részére jóváhagyja.
4. Jóváhagyja a krízis tűzifa-program jogosulti körét a Képviselő-testület tagjai által áttanulmányozott és kiegészített polgármesteri előterjesztés szerinti névjegyzékben foglaltak alapján. A véglegesített jogosulti kör létszámát 91 fő (háztartás) határozza meg.
5. A kiosztás elveit az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a) A jogosultság meghatározásánál elsődlegesen figyelembe vett szempontok: idős kor, egyedülálló élethelyzet, nagycsaládos státusz, tartós betegség.
 - b) A tűzifa kiosztása háztartásonként történik, a készlet erejéig, de legfeljebb 0,5 m³/háztartás mennyiségi korláttal.
 - c) A méltányosság és az ellenőrizhetőség érdekében rögzíti, hogy azonos személy/háztartás azonos időszakban ismételt juttatásban nem részesülhet.
6. Felhatalmazza Czirják István polgármestert, hogy a tűzifa elszállításával, tárolásával és házhoz történő kiszállításával/kiosztásával összefüggő feladatokat megszervezze, a kiosztási rendet kialakítsa és a végrehajtáshoz szükséges nyilatkozatokat, átvételi okmányokat, nyilvántartásokat aláírja.
7. Elrendeli a folyamat dokumentálását az alábbiak szerint:
 - a) a jogosulti névjegyzéket irattári mellékletként, visszakereshető módon kell megőrizni;
 - b) a kiosztás során átadás-átvételi igazolás és/vagy kézbesítési nyilvántartás vezetése kötelező, amely tartalmazza legalább a jogosult azonosításához szükséges adatokat, a kiadott mennyiséget és az átvétel igazolását;
 - c) a dokumentációt a későbbi ellenőrzések során bemutatható módon kell kezelni.

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozsseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu

8. Tudomásul veszi a központi tájékoztatásokban foglaltakat, melyek szerint az állami erdőgazdaságok a tűzifát ingyenesen biztosítják az Önkormányzat részére, ugyanakkor a szállításról az Önkormányzat gondoskodik; továbbá, hogy az erdőgazdaságok első ütemben az általuk jóváhagyott mennyiséget biztosítják és amennyiben az időjárás indokoltá teszi, további tűzifa biztosítása is várható. Mindezekre tekintettel felkéri a polgármestert, hogy a területileg illetékes állami erdőgazdasággal a kapcsolatot fenntartsa.
9. Rögzíti, hogy amennyiben a későbbiekben további szállítmány érkezik, a kiosztás konkrét szabályairól és - szükség esetén - a jogosulti kör módosításáról a Képviselő-testület a rendelkezésre álló mennyiség ismeretében külön dönt.

Felelős: polgármester

Határidő: a tűzifa kiosztásának befejezéséig, illetve folyamatosan

Elektronikus elérhetőségek:

KRID azonosító: Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

E-mail cím: magykozseg@gmail.com

Honlap: www.magy.hu



KÖZIGAZGATÁSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

DR. DUKAI MIKLÓS
önkormányzati államtitkár

Iktatószám: ÖÁT/ /2025-KTM
Tárgy: tájékoztatás a kiegészítő tűzifa támogatással
kapcsolatos adatszolgáltatás folyamata

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Polgármester Úr!

A rendkívüli időjárás miatt szükséges egyes intézkedésekről szóló 2/2026. (I. 14.) Korm. rendeletben a Kormány döntött arról, hogy a rendkívüli téli időjárásra tekintettel az állami tulajdonú gazdasági társaságoknál lévő tüzelőanyag ingyenesen a lakosság rendelkezésére bocsátható.

A kormány szerdai döntése után már megkezdődött a tüzelőanyag rászorulókhoz való eljuttatása, amely a rendőrök, katasztrófavédők, katonák és önkormányzati dolgozók összehangolt munkájának köszönhető.

A kiegészítő tűzifa támogatás a meglévő, 5 milliárd forintos kerettel meghirdetett **szociális tüzelőanyag programon felül biztosít ingyenes tűzifát** azoknak a fával fűtő rászorulóknak, akik a tartós hidegben tüzelő nélkül maradtak.

