SZERENCS VÁROS
POLGÁRMESTERE
3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

Telefon: +36 (47) 565-200
E-mail: polgarmester@szerencs.hu
Honlap: www.szerencs.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. október 29-i munkaterv szerinti ülésére

Az előterjesztés címe: Javaslat a volt cukorgyári hűtőtavak tulajdonba vételére a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya: Javaslat a volt cukorgyári hűtőtavak tulajdonba vételére a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től

Tartalom:
1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. MNV Zrt tájékoztatása

Tárgyalás módja: **nyilvános** / zárt / zárt ülésre javasolt

Döntéshozatal módja: **egyszerű többség** / minősített többség / név szerinti

Véleményezésre megkapta:
Jogi és Ügyrendi Bizottság / **Pénzügyi Bizottság** / **Városfejlesztési Bizottság**

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Dr. Béni Gyula jegyző .....

A döntés végrehajtásáért felelős:
- Polgármester, Jegyző

Szám: JZI/389-5/2026

Szerencs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés célja

Jelen előterjesztés célja, hogy Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalja a Szerencs külterületén található 098 és 099 helyrajzi számú, a köznyelvben cukorgyári ülepítőtavakként ismert ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételének kezdeményezésével kapcsolatos kérdéseket, és meghatározza a további eljárás önkormányzati feladatait és döntsön az ingatlanok tulajdonba vétele és hasznosítása kapcsán.
Cél továbbá annak bemutatása, hogy az ingatlanok jelenlegi állapota, a közelmúltban bekövetkezett tűzesetek, valamint a területek jövőbeni hasznosításának lehetőségei miért indokolhatják a tulajdonba vetél.

II. Az ingatlanok bemutatása és a tulajdonba vétel indokai

Szerencs közigazgatási területén, a 098 és 099 helyrajzi számú ingatlanokon helyezkedik el a 2008-ban elbontott cukorgyár egykori, a vezérárokra felfűzött, több kazettából álló ülepítő tórendszere, amely megközelítőleg 66 hektár területet foglal magában. A belterülettel közvetlenül határos ingatlanok állapota elhanyagolt, növényzetük hosszú évek óta kezeletlen. 2026. július 30-án és 31-én mindkét ingatlanon nagy kiterjedésű tűz keletkezett, amelynek következtében a terület jelentős része leégett. Az ingatlanok elhelyezkedése miatt reális veszélye volt annak, hogy a tűz átterjed a szomszédos mezőgazdasági vállalkozás gépállomására, a környező lakóingatlanokra, valamint a déli oldalon található szarvasmarhatartó telepre is. A tüzet a Katasztrófavédelem Szerencsi Kirendeltségének egységei két gépjárműfecskendővel, többórás megfeszített munkával tudták megfékezni.

A történtek rámutattak arra, hogy a település belterületével közvetlenül határos, nagy kiterjedésű, elhanyagolt terület állapota a települési környezet biztonsága szempontjából is jelentős kérdés. Indokolt ezért annak vizsgálata, hogy milyen módon biztosítható a terület rendezettebb kezelése, a tűzveszélyes állapotok kialakulásának megelőzése és a terület hosszú távú, a település érdekeit szolgáló hasznosítása.

Szerencs Város Önkormányzata kiemelt feladatának tekinti a helyi lakosság, az ingatlanok és a települési környezet biztonságának megőrzését. Erre tekintettel a áttekintettük az ingatlanok tulajdoni viszonyait, és megállapítottuk, hogy azok a Magyar Állam tulajdonában állnak, a tulajdonosi jogok gyakorlójaként pedig az MNV Zrt. jár el.
Az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése lehetőséget teremthet arra, hogy az Önkormányzat saját céljai szerint készítse elő a terület állapotának felmérését, a szükséges fenntartási feladatokat és a terület adottságaihoz igazodó, közérdeket szolgáló hasznosítási irányokat.

