

6. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 26. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Hegmagas 013/37. helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester



aláírás

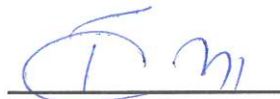


Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző



aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:



Tóthné dr. Titz Éva

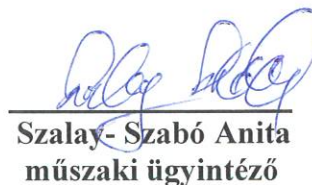
jegyző



Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István
pénzügyi ügyintéző

**A végrehajtás elkészítéséért felelős
köztisztviselő:**



Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegymagas Község Önkormányzatának tulajdonát képező 013/37. helyrajzi számú, kivett saját használatú út megnevezésű, 1180 m² nagyságú ingatlan vonatkozásában a Képviselő-testület 2023 novemberében döntött arról, hogy a Hegymagas 013/37. helyrajzi számú (kivett saját használatú út megnevezésű) 1180 m² nagyságú terület értékesíti, a szomszédos ingatlan tulajdonosa, Dr. Lehmann Orsolya Eszter részére, aki már korábban lekerítette, és sajátjaként használja a területet.

Önkormányzatunk még a döntést megelőzően, 2023. szeptember 29-én már tájékoztatta Dr. Lehmann Orsolya Esztert az eladással járó csere ügylethez szükséges dokumentumok beszerzéséről és a költségek viseléséről, az alábbiak szerint:

- **A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálynak hozzájárulása szükséges a jelenlegi út megszüntetéséhez, illetve az újonnan jelölt út engedélyezéséhez.**
- Hegymagas településrendezési tervében rögzítettek szerint, szükséges földmérő bevonásával az érintett ingatlanok felmérése, és a változási vázrajz elkészíttetése, a pontos területi méretek feltüntetésével.
- Értékbecslés alapján szükséges meghatározni a cserében érintett ingatlanok, illetve ingatlanrészek értékét, mely a csere értékarányosságát hivatott alátámasztani.
- **Kezdeményezni kell a 013/43. helyrajzi számú ingatlan művelés alóli kivonását (végleges más célú hasznosítást, kivett saját használatú útra).**
- **A földhivatali nyilvántartás módosítása során az egyes ingatlanokat érintő jelzálogjog áthelyeztetésével és az áthelyezésre kerülő közművek szolgalmi jogának bejegyzésével is foglalkozni kell.**
- **Közmű tervezőt szükséges megbízni a közművek áthelyezésének megtervezése és engedélyezése tárgyában, mely engedély alapján a kivitelezést is el kell végezni.**
- **Az ingatlanok értékének ismeretében szükséges lehet a Kormányhivatal jóváhagyása a csereügylethez,**
- **A fent rögzítettek alapján Hegymagas Község Önkormányzata képviselő-testületének szükséges a vagyonrendeletét módosítani, mivel a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében, az út forgalomképtelen vagyoni körbe tartozik, és mint ilyen értékesítése nem lehetséges, viszont az új településrendezési terv alapján a terület közúti státusza megszüntethető.**
- Mindezeket követően kerülhet sor nevezett területrészt ügyvéd közreműködésével történő cseréjére.
- Az eljárás során felmerülő valamennyi költség biztosítása kérelmező feladata.

Dr. Lehmann Orsolya Eszter képviseletében eljáró Szásziné Dr. Horváth Henriettát 2024. február 26.-án levélben tájékoztattuk a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályával is folytatott egyeztetésünk alapján az értékesítés menetéről, az alábbiak szerint:

Az elzáráshoz az alábbiakat szükséges csatolni:

- Forgalmi adatok (pl. forgalom nagysága, összetétele stb.).
- Az út főbb műszaki és minőségi adatai (pl. hossza, burkolat anyaga, szélessége, állapota, vízelvezetési megoldás stb.).
- Az elzárni kívánt útszakasz bemutatása egyszerűsített helyszínrajzon. (elzárás helyével, módjával, méretekkal, útsatlakozások, kapubehajtók, közművek feltüntetésével.)
- **Érintett közműszolgáltatók hozzájáruló nyilatkozata az elzáráshoz.** (e-közmű hozzájárulás)
- **Érintett út és kapcsolódó út kezelőjének hozzájárulása.**
- Az eljárással érintett ingatlan tulajdonosainak hozzájárulása és az útról megközelíthető, szomszédos ingatlan tulajdonosok hozzájárulása az út elzárásához.
- **Érintett közművek nyilatkozata.**
- Hiteles térképmásolat (e-hiteles is elfogadható).

