ELŐTERJESZTÉS

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. november 2-i rendkívüli ülésének
1. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés használati megállapodás és ajándékozási szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Flier János tulajdonában álló Felcsút 0231/24 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) szomszédos az önkormányzatunk tulajdonában álló Újbarok 96/3 hrsz. és Újbarok 127 hrsz. alatti ingatlanokkal.

Az Ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy az Ingatlanára részben átlóg az Újbarok 96/3 hrsz. és Újbarok 127 hrsz. alatti ingatlanokon létesített aszfalt burkolatú út, amely még 2010 előtt került kiépítésre, amikor az Ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam volt.
Az Ingatlan jelenlegi tulajdonosa 2016. évi tulajdonszerzésekor az érintett önkormányzati utak már aszfaltos burkolattal rendelkeztek, azokat önkormányzatunk folyamatosan birtokolja.

Az Ingatlan határpontjait földmérővel megtekintettük, kitűzésére sor került, ami alapján megállapítható, hogy az önkormányzati út részben valóban az Ingatlanra lóg át, illetve az Ingatlan zöldterületi részén is a települést védő növényzet található.

Az Ingatlan megosztására változási vázrajzot készíttettünk Acsai Imre földmérővel, majd telealakítási engedélyt kértünk, amelyet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 825074/4/2025. számon 2025. november 18-án kiadott (**1. melléklet**).

Önkormányzatunk Képviselő-testülete az 51/2026. (IX.21.) határozatával döntött a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan megosztásával létrejövő Felcsút 0231/26 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról, és megbízta a polgármestert az adásvételi szerződés jóváhagyására és aláírására.

A fenti határozat meghozatalát követően észleltük, hogy önkormányzatunk a földtörvény rendelkezései miatt adásvétel útján nem szerezheti meg föld tulajdonjogát más önkormányzat illetékességi területén. A földtörvény ugyanakkor megengedi, hogy önkormányzat a föld tulajdonjogát ajándékozás jogcímén megszerezze akár más önkormányzat illetékességi területén is.

Az Ingatlan tulajdonosa az Acsai Imre földmérő által készített, 46/2025. munkaszámú változási vázrajz szerint kialakuló, Felcsút 0231/26 hrsz.-ú 2153 m^2 alapterületű, szántó művelési ágú ingatlant önkormányzatunk ajándékozná.

Az Ingatlan tulajdonosa azonban a 2016. óta a tulajdonában álló Ingatlan jogcím nélküli használatáért visszamenőlegesen 157.505.- Ft használati díjat kér önkormányzatunktól.

Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk valóban használta az Ingatlant, bérleti, földhasználati díj fizetése nélkül, ezért javaslom a használati díj megfizetését a mintegy 10 éves használat ellenértékeként.

Az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés i) pontja szerint a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik az Önkormányzat részére felajánlott vagyon elfogadása.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület szíveskedjen elfogadni az alábbi határozati javaslatokat.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges, melyhez – figyelemmel az Mötv. 47. § (2) bekezdésére – a jelen levő önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges.

Újbarok, 2026. október 30.

Schnobl Ferenc s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (.....) határozata
a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötéséről

1. Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan mintegy 2150 m^2 területének 2016. május 23. óta fennálló jogcím nélküli használatáért utólagosan 157.505.- Ft használati díjat fizet az ingatlan tulajdonosának.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban foglaltak érdekében kötendő használati szerződés jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2026. november 30.
Felelős: Schnobl Ferenc polgármester

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (.....) határozata
a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan megosztásával létrejövő Felcsút 0231/26 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 825074/4/2025. számon 2025. november 18-án kiadott telekalakítási engedélye alapján, a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan megosztásával létrejövő Felcsút 0231/26 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlant ingyenesen - ajándékozás jogcímén - tulajdonba veszi, és felhatalmazza a polgármestert az ajándékozási szerződés jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2026. november 30.
Felelős: Schnobl Ferenc polgármester

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Érk.: 2026 JÁN 13 Ü/ 31
Ikt.: 2026 JÁN 13 Ü/ 19-1
Ül.: dr. 39. Mell.:

A telekalakítást a 825074/4/2025 szám határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedélyhez tartozó változási vázrajz együtt [redacted] engedély hatályba.

A mai napon végleges.

Bicske, 20 2025 [illegible] 18

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 4.

Ügyintéző: Rorbacher Attila
Ügyiratszám: 825074/4/2025

Tárgy: telekalakítási engedélyezési ügye

HATÁROZAT

Flier János (8087 Felcsút, Fő u. 169.) **nevében és képviseletében eljáró Acsai Imre** (8088 Tabajd, Dózsa Gy. u. 7.) Osztályunkhoz benyújtott a **Felcsút** község külterületén elhelyezkedő **0231/24** helyrajzi számú földrészletet érintő megosztási kérelmének helyt adok és **engedélyezem** a telekalakítást a 640728/2025 szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint.

Építésügyi szakkérdés vizsgálata vonatkozásában:
Megállapítom, hogy a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás
a) *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88.§.-ban foglaltaknak megfelel,
b) *az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló* 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak megfelel,
c) a rendelet 23/B § (1) c) pontja szerinti követelményeknek megfelel.

Továbbá megállapítottam, hogy a telekalakítás megfelel,
- az Méptv. 89. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelel,
- a rendelet 23/H. §-ban foglaltaknak megfelel,
- a rendelet 23/I. §-ban foglaltaknak megfelel,

Döntésem a közléssel végleges.
A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-nél (2060 Bicske, Szent István út 7-11.) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton – elektronikus űrlap hiányában – a https://epapir.gov.hu honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 2060 Bicske, Szent István út 7-11.) igénybevételével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

A záradékolt vázrajzokat döntésem véglegessé válása után küldöm meg meghatalmazottnak.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítást engedélyező döntésem 1 évig hatályos.

