

E L Ő T E R J E S Z T É S

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. március 26-i rendes ülésének 6. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés beépítési kötelezettség törlésére irányuló kérelemről

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Zudor Mónika Csilla, az IDH GROUP Kft. (korábbi neve: Immo Diamond House Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) (székhely: 2473 Vál, Petőfi Sándor utca 1/A., adószám: 25277403-2-07, ügyvezető: Tarcsa Attila) meghatalmazásából eljárva a **Szár 1814 hrsz.-ú** ingatlan tulajdonosa (tulajdoni lap az előterjesztés 1. melléklete) azzal a kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, hogy az ingatlanra, Szár Községi Önkormányzat javára bejegyzett beépítési kötelezettség tényének törléséhez hozzájáruljon (2. melléklet).

A Bicskei Körzeti Földhivatal 10.018/2002. számon hozott határozatot a „Völgydűlő” lakópark (Vértes Panoráma lakópark) tervezett megépítésével érintett külterületi ingatlanok belterületbe vonása, valamint a termőföld más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék tárgyában. Az engedély érvényességének feltételeként **a hatóság ütemezett beépítési kötelezettséget határozott meg.** A kialakult építési telkek vonatkozásában a feltétel megvalósulásának biztosítása érdekében az önkormányzat, mint jogosult javára beépítési kötelezettség került bejegyzésre 2003 januárjában.

A Földhivatal fent hivatkozott számú határozatának V. pontjában foglaltak szerint az **„Önkormányzat településfejlesztési célokra újabb belterületbe csatolást mindaddig nem kezdeményezhet, amíg az Önkormányzat 2001. évi kérelme alapján kialakítást nyert, és belterületbe került 195 db építési terület 90 %-ban beépítést nem nyer, és a belterületi tömbbelsőn belül más lehetőség nem lesz.”**

A III. pont szerint továbbá **„a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha az I. és II. ütem szerinti hasznosítás megkezdésére öt év alatt nem kerül sor, érvényét veszti.”** (A II. ütem eleve csak az I. ütemként tervezett közút és közmű 100 %-os, a beépítettség 80 %-os megvalósulása után kezdődhetett volna.)

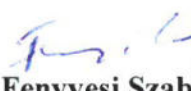
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (2003-ban hatályos) 29. § (2) bekezdése szerint **„A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településképp előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.”**

Az ingatlanok önkormányzat általi kisajátításához szükséges kártalanításhoz szükséges forrás jelenleg nem áll rendelkezésünkre, ezért javaslom a törlési engedély kiadását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozati javaslat szerint a beépítési kötelezettség törléséhez hozzájárulni szíveskedjen.

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.

Szár, 2026. március „26...”


Fenyvesi Szabolcs
polgármester



[Handwritten initials]

HATÁROZATI JAVASLAT

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata
a Szár 1814 hrsz.-ú ingatlanra feljegyzett beépítési kötelezettség
törléséhez való hozzájárulásról**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a Szár Községi Önkormányzat javára a Szár 1814 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan 34808/2008.07.17 számú határozattal feljegyzett, 2012. december 31-ig szóló beépítési kötelezettség az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Fenyvesi Szabolcs polgármester

1. melléklet



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
Magyarország 2060 Bicske, Szent
István út 7-11.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260318/10700
2026.03.18

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.18. 11:17:56



ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVANTARTÁS

Oldal 1/2

Szár
Belterület, 1814 helyrajzi szám

2066 SZÁR, NYÁRFA UTCA 28.
Szár, Belterület, 1814

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146/2007.02.22

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1077	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146/2007.02.22

Jogi jelleg: Kárpótlás

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146/2007.02.22
- ⊗ Törölő határozat
36953/2007.08.30

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 30756/2006.01.31
Eredeti határozat: 30756/2006.01.31
Név: ÉPÍTŐ ÉS GÉPIPARI KFT.
Jogosult címe: 2330 DUNAHARASZTI, Fő út 93

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36953/2007.08.30
- ⊗ Törölő határozat
32720/2009.05.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: PRO ARCHICO ÉPÍTŐIPARI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 1139 BUDAPEST, Fáy utca 14.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32720/2009.05.04
- ⊗ Törölő határozat
303896/2024.07.25

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: Szirtesné Kenéz Ildikó, Születési név: Kenéz Ildikó, Születési év: 1971, Anyja neve: Illés Ildikó
Jogosult címe: 2120 DUNAKESZI, Rákóczi út 58.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
303896/2024.07.25

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: IMMO DIAMOND HOUSE KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Jogosult címe: 1238 BUDAPEST, Grassalkovich út 40.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146/2007.02.22
- ⊗ Törölő határozat
34808/2008.07.17

Beépítési kötelezettség

2008. február 28-ig.
Eredeti határozat: 30616/2003.01.29
Név: SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 2066 SZÁR, Rákóczi Ferenc utca 68.