- útmegszüntetés esetén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (16) bekezdés a) pontja alapján kell eljárni.

2025. június 13-án Szásziné Dr. Horváth Henrietta megküldte a szabályozási terv alapján elkészített változási vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot, melyről a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. (Tapolca) 2025. május 9-én megküldte elvi engedély határozatát, melyben külön felhívta a figyelmet arra, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kialakuló „kivett közforgalom elől elzárt magánút” rendeltetés (művelési ág) jogi bejegyzést takar mely nem valósítja meg a kiépített magánút fogalmát.

Sajnos a telekalakítási eljárás megelőzte a korábban útként szabályozott és kezelt terület státuszának megszüntetését, így kizárólag a helyi építési szabályzatnak való megfeleltetés történt meg.

A meglévő, szolgalmi jogos bejegyzéssel nem rendelkező közművek, illetve a tűzcsap helyzetének rendezése sem történt meg.

Szásziné Dr. Horváth Henrietta ezt követően, június 26-án tájékoztatott arról, hogy felvették a kapcsolatot a Veszprém Terv Kft-vel és a levelünkben rögzített közlekedéshatósági feladatokat, illetve egy közlekedési hatástanulmányt is készítenek.

Ezen dokumentumok elkészítéséről nincs információnk.

Hegymagas Község Önkormányzata októberben megrendelte az értékbecslést, mely alapján a falusias lakó övezetben lévő területre 15.060 Ft/m² (+-15%) érték került meghatározásra. Ennek tükrében a teljes terület értéke 17.770.800 Ft.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Ahogy korábban is jeleztük forgalomképtelen vagyon nem idegeníthető el és a fent rögzítettek alapján az önkormányzat vagyon rendeletének módosíthatósága nincs megalapozva.

A 013/37. helyrajzi számú terület sem megnevezésében sem a rajta- illetve alatta elhelyezett köz szolgálatában lévő műtárgyak helyzete vonatkozásában sem rendezett.

Jelenleg a még szükséges intézkedések megtételéről és az eladási érték meghatározásáról lehet dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatokat meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (III.26.) Kt. határozata

Hegymagas 013/37. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséhez szükséges további feladatokról és az eladási ár meghatározásáról

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Hegymagas 013/37. helyrajzi számú terület értékesíthetősége érdekében az alábbi intézkedéseket és dokumentumok beszerzését határozza meg:
 - a. Közműszolgáltatók hozzájáruló nyilatkozata a 013/37. helyrajzi számú út elzáráshoz, esetleges szolgalmi jogos bejegyzések rögzítése
 - b. A 013/37 helyrajzi számú ingatlanon található tűzcsapot Hegymagas Község Önkormányzatának tulajdonát képező közterületre történő áthelyezése.
 - c. Hegymagas Község Önkormányzatának, mint az érintett és kapcsolódó utak kezelőjének hozzájárulása
2. Fenti előírások teljesítése az ingatlant megvásárolni kívánó Dr. Lehmann Orsolya Eszter feladata.
3. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete Hegymagas 013/37. helyrajzi számú (kivett saját használatú út megnevezésű) 1180 m² nagyságú terület vételárátFt összegben határozza meg. Az értékesítés alapfeltétele jelen határozat 1. pontjában rögzítettek teljesítése.
4. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a szükséges intézkedések megtételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Gyurka Miklósné polgármester

Hegymagas, 2026. március 19.