2026. augusztus 10-én egyeztetést kezdeményeztük a kialakult helyzet rendezése, valamint az elhanyagolt ingatlanok jövőbeni hasznosításának és megfelelő állapotba hozásának áttekintése érdekében. Megkeresésünkre az MNV Zrt. MNV/01/56855/1/2026. iktatószámú, 2026. szeptember 14-én kelt levelében tájékoztatott arról, hogy a Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú, kivett mocsár megnevezésű ingatlanok a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képezik. Az ingatlanok 2025. június 10-ig az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság

vagyonkezelésében álltak, azonban mivel azokra az Igazgatóság feladatellátásához nem volt szükség, azok az MNV Zrt. közvetlen kezelésébe kerültek.
Az MNV Zrt. tájékoztatása szerint az ülepítőtavak ingatlanai nem tartoznak a nemzeti földalapba, így azok hasznosításáról az MNV Zrt. jogosult dönteni.

A tájékoztató levél két lehetőséget ismertetett:

- az ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását, amennyiben azok az Önkormányzat közfeladat-ellátása szempontjából szükségesek;
- az ingatlanok értékesítését, amely főszabály szerint versenyeztetés keretében történik, de a jogszabályi feltételek fennállása esetén önkormányzat részére versenyeztetés mellőzésével is lehetséges.

Az MNV Zrt. visszajelzést kért arról, hogy az ingatlanokat ingyenes tulajdonba vétellel vagy visszterhes értékesítés útján Szerencs Város Önkormányzata kívánja-e megszerezni.
Válaszlevelünkben megköszöntük a tájékoztatást, és egyértelműen jeleztük, hogy vizsgáljuk az ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülésének módját, egyúttal tájékoztattuk az MNV Zrt.-t arról, hogy keressük az ingatlanok ingyenes megszerzését megfelelően alátámasztó, az Önkormányzat által ellátott, illetve ellátni kívánt méltányolható közfeladat meghatározásának lehetőségét. Kértük továbbá az MNV Zrt. tájékoztatását az ingyenes tulajdonba adás kezdeményezéséhez szükséges további eljárási lépésekről, valamint a benyújtandó dokumentumokról és nyilatkozatokról.

Az ingyenes tulajdonba adás kezdeményezésének megalapozásához ugyanakkor szükséges az ingatlanok megszerzését indokoló, az Önkormányzat által ellátott, illetve ellátni kívánt közfeladat pontos meghatározása és a kapcsolódó dokumentáció előkészítése.

A tervezett hasznosítás lehetőségei
Az ingatlanok tulajdonba vételének előkészítése során feltétel, hogy a terület jövőbeni hasznosítása a település érdekeit, a helyi közösség szolgálatát és az önkormányzati feladatok ellátását szolgálja.

A terület jelenlegi állapotára és elhelyezkedésére tekintettel indokolt megvizsgálni különösen:

- a terület állapotának és a tűzesetek következményeinek felmérését;
- a növényzet kezelésével és a terület fenntartásával kapcsolatos feladatokat;
- a tűzveszélyes állapotok megelőzésének lehetőségeit;
- a terület környezeti, vízgazdálkodási és termőhelyi adottságait;
- a hosszú távú, közérdeket szolgáló hasznosítás lehetőségeit.

A tulajdonba vétel egyik lehetséges célja az erdőtelepítés. 2026. október 5. napján erdőmérnök bevonásával megkezdtük a terület erdészeti célú hasznosíthatóságának vizsgálatát. A szakember 2026. október 12-i szakmai tájékoztatása szerint a 098 és 099 helyrajzi számú ingatlanokon az erdőtelepítés erdészeti hatósági engedélyezésének elvi akadálya nem merült fel. A szakmai tájékoztatás szerint ugyanakkor a hatályos településrendezési szabályozás az ingatlanokat vízgazdálkodási területként, illetve „nádas, vízállásos terület, vegyes nádassal" besorolás alatt tartja nyilván. Amennyiben az Önkormányzat az övezeti besorolás megváltoztatását kívánja kezdeményezni, az erdőtelepítési kiviteli tervhez mellékelendő nyilatkozatban ismertetnie kell a területtel kapcsolatos elképzeléseit és a módosításra irányuló szándékát.
Az erdőmérnöki tájékoztatás szerint a helyszíni bejárás alapján nemes nyár, hazai nyár, akác és tölgy telepítése is felmerülhet, de a végleges fafajválasztás csak részletes termőhelyfeltárást követően határozható meg felelősen. Ennek különös jelentősége van, mivel a területet hosszú időn keresztül idegen anyaggal töltötték fel.