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146/2007.02.22

Önálló szöveges bejegyzés

Felmérési hiba javítása során a 814 hrsz-ból alakult ki

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34808/2008.07.17

Beépítési kötelezettség

2012. december 31-ig. A III/1. sorszám alatti eredeti bejegyzés rangsorában.

Eredeti határozat: 30616/2003.01.29

Név: SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 2066 SZÁR, Rákóczi Ferenc utca 68.

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

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd
1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.
tel.: 06/30-2074849
email: drzudor@gmail.com

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

Tárgy: törlési nyilatkozat iránti kérelem

Ingtalan: Szár, belterület 1814 hrsz.

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
2026 MARE 16	Lejárt: 34
Feladó:	Személy:
Ügy:	Megj:

Tisztelt Szár Községi Önkormányzat!

A Cg.07-09-036901 cégjegyzékszámú IDH GROUP Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2473 Vál, Petőfi Sándor utca 1/A; adószám: 25277403-2-07, nyilvántartja: Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága) képviselőjében eljárva, Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd (1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.) az alábbi kérelemmel fordulok a T. Önkormányzathoz:

Ügyfelem, az IDH GROUP Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képi a Szár belterület 1814 hrsz alatt felvett, „Kivett/beépítetlen terület” megnevezésű, 1077 m2 területű, „építési telek” megnevezésű, természetben 2066 Szár, belterület 1814 hrsz. alatt található ingatlan.

Az ingatlan tulajdoni lapján a III/3. szám alatt az alábbi került bejegyzésre:

„Beépítési kötelezettség: 2012. december 31-ig. A III/1 sorszám alatti eredeti bejegyzés rangsorában. Jogosult Szár Községi Önkormányzat.”

A beépítési kötelezettség lejárt, ügyfelem a bejegyzés törlését kívánja a földhivatal előtt kezdeményezni, amelyhez a jogosult törlési hozzájárulása szükséges.

A fentebbiek alapján kérem, hogy a Tisztelt Szár Községi Önkormányzat adja ki azon 2021. évi C. törvénynek megfelelő törlési nyilatkozatát, hogy a Szár belterület 1814 hrsz-ú ingatlanon a III/3. szám alatt bejegyzett beépítési kötelezettség törléséhez hozzájárul.

Kérjük, hogy a törlési hozzájárulást az Inyvt-nek megfelelő formában és tartalommal 4 példányban részemre soron kívül megküldeni szíveskedjen, hogy a törlés érdekében a Kormányhivatal Földhivatali Osztálya felé eljárjak!

Közreműködésük köszönöm!

Kelt: Budapesten, 2026. március 12. napján

Tisztelettel,

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36071796
IDH GROUP Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében

Melléklet:

- ügyvédi meghatalmazás

Dr. Zudor Mónika Csilla
1095 Budapest, Tinódi utca 1. C épület III/6.
Közreműködésük köszönöm!

Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd
1095 Budapest, Tinódi u. 1-3. C. lph. III/6.
tel.: 06/30-2074849
email: drzudor@t-online.hu

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Tarcsa Attila** ügyvezető, mint a Cg.07-09-036901 **cégjegyzékszámú IDH GROUP Korlátolt Felelősségű Társaság** (2473 Vél, Petőfi Sándor utca 1/A; adószám: 25277403-2-07) nyilvántartja: Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága) önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetője

meghatalmazom

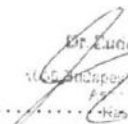
Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvédet (1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. 3/6.), hogy a Társaság 1/1 tulajdoni hányadát képező nyilvántartásba Szár belterület 1814 hrsz alatt felvett, „Kivett/beépítetlen terület” megnevezésű, 1077 m² területű, „építési telek” megnevezésű, természetben 2066 Szár, belterület 1814 hrsz. alatt található ingatlanon a III/3. szám alatt bejegyzett „Beépítési kötelezettség: 2012. december 31-ig. A III/1 sorszám alatti eredeti bejegyzés rangsorában. Jogosult Szár Községi Önkormányzat.” bejegyzés, kötelezettség törlése tárgyában a Szári Közös Önkormányzati Hivatal és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal felé eljárjon, a bejegyzés alapját képező iratanyagba, határozatokba, beadványokba betekintsen, az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt eljárjon, és a Társaság képviselétét a 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint ellássa.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2026. március 09.


.....
Tarcsa Attila ügyvezető
IDH GROUP Kft.

Jelen meghatalmazást készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2026. március 09. napján (kamarai azonosító szám: 36071796):


.....
Dr. Zudor Mónika Csilla ügyvéd
1095 Budapest, Tinódi u. 1. C. ép. III. 6.