INDOKOLÁS

Flier János nevében és képviseletében eljáró Acsai Imre kérelmet nyújtott be Osztályunkhoz, amelyben a **Felcsút** község külterületén elhelyezkedő **0231/24** helyrajzi számú földrészletet érintő megosztás telekalakítási engedélyezését kérte.

A 640728/2025 számú változási vázrajzot a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4. 2025. július 1.-én záradékolta.

Építésügyi szakkérdés vizsgálata vonatkozásában a vizsgálat során tett megállapítások, vizsgálat eredményének indoklása:
Vizsgálat során tett megállapítások, vizsgálat eredményének indoklása:
a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak való megfelelés:
Megállapítom, hogy a telekalakítás a b) és c) pontok alapján megfelel a Méptv. 88. § (1) bekezdésének, mely szerint:
Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak való megfelelés:
A rendelet 23/E. § (1) bekezdése szerint: A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetőek legyenek.

A kialakuló 0231/25 és 0231/26 hrsz.-ú telkek közútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek.

A telekalakítás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak.

c) a rendelet 23/B. § (1) c) pontja szerinti követelményeknek való megfelelés:
Felcsút Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 6/2006. (VII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a telekalakításban érintett telket Má-3 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetbe sorolja.

A HÉSZ Má-3 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezet tekintetében nem határoz meg jelen telekalakításra vonatkozóan előírásokat.

A telekalakítás megfelel a rendelet 23/B § (1) c) pontja szerinti követelményeknek.

Továbbá megállapítottam, hogy a telekalakítás megfelel,

- az Méptv. 89. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelel, mivel a telekalakítás az érintett földrészlet megosztására irányul,
- a Rendelet 23/H. §-ban foglaltaknak megfelel, mivel a kérelmező nyilatkozott a telekalakítással érintett földrészleteken történő tervezett épület elhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről.
- a rendelet 23/I. §-ban foglaltaknak megfelel, mivel telekalakítással érintett területre vonatkozóan van hatályban helyi építési szabályzat.

A Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlant terhelő a 33905/2011 sz. bejegyzett vezetékjog jogosultja E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. nyilatkozatában a változási vázrajzon feltüntettek szerint hozzájárult a telekalakításhoz.

Megállapítottam, hogy az eljárási díj megfizetésre került.
A hatóság a teljes eljárás szabályai szerint járt el. A teljes eljárásra történő áttérés oka: szakkérdés megkérése.

A rendelet 23/B-23/I. § szerinti szakkérdések vonatkozásában a szükséges szakértelemmel a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája rendelkezik.

Döntésemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 80-81. §, az 1997. évi LXXVIII. törvény 23.§, 24.§. bekezdésben és a Rendelet 21. §-ban foglaltak szerint hoztam meg.

A jogorvoslati tájékoztatást az Ákr. 82.§ (1), 112.§, 113.§ (1) bek .a) pont, 114.§ (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bek. a) pontja, 13.§ (1) bekezdése, 13.§ (3) bek. h) pontja, 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, *90.§-ában,* a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében, és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (Eüsztv.) 9.§-ában foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. r. 1.§ h) pontja, a 36.§ b) pontja bekezdései, illetékességét a 37.§ (1) bekezdése, 3.§ (3) bek. b) pontja, és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 22/2024. (XII.16.) utasítása alapján történt.

Bicske, 2025. november 18.

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Rorbacher Attila
földhivatali szakügyintéző

Értesülnek:

1. Acsai Imre 8088 Tabajd, Dózsa Gy. u. 7.
2. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Irattár)

GEOSZFÉRA 74 BT.
8088 Tabajd Dózsa Gy. u. 7.
Munka száma: 46/2025.

640728-2025

Felcsút
külterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/280/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

*a **0231/24** helyrajzi számú földrészlet megosztásáról*

Méretarány: 1:4000

8270741 4 25 számú

A mai napon végleges.

Bicske, 2025. [illegible]

Változás előtt						Változás után								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ága	min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv.ága	min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14
0231/24	a b	szántó kivett, saját használatú út	2 -	**1.6336** 1.1477 0.4859	**39.94** 39.94 0.00	**0231/25**	a b	szántó kivett, saját használatú út	2 -	**1.4183** 0.9324 0.4859	**32.45** 32.45 0.00	**33905/2011.05.12 Vezetékjog** E.ON É.-DUNÁNTÚLI ÁRAMH.ZRT 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 685 m² területre, Engedélyező határozat száma: SZFMMBH/1437-2/2011/MU, (20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózat)		-
						0231/26	-	szántó	2	**0.2153**	**7.49**	**33905/2011.05.12 Vezetékjog** E.ON É.-DUNÁNTÚLI ÁRAMH.ZRT 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 91 m² területre, Engedélyező határozat száma: SZFMMBH/1437-2/2011/MU, (20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózat)		
Összesen:				**1.6336**	**39.94**					**1.6336**	**39.94**			

A megosztás akaratunknak megfelelően történt:

megtalálható

Tabajd, 2025. május 8.

Készítő: .....
Ravasz Zsolt
földmérő ig.száma: 10020

Minőséget tanúsító: .....
Acsai Imre
földmérő ig.száma: 10019
Ing.rend.min.száma: 1711/2001
GD/07-1070

GEOSZFERA 74 BT.
8088 Tabajd,
Dózsa Gy. u. 7.
Iroszám: 21468672-2-07

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Bicske, 2025. 07 *hó* 01 *nap*

29

Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Bicske 2025. ..... *hó* ..... *nap* 2025 JÚL. - 1

P.H.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma.: Rorb acher Attila
Ing.rend.min.szám: 1656/2001.