A kiegészítő tűzifa támogatás fókuszában szintén az 5000 fő alatti kistelepülések állnak, de igény esetén más településről is jelezhető igény. A rászorulók azonosításában kiemelkedő szerep jut a legnagyobb helyismerettel rendelkező önkormányzatoknak.

Az önkormányzatok egyedi adatszolgáltatás keretében jelzik az igényeket a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium (továbbiakban: minisztérium) felé az ismert informatikai rendszeren keresztül.

A rendszer elérhetősége: <https://ebr42.gov.hu/>, az adatlap a Felmérések/pályázat menüpont, Adatgyűjtések alpontja alatt érhető el.

Az adatszolgáltatásban a kapcsolattartási adatokon túl jelezni szükséges a rászorulók számát, az igényelt tűzifa mennyiségét is. Az igényelt mennyiség háztartásonként legfeljebb 1 m³ lehet. Az adatszolgáltatásban rászorulókra vonatkozó adatokat nem kell rögzíteni, de az önkormányzatnak tételes nyilvántartással kell rendelkeznie az érintettekről.

A minisztérium rendszeres időközönként tájékoztatja az Operatív Törzset a beérkezett igényekről, hogy mielőbb megérkezzen a településre a tűzifa. A tűzifa kiosztása az önkormányzat, illetve a nemzeti önkormányzat bevonásával történik.

Az adatszolgáltatással esetlegesen felmerült kérdésekkel kapcsolatban a 06/1/795-1612 telefonszámon kaphatnak segítséget.

Az érintett rászorulóknak azonosításában közreműködésüket köszönöm!

Budapest, 2026. január 19.

Üdvözlettel:

Dr. Dukai Miklós s.k.

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Polgármester Úr!

Mint ismert, a kormány döntött, hogy szükség esetén, az önkormányzatokon keresztül újabb ingyenes tüzelőanyaggal segíti az arra rászorulókat.

Az elmúlt napokban eddig – **január 22-én 15 óráig lezárt adatszolgáltatások alapján** - 1855 önkormányzat jelezte, hogy a területén vannak olyanok, akiknek a rendkívüli időjárás miatt elfogyott a tüzelőjük. Az Operatív Törzs szervezésében folyamatos a tűzifa biztosítása az érintett településeknek.

Kérjük, hogy azok az önkormányzatok, amelyek az egyedi adatszolgáltatás keretében – **a fent jelzett időpontig** - a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumhoz előzetesen benyújtották igényüket, a további egyeztetés és a mielőbbi kiszolgálás érdekében vegyék fel a kapcsolatot a területileg illetékes állami erdőgazdaságokkal.

A tűzifát ingyenesen biztosítják az erdőgazdaságok az önkormányzatok részére, ugyanakkor a tűzifa szállításáról az önkormányzatoknak szükséges gondoskodniuk.

Az erdőgazdaságok első lépésként az igényelt mennyiség felét fogják biztosítani az önkormányzatoknak.

Amennyiben az időjárás az elkövetkezőkben is indokoltá teszi, a rendkívüli hidegben az állam további tűzifát biztosít.

A Kormány a rendkívüli időjárás miatt szükséges egyes intézkedésekről szóló 2/2026. (I. 14.) Korm. rendeletben döntött arról, hogy a rendkívüli téli időjárásra tekintettel az állami tulajdonú gazdasági társaságoknál rendelkezésre álló tüzelőanyag ingyenesen az önkormányzatok és a lakosság rendelkezésére bocsátható.

2026. január 23.

Üdvözlettel,

Dr. Dukai Miklós
önkormányzati államtitkár

A rendkívüli időjárás miatti lakossági tűzifa igényekre vonatkozó adatgyűjtés adatlapja

1.	Települési önkormányzat neve:	Magy Község Önkormányzata
2.	Települési önkormányzat KSH kódja:	1516629
3.	Kapcsolattartó neve:	Czirják István
4.	Kapcsolattartó telefonszáma (lehetőség szerint mobil telefonszám):	30/5981325

Érintett háztartások száma:	270
A rászorulókat által jelzett tűzifa mennyisége összesen (m3, maximum 1 m3 háztartásonként):	270
Az önkormányzat a 2025. évi szociális tüzelőanyag programban részt vett-e?	igen
Az önkormányzat a 2025. évi szociális tüzelőanyag program támogatásával beszerzett tüzelőanyagot kiosztotta a rászorulókat részére a jelen adatszolgáltatás lezárásáig?:	igen

HATÁROZAT-TERVEZET!

MAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ____/2026. (I.28.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

a házi segítségnyújtás keretében fizetendő ellátási díj (150 Ft/nap) megszüntetéséről

A Képviselő-testület:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglalt feladat- és hatáskörében eljárva, figyelemmel a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény térítési díjra vonatkozó rendelkezéseire, valamint az Ófehértói Gondozási Társulás keretében biztosított házi segítségnyújtás működési tapasztalataira, az alábbi határozatot hozza:

1. A magyi lakóhellyel rendelkező, házi segítségnyújtást igénybe vevő ellátottak tekintetében 2026. január 1. napjától megszünteti a jelenleg alkalmazott, napi 150 Ft összegű ellátási díj (személyi térítési díj) megfizetését és felhívja az érintett szervezeteket az ellátásszervezés ennek megfelelő, rugalmas kialakítására.
2. Felhatalmazza Czirják István polgármestert, hogy az Ófehértói Gondozási Társulás Társulási Tanácsa felé tolmácsolja a 150 Ft/nap ellátási díj megszüntetését.
3. Felkéri továbbá a polgármestert, hogy a 2026. évi költségvetés tervezése és végrehajtása során - a házi segítségnyújtás folyamatos biztosíthatósága érdekében - gondoskodjon az ellátási díj megszüntetésével összefüggésben esetlegesen felmerülő többletforrás előirányzatának megtervezéséről és a kapcsolódó elszámolási szempontok átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

ÉRTESÍTÉS A 2026 . ÉVI SZABADSÁG MEGÁLLAPÍTÁSRÓL

Az alkalmazott neve: **CZIRJÁK ISTVÁN**

Adóazonosító jele: **8357522882** Fs: **3** Jelenlegi jogviszony kezdete: 2024.10.01

Születési dátuma: **1964.11.20** Következő előrelépés dátuma:

Tárgyévi alkalmazás kezdete: 2026.01.01 - vége: 2026.12.31

Besorolása (osztály/fokozat): /

Munkaköre: POLGÁRMESTER

Igénybe vehető szabadság (munkanap)

Előző évről áthozat:		0
Alapszabadság	/ 39 nap/év 2026.01.01 - 2026.12.31	39
Összes tárgyévi szabadság:		39
Összes igénybevehető szabadság:		39

Megjegyzés

Dátum: _____

Munkáltató aláírása

Alkalmazott aláírása

HATÁROZAT-TERVEZET!

MAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ___/2026. (I.28.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

a polgármester 2026. évi szabadságának ütemezéséről

A Képviselő-testület:

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 225/C. § (1) - (4) bekezdéseiben foglaltak alapján Czirják István polgármester 2026. évi szabadságának ütemezését az alábbiak szerint hagyja jóvá:

2026. január 1. és 2026. december 31. között megállapított szabadság:	39 nap
Előző évről áthozott, ki nem vett szabadság napjainak száma:	0 nap
2026. február 10., 17., 27.	3 nap
2026. március 10., 17., 24., 31.	4 nap
2026. április 7., 14., 21., 28.	4 nap
2026. május 5., 12., 22., 26.	4 nap
2026. június 9., 16., 25., 26.	4 nap
2026. július 3., 9., 10., 16., 17., 23., 24., 30., 31.	9 nap
2026. augusztus 6., 7., 8., 13., 14., 27., 28.	7 nap
2026. szeptember 8.	1 nap
2026. október 6., 22.	2 nap
2026. december 12.	1 nap

Összesen:	39 nap
------------------	---------------

Felelős: polgármester; jegyző

Határidő: azonnal, utána folyamatos

Kapják: polgármester, jegyző, munkaügyi nyilvántartás