

ELŐTERJESZTÉS

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. szeptember 21-i rendes ülésének 6. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés ingatlan vásárlásáról

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, kitézésére 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 készítettünk 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).

A 46/2025. munkaszámú változási vázrajz szerint kialakuló, Felcsút 0231/26 hrsz.-ú 2153 m² alapterületű, szántó művelési ágú ingatlant önkormányzatunk megvásárolná.

A jelenleg tulajdonos 2016-ban 73,156 Ft/m² áron vásárolta a Magyar Államtól, és hajlandó lenne ezen az áron önkormányzatunknak értékesíteni.

Az Ingatlan tulajdonosa a megosztással létrejövő ingatlant 73,156 Ft/m² vételár, azaz 157.505.- Ft vételár ellenében eladná önkormányzatunk számára.

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

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

Újbarok, 2026. szeptember 21.


Schnobl Ferenc
polgármester



1

HATÁROZATI JAVASLAT

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (.....) határozata

**a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan megosztásával létrejövő Felcsút 0231/26 hrsz.-ú
ingatlan megvásárlásáról**

1. Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 825074/4/2025. számon 2025. november 18-án kiadott telekalakítási engedély alapján, a Felcsút 0231/24 hrsz.-ú ingatlan megosztásával létrejövő Felcsút 0231/26 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlant 157.505.- Ft vételár ellenében megvásárolja.
2. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2026. október 31.

Felelős: Schnobl Ferenc polgármester

2025 JAN 13
2025 JAN 13

d. 39.

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 4.

A mai napon végleges

Bicske, 2025. január 13.

Ügyintéző: Rorbacher Attila
Ügyiratszám: 825074/4/2025Tárgy: telekalakítási engedélyezési
ügye

HATÁROZAT

Flier János (8087 Felesút, Fő u. 169.) **nevében és képviseletében eljáró Acsai Imre** (8088 Tabajd, Dózsa Gy. u. 7.) Osztályunkhoz benyújtott a **Felesút** 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 Felesút 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 képviselőjében 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 megfelelően.

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 telekesoport 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 megközelíthetők legyenek.

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

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 ártermelő mezőgazdasági terület övezetbe sorolja.

A HÉSZ Má-3 jelű hagyományos ártermelő 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/II. §-ban foglaltaknak megfelel, mivel a kérelmező nyilatkozott a telekalakítással érintett földrészleteken történő tervezett épület elhelyezéséről és a folyamatban lévő építési tevékenységről.
- a rendelet 23/I. §-ban foglaltaknak megfelel, mivel telekalakítással érintett területre vonatkozóan van hatályban helyi építési szabályzat.

A Felesút 0231/24 hrsz.-ú ingatlant terhelő a 33905/2011 sz. bejegyzett vezetékjog jogosultja E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. nyilatkozatában a változási vázrajzon feltüntetettek 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 megkérdése.

A rendelet 23/B-23/I. § szerinti szakkérdések vonatkozásában a szükséges szakértelemmel a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési 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. (Iráttár)

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0231/24 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:4000

A mai napon vegleges

Bicske, 20 225

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés	
Hrsz	Álrészlet		min o	Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Álrészlet		min o	Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0231/24	a b	szántó kivett, saját használatu út	2 -	1.6336 1.1477 0.4859	39.94 39.94 0.00	0231/25	a b	szántó kivett, saját használatu út	2 -	1.4183 0.9324 0.4859	32.45 32.45 0.00	33905/2011.05.12 Vezetékjog E.ON É.-DUNANTÚLI ÁRAMH. ZRT 9027 GYŐR Kende Kálmán utca 11-13 685 m ² területre, Engedélyező határozat száma: SZFMMBH/1437-2/2011/MJ, (20 kV-os légszertékes és földalatti közvetlen hálózat)	-
						0231/26	-	szántó	2	0.2153	7.49	33905/2011.05.12 Vezetékjog E.ON É.-DUNANTÚLI ÁRAMH. ZRT 9027 GYŐR Kende Kálmán utca 11-13 91 m ² területre, Engedélyező határozat száma: SZFMMBH/1437-2/2011/MJ, (20 kV-os légszertékes és földalatti közvetlen hálózat)	
Osszesen:				1.6336	39.94					1.6336	39.94		

A megosztás akaratunknak megfelelően történt

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

Tabajd, 2025. mājus 8.

Készítő:

Ravasz Zsolt

foldmérő iq. száma: 10020

Minőséget tanúsító:

Acsai Imre

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

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

Bicske 2025 hó nap 2025 JÓL - 1

P.H.

Zárókérdő

Ing. rend. min. száma: 301-2017-0017