A szakmai tájékoztatás a Közös Agrárpolitika keretében elérhető erdőtelepítési támogatás lehetőségére is kitér. A támogatás feltételeit, mértékét és a kérelem benyújtásának aktuális időszakát a pályázat előkészítésekor külön ellenőrizni szükséges. Az erdőtelepítéshez kapcsolódó esetleges tereprendezési és fenntartási igények szintén további vizsgálatot igényelnek.

A fentiek alapján az erdőtelepítés lehetséges hasznosítási irány, de a tulajdonba vétel kezdeményezése nem jelenti a beruházás végleges elhatározását. A konkrét hasznosításról a tulajdonba adási eljárás, valamint a szükséges szakmai, környezetvédelmi, településrendezési és pénzügyi vizsgálatok eredményének ismeretében indokolt dönteni.

A döntés meghozatala sürgető, hiszen a KAP keretében 2027. február 3. és március 3. között lehet erdőtelepítési támogatásra pályázni. A jelenleg hatályos KAP-támogatás egységárai várhatóan teljes mértékben fedezik az erdőtelepítés, valamint az azt követő 3–4 év ápolási költségeit.

A közfeladat meghatározásának és a további eljárásnak a szükségessége
Az MNV Zrt. tájékoztatása alapján az ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának egyik lényeges feltétele, hogy azok az Önkormányzat közfeladat-ellátása szempontjából szükségesek legyenek.

Ennek megfelelően a tulajdonba vétel kezdeményezésének megalapozásához pontosan meg kell határozni azt az önkormányzati közfeladatot, amelynek ellátásához az ingatlanok megszerzése indokolt, és be kell mutatni az ingatlanok, illetve a tervezett hasznosítás és a közfeladat közötti kapcsolatot.

A terület elhanyagolt állapota, a közelmúltbeli tűzesetek és a lakott területek közelsége olyan körülmények, amelyeket a tulajdonba vétel indokoltságának bemutatásakor figyelembe kell venni. A konkrét közfeladat jogi megalapozottságát azonban a vonatkozó önkormányzati feladat- és hatásköri szabályok alapján külön szükséges ellenőrizni.

Az eljárás további lépéseinek tisztázásához szükséges az MNV Zrt. tájékoztatása a benyújtandó dokumentumokról, nyilatkozatokról és a tulajdonba adás további feltételeiről.
A Képviselő-testület döntése alapján a polgármester és a Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatal folytathatja az előkészítő munkát, és gondoskodhat az ingyenes tulajdonba vétel kezdeményezéséhez szükséges jogi és szakmai dokumentáció összeállításáról.
fentiek alapján hasznosítási célként többcélú erdő telepítését jelölnénk meg, amely egyrészt jóléti funkciót töltene be, másrészt hosszabb távon gazdasági erdőként is hasznosulhatna, például szociális tűzifa biztosítását szolgáló fakitermelés révén.

Pénzügyi és gazdálkodási szempontok
Az ingyenes önkormányzati tulajdonba vétel esetén vételár megfizetésével nem kell számolni, azonban a tulajdonszerzéshez, a terület állapotának felméréséhez, fenntartásához és későbbi hasznosításához kapcsolódóan kiadások merülhetnek fel.

Ezek különösen az alábbi feladatokat érinthetik:
- az ingatlanok állapotának felmérése;
- a szükséges környezeti, vízgazdálkodási és termőhelyi vizsgálatok elvégzése;
- a terület fenntartásával és növényzetkezelésével kapcsolatos munkák;
- az erdőtelepítéshez szükséges tervezési és hatósági eljárások;
- esetleges tereprendezési munkák;
- a későbbi hasznosítás és fenntartás költségei

A pályázati támogatás lehetséges előnyeit fentebb röviden ismertettem.

A kapcsolódó kiadások pontos összege jelenleg nem ismert, ezért azok meghatározása a tulajdonba vétel előkészítése és a terület részletes felmérése során válhat lehetővé.

A tulajdonba vétel kezdeményezése nem jelent automatikus kötelezettségvállalást az erdőtelepítés megvalósítására vagy annak önkormányzati költségvetésből történő finanszírozására. A későbbi hasznosításról, a beruházások ütemezéséről, a fenntartási feladatokról és az esetleges pályázati részvételről külön döntés hozható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a volt cukorgyári hűtőtavak tulajdonba vételének lehetőségéről szóló előterjesztést megtárgyalni, a tulajdonba vételről döntést hozni szíveskedjen!

Szerencs Város Polgármestere

Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) számú határozata
a Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételének előkészítéséről

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Megismerte a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. MNV/01/56855/1/2026. iktatószámú tájékoztató levelét, az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos önkormányzati válaszlevelet, valamint a tervezett erdőtelepítésre vonatkozó erdőmérnöki szakmai tájékoztatást.
2. Támogatja a Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételének kezdeményezését, figyelemmel a területek elhanyagolt állapotára, a 2026. július 30–31-én bekövetkezett tűzesetekre, a települési környezet biztonságának védelmére és a területek közérdekű hasznosításának lehetőségére.
3. Felkéri a polgármestert, hogy folytassa az egyeztetést a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel az ingyenes tulajdonba adás eljárási feltételeiről, és kérje be a tulajdonba vétel kezdeményezéséhez szükséges dokumentumokra, nyilatkozatokra és további eljárási lépésekre vonatkozó tájékoztatást.
4. Támogatja a területek jóléti és gazdasági célú hasznosítását szolgáló erdőtelepítés lehetőségének vizsgálatát.
5. Felkéri a polgármestert és a Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy vizsgálják meg és készítsék elő az ingyenes tulajdonba vételt megalapozó, az Önkormányzat által ellátott, illetve ellátni kívánt közfeladat meghatározását, valamint az azt alátámasztó jogi és szakmai dokumentációt.
6. Felkéri a polgármestert és a hivatalt, hogy az előkészítés során vizsgálják meg a területek rendezésével, fenntartásával, a tűzveszélyes állapotok megelőzésével és a hosszú távú hasznosítással kapcsolatos feladatokat, ideértve az erdőtelepítés lehetőségének további szakmai vizsgálatát is.
7. Rögzíti, hogy a jelen határozat az ingyenes tulajdonba vétel előkészítésére irányul, és nem jelent önálló kötelezettségvállalást az ingatlanok megszerzésének végleges elfogadására, az erdőtelepítés kivitelezésére vagy az ahhoz kapcsolódó beruházások finanszírozására.
8. Felkéri a polgármestert, hogy az MNV Zrt.-vel folytatott egyeztetések, a közfeladat meghatározása és a tulajdonba vétel feltételeinek tisztázása után az ügy állásáról és a szükséges további döntésekről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos

II.

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) számú határozata
a Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételének elutasítása

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. kezelésében álló, Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú, korábban a cukorgyár ülepítőőtavaihoz tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételének lehetőségéről szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlanok rendezetlen, elhanyagolt állapota, a területen korábban bekövetkezett tűzesetek, valamint a környező ingatlanokat és létesítményeket érintő kockázatok indokolttá teszik a terület jövőbeni sorsának és kezelésének rendezését. Ugyanakkor az ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételével összefüggő hosszú távú fenntartási, állagmegóvási, környezetvédelmi és esetleges fejlesztési kötelezettségek, valamint az ezekkel járó pénzügyi terhek jelenleg nem kellően ismertek.

Mindezekre tekintettel a Képviselő-testület **nem támogatja a Szerencs külterület 098 és 099 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét**, és jelenleg nem kíván kezdeményezést tenni azok önkormányzati tulajdonba adása érdekében.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t.

Felelős: polgármester
Határidő: a döntést követő 15 napon belül

MNV Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

Iktatószám: MNV/01/56855/1/2026
Készítette: dr. Papp Krisztián
vagyongazdálkodási jogi menedzser
Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az iktatószámra hivatkozni.
Postacím: 1399 Budapest, Pf. 708.

