



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

2026. októberi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a nagykanizsai 0548 hrsz-ú kivett saját használatú út elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport H.
Jogi Csoport

Ellenőrizte: Jogi Csoport - dr. Farkas Roland vezető jogtanácsos, csoportvezető okP
Városfejlesztési Osztály - Tárnok Ferenc osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel
Szabó István vezérigazgatóval (e-mailen)

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Kuti Csaba vételi ajánlatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonában levő nagykanizsai 0548 hrsz-ú kivett saját használatú út megnevezésű ingatlanra. **(vételi ajánlat mellékelve)**

Az önkormányzat tulajdonában és a VIA Kanizsa Nonprofit ZRt. kezelésében levő, 1753 m² alapterületű út Nagykanizsai város északi közigazgatási határához közel található, a térkép szerint 4 db ingatlan (0547/1 hrsz, 0550 hrsz, 0547/2 hrsz, 0549/5 hrsz) útcsatlakozását is biztosítja. **(térképkivonat, tulajdoni lapok, hatályos szabályozási tervkivonat mellékelve)**

Kettő ingatlan (0547/1 és 0547/2) esetében ez kizárólagos útkapcsolatot jelent, a 0550 hrsz ingatlan esetében lehetőség lenne az Alkotmány út külterületi szakaszán útcsatlakozás létesítésére, a 0549/5 hrsz ingatlan esetében ez utóbbi lehetőség is adott, de emellett az ingatlan a déli oldalról csatlakozik a 0549/4 hrsz-ú (Magvető utca felől megközelíthető) úthoz is.

Az érintett 4 db ingatlanból három a vételi ajánlatot tett Kuti Csaba kizárólagos tulajdona, a 0549/5 hrsz ingatlanban pedig a vételi ajánlat benyújtójának édesapja van közös tulajdonban egy másik magánszeméllyel (az édesapa bír nagyobb tulajdoni illetőséggel).

A 0549/5 hrsz ingatlan tulajdonosai nyilatkoztak, hogy a nagykanizsai 0548 hrsz-ú kivett saját használatú út megnevezésű ingatlant nem kívánják megvásárolni, tudomásul veszik annak Kuti Csaba általi esetleges tulajdonba vételét.

Az átlagosan 4,25 méter széles és cca. 412 fm alapterületű út kezelője, a VIA Kanizsa Városüzemeltetési Nonprofit ZRt. a tervezett értékesítés ellen nem emelt kifogást, mivel a közelmúltig az Alkotmány Agro Mezőgazdasági ZRt. használatában levő út, természetbeni nyomvonala jelentősen eltér az ingatlan-nyilvántartás szerinti koordinátáktól, továbbá folyamatos problémát jelentenek az útra elhelyezett illegális hulladéklerakások is.

A hivatal Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoportja elkészítette az ingatlan ingatlanforgalmi szakértői értébecslését, mely jelentés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 65.000 Ft, azaz 51.181 Ft + ÁFA összegben határozta meg. **(értéklap mellékelve)**

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kt.) 32. § (1) bekezdése alapján a saját használatú út magánútnak minősül.

A Kt. 29. § (9) bekezdése szerint a magánút közforgalom számára történő elzárása tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül.

Előbbieket alapján megállapítható, hogy a 0548 hrsz-ú ingatlan közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül.

A Kt. 29. § (9) bekezdése szerint a közforgalom elől elzárt magánút közforgalom számára történő megnyitását, valamint a közforgalom elől el nem zárt magánút közforgalom elől történő elzárását az e törvény végrehajtásáról szóló rendeletben meghatározott módon, a magánút tulajdonosának vagy kezelőjének kérelmére, a közlekedési hatóság engedélyezheti.

Az ingatlant a hatályos településrendezési terv nem szabályozza közlekedési és közműterületként, az az Má-1 (általános mezőgazdasági) övezetbe tartozik.

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

A Nagykanizsa belterület 0548 hrsz-ú kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartozik.

A vagyonrendelet 4.§ (5) bekezdése szerint: „A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, azt hasznosítani, vagyonkezelésbe adni, megterhelni, gazdasági társaságba apportálni – amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik – kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.”

