

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület **2023. február 22-i nyilvános** ülésére

**Tárgy:** **Döntés a Szentjakabfa 53/6 hrsz-ú és 53/7 hrsz-ú ingatlanokra kikötött beépítési kötelezettség határidejének telekegyesítéssel történő módosításáról**

**Előterjesztő:** Steierlein Imre polgármester

**Előkészítette:** dr. Varga Viktória jegyző

**TISZTELT KÉPVISELŐ – TESTÜLET!**

Szentjakabfa Község Önkormányzata 2018. október 18. napján értékesítette a Szentjakabfa belterület 53/6 hrsz. alatti 845 m<sup>2</sup> alapterületű és az 53/7 hrsz. alatti 953 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat.

Az önkormányzat az adásvételi szerződésben mindkét ingatlanra 5 éves időtartamra (2023.10.19. napjáig) beépítési kötelezettséget, visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapított.

A vevő a két ingatlant telekegyesítéssel össze kívánja vonni, majd a létrejövő új ingatlanra kívánja a fenti terheket átvinni azzal, hogy a beépítési kötelezettség határideje tekintetében az önkormányzat engedélyezzen hosszabbítást (a határidő későbbi időpontban való meghatározását), mivel az eredeti határidő nem tartható.

A telekalakítási vázrajz jelen előterjesztés melléklete.

A vevő kérelme tehát, hogy a testület adja hozzájárulását a telekalakítási eljáráshoz, ennek megfelelően az eredeti szerződésben kikötött terhek és határidők is megfelelően módosuljanak.

A csatolt szerződéstervezetet az önkormányzat jogi képviselőjével véleményeztettük, aki szerint a tervezetben foglaltak megvalósításának ingatlan-nyilvántartási szempontból nincs akadálya, a telekalakítással egyidejűleg lehet rendelkezni a bejegyzett terhek törléséről, illetve a kialakuló ingatlanra az új terhek bejegyzéséről.

Javaslom, hogy a terheket az eredeti lejáráthoz képest 3 év időtartamban határozzuk meg, azaz a beépítési kötelezettség, a visszavásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom 2026. október 19. napjáig tartó határozott időpontig kerüljön bejegyzésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Szentjakabfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Szentjakabfa belterület 53/6 hrsz. alatti 845 m<sup>2</sup> alapterületű és az 53/7 hrsz. alatti 953 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok telekegyesítéséhez és az ingatlanokra bejegyzett terheknek a telekegyesítést követően létrejövő Szentjakabfa belterület 57 hrsz. alatti, 1798 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra való átvezetéséhez az előterjesztés mellékletét képező megállapodás szerint hozzájárul.

A képviselő-testület az értékesítésről rendelkező 28/2018. (VIII.28.) és 29/2018. (VIII.28.) Szj. önkormányzati határozatokkal elrendelt beépítési kötelezettség és visszavásárlási jog határidejét 2026. október 19. napjáig tartó határidőben állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a megállapodást aláírja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Szentantalfa, 2023. február 14.

**Steierlein Imre**  
polgármester

## MEGÁLLAPODÁS (tervezet)

amelyet egyrésztől

**SZENTJAKABFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 8272 Szentjakabfa, Fő utca 37., adószám: 15431648-1-19, statisztikai számjel: 15431648-8411-321-19, törzsszám: 15431648, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 431648, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 723170, képviseli: Steierlein Imre polgármester) mint eladó, jogosult  
(a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől

**Erdei Tommy** (.....) mint vevő, kötelezett  
(a továbbiakban: **Vevő**),

együttesen mint Felek kötnek alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1./ A Felek rögzítik, hogy 2018. október 18. napján ingatlan adásvételi szerződéseket kötöttek külön-külön
  - a Szentjakabfa belterület 53/6 hrsz. alatti 845 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: "Ingatlan1") 1/1 tulajdoni hányada és
  - a Szentjakabfa belterület 53/7 hrsz. alatti 953 nm alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: "Ingatlan2") 1/1 tulajdoni hányada tárgyában.
- 2./ A Felek rögzítik, hogy mind az Ingatlan1 tekintetében kötött adásvételi szerződés (a továbbiakban: „Adásvételi szerződés1”), mind az Ingatlan2 tekintetében kötött adásvételi szerződés (a továbbiakban: „Adásvételi szerződés2”) az Eladó javára – a szerződés tárgyát képező ingatlanra – 5 éves időtartamra (2023.10.19. napjáig) beépítési kötelezettséget, visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapított, amely terhek az Ingatlan1-re és az Ingatlan2-re bejegyzésre kerültek.
- 3./ A Felek rögzítik, hogy mind az Adásvételi szerződés1 (értelemszerűen az Ingatlan1 vonatkozásában), mind az Adásvételi szerződés2 (értelemszerűen az Ingatlan2 vonatkozásában) 5. pontja a következőket rögzítette a beépítési kötelezettség kapcsán:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevőt Szentjakabfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 28/2018. (VIII.28.) Szj. számú határozata alapján **beépítési kötelezettség**, mint **településrendezési kötelezés terheli** az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mely alapján Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanra a jelen szerződés aláírásától számított **5 éven belül** lakóházat épít, és a beépítést használatbavételi engedéllyel vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