Szerencs Város Önkormányzata
Kiss Attila polgármester
részére

Hivatali kapu: SZERENCSTO
KRID: 656297153

„Hivatali tárhelyre továbbítandó"

Tárgy: *Tájékoztatás a Magyar Állam tulajdonában álló Szerencs külterület 098 és 099 hrsz-ú ingatlanok kapcsán*

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szerencs külterület 098 és 099 hrsz-ú, kivett mocsár megnevezésű ingatlanok a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képezik, a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja. Az ingatlanok 2025. június 10. napjáig az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság vagyonkezelésében álltak, azonban tekintettel arra, hogy a feladatellátásukhoz nem volt szükség az ingatlanokra, így azok az MNV Zrt. közvetlen kezelésébe kerültek.

Tekintettel az ingatlanok jellegére, illetve kiterjedésére, Társaságunk az ingatlanok közös minősítését kezdeményezte az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztériummal, melynek eredményeként megállapítást nyert, hogy a tárgyi földterületek nem tartoznak a nemzeti földalapba, így az MNV Zrt. jogosult dönteni azok hasznosításáról.

Fentiek alapján, Társaságunk álláspontja szerint az ingatlanok hasznosítása tekintetében az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre.

Amennyiben az Önkormányzat közfeladatellátása szempontjából szükségesek a tárgyi ingatlanok, úgy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bek. c) pontja alapján lehetőség van azok **ingyenes önkormányzati tulajdonba adására**. A tulajdonjog ingyenes átruházásának részletes szabályait az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 50. § (2) bekezdése tartalmazza.

Az ingyenes tulajdonba adáson túl lehetőség van az **ingatlanok értékesítésére**. Az állami vagyon értékesítésére főszabályként **versenyezetetés keretében** kerül sor. Az MNV Zrt. a transzparenciát és nyilvánosságot teljes körűen biztosító Elektronikus Aukciós Rendszert (a továbbiakban: EAR) működtett, ahol a Magyar Állam tulajdonában álló, az állami feladatellátáshoz nem szükséges vagyontárgyakra lehet licitálni. Az EAR felületét az Önkormányzat is használhatja, - ügyfélkapus regisztrációt követően, az EAR felhasználási, valamint adatkezelési szabályzatában foglaltak egyidejű elfogadásával - lehetősége van árverezőként csatlakozni.

A Vhr. 48. § (1) bekezdése értelmében a **versenyeztetés mellőzésével** történő értékesítés a Vtv. 35. § (2) bekezdése szerinti esetekben alkalmazható kivételes értékesítési eljárás, amelynek során a tulajdonosi joggyakorló vagy az általa az értékesítéssel megbízott személy az állami vagyonba tartozó vagyontárgyat - törvény eltérő rendelkezése hiányában - legalább a becsült forgalmi értéken, a versenyeztetési eljárás mellőzésével kiválasztott személy javára idegeníti el. A Vtv. 35. § (2) bekezdés h) pontja alapján mellőzni lehet a versenyeztetést helyi önkormányzatnak történő értékesítés esetén.

Fentiek alapján, kérjük szíves visszajelzésüket, hogy az Önkormányzatnak fennáll-e az ingyenes tulajdonba vételi vagy visszterhes értékesítés útján történő vételi szándéka, melyet követően részletesebb tájékoztatást adunk a további ügymenetről. Amennyiben az Önkormányzatnak nincs szüksége a tárgyi ingatlanokra, úgy tájékoztatjuk, hogy Társaságunk elektronikus árverésen fogja megkísérelni azok értékesítését.

Amennyiben a fentiek kapcsán bármilyen kérdése adódna, úgy kérjük forduljon hozzánk bizalommal.

Miskolc, *„elektronikus időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

Dr. Holhós György Kornél
Digitálisan aláírta: Dr. Holhós György Kornél
Dátum: 2026.09.14 11:27:34 +02'00'

Dr. Holhós György Kornél
területi irodavezető