A fent hivatkozott rendelkezés alapján a megjelölt ingatlan értékesítéséről a Közgyűlés jogosult dönteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény [a továbbiakban: Nvtv.] 13. § (1) bekezdése szerint: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar 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 vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatar meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetési eljárás útján**, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatar a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatar 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A fentiek alapján az érintett ingatlan az Önkormányzat részére szükségtelen, ezért javaslom az ingatlan kérelmező részére történő értékesítését – az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték és a becslésre kifizetett összeg kisebb megemelésével – 100.000 Ft + ÁFA vételáron.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az előterjesztéssel egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért a Nagykanizsa külterület 0548 hrsz-ú, 1753 m² alapterületű kivett saját használatú út Kuti Csaba részére 100.000 Ft + ÁFA vételáron történő elidegenítésével és felhatalmazza a polgármestert, hogy a Közgyűlés Jogi, Nemzetpolitikai és Közfrendi Bizottsága által véleményezett adásvételi szerződést aláírja.

Határidő (az adásvételi szerződés megkötésére):

2026. november 30.

Felelős:

Horváth Jácint polgármester

(Operatív felelős:

Tárnok Ferenc osztályvezető

dr. Farkas Roland csoportvezető)

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2026 OKT 1 6.



Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Horváth Jácint Polgármester Úr

Kérelem

Tárgy: Nagykanizsa külterület 0548 hrsz-ú út vételi igény

Tisztelt **Horváth Jácint** Polgármester Úr!

Alulírott **Kuti Csaba** (An: Bársony Mária Magdolna, Szül hely idő: Nagykanizsa, 1985.10.18.) 8800 Nagykanizsa Alkotmány út 69/a szám alatti lakos, mezőgazdasági vállalkozó, azzal a kérelemmel fordulok Önhöz, hogy benyújtsam vásárlási igényemet a Nagykanizsa külterület 0548 hrsz-ú használaton kívüli útra.

Indoklás:

Családi gazdaságunkban szántóföldi növénytermesztéssel és szarvasmarhatartással foglalkozunk, telephelyünk a Nagykanizsa külterület 0550 hrsz alatt található (1.sz melléklet térkép), a telephelyünk közvetlenül határos a Nk kt 0548 hrsz-ú úttal, mely a valóságban nem létezik, és korábban sem tudták használni közlekedésre, valószínűleg korábbi birtokrendezések során kellett kialakítani, hogy az önállóan létrejövő ingatlanokat meg lehessen közelíteni. Jelenleg is nádas, vizenyős terület van a helyén, a becsatlakozása a főúttól pedig fizikailag lehetetlen, a domborzati akadály miatt. Jelenleg az út a Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt kezelésében van.

Az elmúlt évek során az út Ny-i oldalával szomszédos legelő művelési ágban szereplő területeket (Nagykanizsa kt 0547/1, 0547/2 hrszek) megvásároltam, így az út csak a saját vagy Édesapám Kuti László tulajdonában lévő területek megközelítésére szolgálhatna.

A telephelyet és a mellette található legelőt szeretném fix kerítéssel körbekeríteni, az állatok biztonságos legeltetése miatt. A telep mellett közvetlenül vasút és a 74.számú Palint elkerülő út található. Az önkormányzat tulajdonában lévő út viszont a 2 területem közé ékelődik, ezért gondoltam, hogy megvásárolnám azt.

Előzetesen a Via Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt. illetékesével Szabó István Úrral és az Önkormányzat részéről Pap József Úrral egyeztettem, ők támogatják a vételi szándékomat.

Szeretném kérni a Tisztelt Polgármester Urat, hogy kérelmemet szíveskedjen elfogadni.

- 1.sz melléklet térkép

Elérhetőségem: 0670/6050744, kuticsabi@gmail.com

Nagykanizsa, 2026. 06. 04.

Köszönettel:



Kuti Csaba





Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2.
Magyarország 8800 Nagykanizsa,
Platán sor 2.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260625/6600
2026.06.25

Oldal 1/1

**Nagykanizsa
Külterület, 548 helyrajzi szám**

Nagykanizsa, Külterület, 0548

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999937/1996.05.16

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / saját használatú út	0	1753	0

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35799/2016.04.05

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1993. évi II. tv. 12/A és 12/D §
tulajdonba adás
Utalás: II/1
Név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Erzsébet tér 7.