- 4./ A Felek rögzítik továbbá, hogy Vevő az Ingatlan1-et és az Ingatlan2-t (a továbbiakban együttesen: „Ingatlanok”) telekegyesítéssel össze kívánja vonni olyan módon, hogy a telekalakítási eljárást alapján az Ingatlan1 és az Ingatlan2 egyesítésre kerül és a létrejövő ingatlan a Szentjakabfa belterület

.....  
SZENTJAKABFA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA  
Eladó, jogosult  
képviselet: Steierlein Imre  
polgármester

.....  
Dr. ....  
ügyvéd

.....  
Erdei Tommy  
Vevő, kötelezett

57 hrsz.-ot kapja 1798 nm alapterülettel, kivett beépítetlen terület megnevezéssel. E körben a Felek rögzítik, hogy a telekalakítás tekintetében elkészült a vázrajz, amelyet Péntes László földmérő mérnök (8230 Balatonfüred, Batsányi utca 1.) készített 30/3018. munkaszám alatt és amelyet az illetékes földhivatal záradékolt (a továbbiakban egységesen: „Vázrajz”). A Felek rögzítik, hogy a telekalakítási eljárás megindításra került. A Felek kijelentik, hogy a Vázrajz tartalmát ismerik.

5./ A Vevő azzal a kérelemmel fordult az Eladóhoz, hogy a telekalakítási eljáráshoz adja hozzájárulását, továbbá azzal, hogy a beépítési kötelezettség határideje tekintetében engedélyezzen hosszabbítást (a határidő későbbi időpontban való meghatározását), mivel az eredeti határidő nem tartható; továbbá ennek megfelelően az eredeti szerződésekben kikötött terhek és határidők is megfelelően módosuljanak. Ezen kérésnek Eladó eleget kíván tenni.

6./ A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak az alábbiakban.

6.1./ **A Felek (így Eladó is) ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 telekegyesítés során egyesüljön és így létrejöjjön az új Szentjakabfa belterület 57 hrsz. alatti, 1798 nm alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan3”). A Felek (így Eladó is) ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az Ingatlan1- és az Ingatlan2 tulajdoni lapja törlésre kerüljön és megnyitásra kerüljön az Ingatlan3 tulajdoni lapja.**

6.2./ A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 telekegyesítésének földhivatali bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlan1-et és az Ingatlan2-t terhelő terheket a Felek törlik, megszüntetik, hozzájárulnak a Felek, hogy azok törlésre kerüljenek és helyette a Felek az Ingatlan3-ra alapítanak az Eladó javára beépítési kötelezettséget mint településrendezési kötelezést ..... napjáig terjedő határozott időre, továbbá visszavásárlási jogot ..... napjáig terjedő határozott időre, és a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, ugyancsak ..... napjáig terjedő határozott időre.

Ennek megfelelően tehát a Felek lényegében abban állapodnak meg, hogy az Ingatlan1-et és az Ingatlan2-t terhelő terhek – azok törlésre és az Ingatlan3-on való ismételt megalapítása mellett – a továbbiakban az Ingatlan3-at fogják terhelni, az egyes terhek határidejét pedig a Felek ..... napjában határozzák meg. Ennek megfelelően a Vevőt terhelő beépítési kötelezettség is immáron az Ingatlan3-t terheli (tehát Vevő nem köteles lakóházat építeni külön-külön az Ingatlan1-en és az Ingatlan2-n, hanem csak az Ingatlan3-on), hasonlóképpen az Eladó is visszavásárlási jogát és elidegenítési és terhelési tilalmát is az Ingatlan3 tekintetében gyakorolhatja. Ennek megfelelően Vevő az Ingatlan3 tekintetében köteles csak a lakóház felépítését igazolni.

Az előbbieknél megfelelően a Vevőt terhelő beépítési kötelezettség határide ..... napjára módosul, hasonlóképpen Eladó a visszavásárlási jogát is ezen ..... időpontig gyakorolhatja (csak az Ingatlan3 tekintetében) és eddig (vagyis ..... napjáig) terheli az Ingatlan3-at az Eladó javára feljegyzendő elidegenítési és terhelési tilalom.

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Eladó visszavásárlási jogát tehát az Ingatlan3 tekintetében gyakorolhatja, a visszavásárlási összeg pedig az Adásvételi szerződés<sup>1</sup> szerinti 2.112.500.- forintos vételár és az Adásvételi szerződés<sup>2</sup> szerinti 2.382.500.- forintos vételár összege, azaz mindösszesen 4.495.000.- forint, azaz négy millió-négy száz kilencven ötezer forint.

.....  
SZENTJAKABFA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA  
Eladó, jogosult  
képviseli: Steierlein Imre  
polgármester

.....  
Dr. ....  
ügyvéd

.....  
Erdei Tommy  
Vevő, kötelezett

6.3./ A Felek (így Eladó is) a fentiekre tekintettel Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 törlésének és az Ingatlan3 bejegyzésének (tehát a telekalakítás bejegyzésének) hatályával, azzal egyidejűleg

- az Ingatlan1-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett beépítési kötelezettség (mint településrendezési kötelezés) törlésre kerüljön és
- az Ingatlan1-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett visszavásárlási jog törlésre kerüljön és
- az Ingatlan1-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön és
- az Ingatlan2-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett beépítési kötelezettség (mint településrendezési kötelezés) törlésre kerüljön és
- az Ingatlan2-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett visszavásárlási jog törlésre kerüljön és
- az Ingatlan2-re az Eladó javára bejegyzett/feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön és
- az Ingatlan3-ra az Eladó javára beépítési kötelezettség (mint településrendezési kötelezés) bejegyzésre/feljegyzésre kerüljön ..... napjáig tartó határozott időpontig
- az Ingatlan3-ra az Eladó javára visszavásárlási jog bejegyzésre/feljegyzésre kerüljön ..... napjáig tartó határozott időpontig és
- az Ingatlan3-ra az Eladó javára elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre/feljegyzésre ..... napjáig tartó határozott időpontig a visszavásárlási jog biztosítására.

A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a fentiek arra az esetre irányadóak, ha az Ingatlan1 és az Ingatlan2 telekegyesítése a földhivatal által bejegyzésre kerül és ennek megfelelően az Ingatlan3 tulajdoni lapja megnyitásra kerül, ennek hiányában (tehát pl. ha a telekegyesítéshez Vevő nem kap engedélyt) a fenti rendelkezések nem mehetnek teljességbe.

7./ Eladó kijelenti, hogy magyarországi helyi önkormányzat, előadja továbbá, hogy ingatlan elidegenítési és ingatlanszerzési képessége korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének vele szemben törvényi akadálya nincsen.

Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, előadja továbbá, hogy ingatlan elidegenítési és ingatlanszerzési képessége korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének vele szemben törvényi akadálya nincsen.

8./ Felek kijelentik és kötelezik magukat, hogy amennyiben az adásvételi szerződés módosítása az illetékes földhivatal vagy a telekalakítási hatóság feltételei miatt szükségessé válik, abban együttműködnek.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidőben meghatalmazzák ..... ügyvédet (székhely: .....) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képviseléssel. A meghatalmazott, megbízott ügyvéd a meghatalmazást, megbízást elfogadja.

.....  
SZENTJAKABFA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA  
Eladó, jogosult  
képviseli: Steierlein Imre  
polgármester

.....  
Dr. ....  
ügyvéd

.....  
Erdei Tommy  
Vevő, kötelezett

A Felek rögzítik, hogy a telekalakítás/telekegyesítés során Dr. Stark Ádám ügyvéd (1011 Budapest, Bem rakpart 26. fszt. 3., KASZ: 36073872) és/vagy Dr. Horváth Henriette ügyvéd (1011 Budapest, Bem rakpart 26. fszt. 3., KASZ: 36061719) fog eljárni, erre tekintettel a felek jelen szerződés aláírásával egyidőben meghatalmazzák Dr. Stark Ádám ügyvédet és Dr. Horváth Henriette ügyvédet is a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásokban való jogi képviselő ellátásával. Dr. Stark Ádám ügyvéd és Dr. Horváth Henriette ügyvéd a meghatalmazást, megbízást külön íven fogadja el.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés kiegészítés 8, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtak.

Szentjakabfa, 2023. ....

.....  
SZENTJAKABFA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA  
Eladó, jogosult  
képviseli: Steierlein Imre  
polgármester

.....  
Erdei Tommy  
Vevő, kötelezett

Ellenjegyzem Szentjakabfán, 2023. .... napján:

**(Dr. .... ügyvéd)**  
(..... Ügyvédi Iroda  
székhely: .....  
KASZ: .....)

.....  
SZENTJAKABFA KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA  
Eladó, jogosult  
képviseli: Steierlein Imre  
polgármester

.....  
Dr. ....  
ügyvéd

.....  
Erdei Tommy  
Vevő, kötelezett

8/53/2019

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 53/6,53/7 helyrajzi számú földrészletek telekegyesítéséről

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
53/6		kivett, beépítet- len terület		0.0845	-	53/7		kivett, beépítet- len terület		0.1798	-		
53/7		kivett, beépítet- len terület		0.0953	-								
Összesen:				0.1798						0.1798			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Balatonfüred, 2018.12.29

Készítő: *Tek...*

Földmérő ig. száma: 7525

**PÉNZES LÁSZLÓ**

földmérő memók

8230 Balatonfüred, Batsányi u. 1.

Tel.: 30/9563-793

Inggatlan rend. minősítés sz.: 0858/1990

Tervező i.g. szám: GDY/19-0113

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. min. szám: 0858/1998

2019 JAN 28

Balatonfüred, 2018. .... hó ..... nap



Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: *Molnár Péter*

ingatlan-tervező

földmérői min. sz.

2137/2010