III. RÉSZ

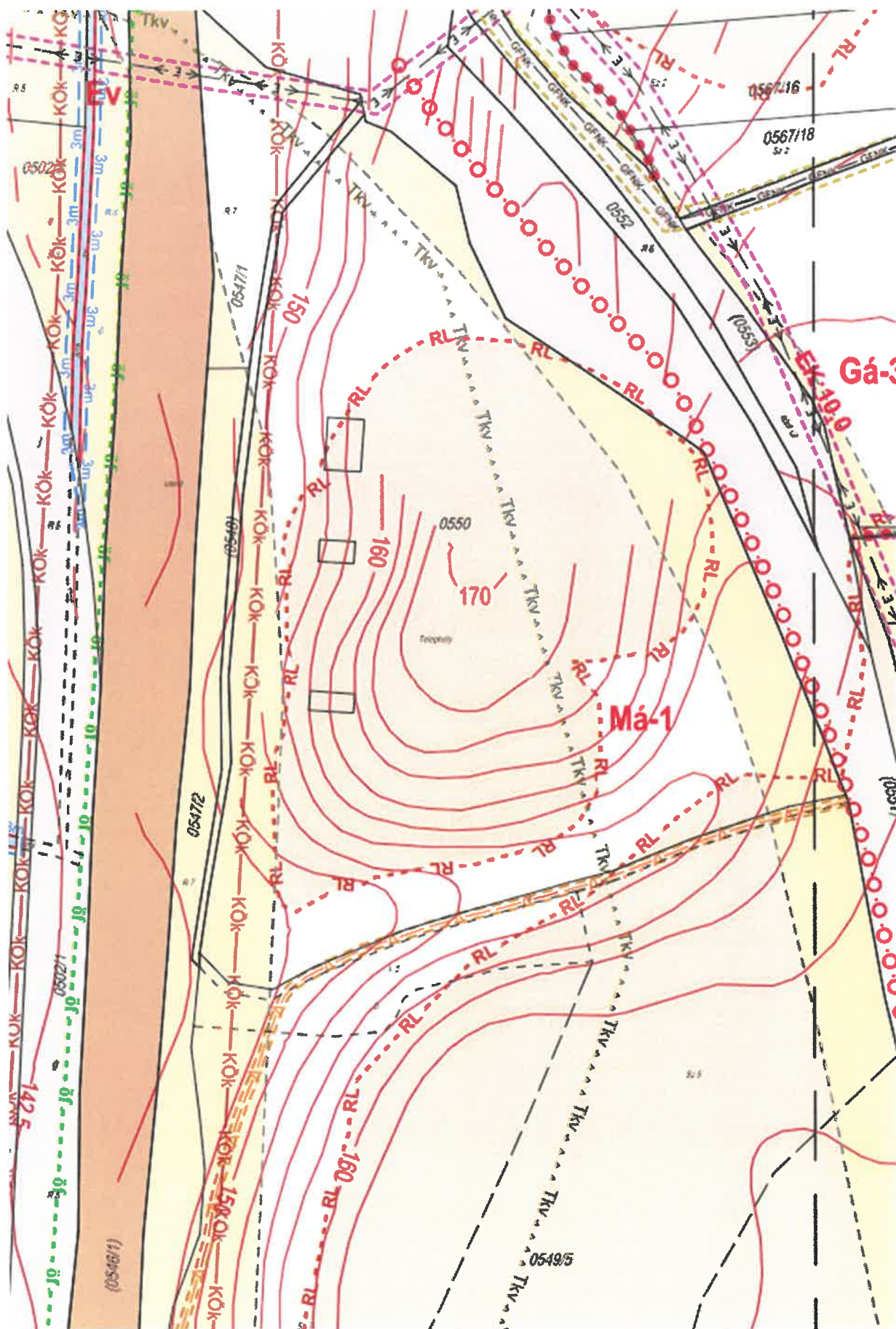
1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31481/2011.01.31

Vezetékjog

vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom
24 m2 területre,
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.

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



**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI***Az ingatlan megnevezése:* **Kivett saját használatú út***Település (város, kerület):* **Nagykanizsa***Utca, házszám:* **Külterület***Irányítószám:* **8800***Hrsz.:* **0548****Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató***Érk.:* **2026. Szeptember 24.****TULAJDONVISZONYOK***Tulajdonos neve:* **Nagykanizsa M. J. V. Önkormányzata 1/1
(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)***Tulajdoni hányad:* **1/1***Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **Tulajdonos,
korlátozottan forgalomképes***Értékelt érdekelttség:* **Tulajdonjog****AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI***Telek területe összesen:* **1758 m²***Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* **Nincs***Közmű-ellátottság:* **Közművek nélküli***Jelenlegi funkció:* **útnak kijelölt fás bokros terület****ÉRTÉKEKELÉS***Értékelés célja:* **Forgalmi érték megállapítás***Értékelés alkalmazott módszere:* **Piaci összehasonlítás módszere***Értékelés fordulónapja:* **2026. szeptember 08. érvényes: 90
napig****MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT***Forgalmi érték nettó:* **65.000,- Ft az****Hatvanötezer forint**

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva.
Nagykanizsa, 2026. szeptember 09.

**ADAMIL Kft.**
8800 Nagykanizsa
Rákóczi u. 44.
Adószám: 11918097-2-20**Neubauer László**
EUFIM 2004/79.**Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés**
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa