

**Előterjesztés**

**Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 28-i ülésére**

**Tárgy:** telekcsoport újraosztás

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2023. május 19-én került aláírásra a szerződés, melyben Funke Mária Tass Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) ajándékozta a Tass 1012/1 hrsz-ú ingatlant és a Tass 1013/2 hrsz-ú ingatlanból a 3/4-ed tulajdoni illetőségét. Az 1013/2 hrsz-ú ingatlan esetén a fennmaradó 1/4-ed rész az ajándékozó testvére, Rácz János tulajdonát képezi, aki az egészet, tehát az elajándékozott részeket is, mint a család tulajdonában lévő ingatlanokat használta hosszú évek óta. Bár az ingatlanok megnevezése kivett beépítetlen terület, a valóságban nagyobb része legelőként funkcionál, amit kaszáltatott, míg egy kicsi része szántóként volt használva, hol búzát, hol kukoricát termesztett rajta. Rácz János jelezte, hogyha a tulajdoni hányadok alapján a terület kimérése megtörténik, akkor a későbbiekben is szívesen használná a területet egy méltányos bérleti díj ellenében.

Az 1012/1 és 1013/2 hrsz-ú területek között helyezkedik el a jelenleg Rácz András (Rácz János fia) tulajdonát képező ingatlan, amit nagynénjétől Funke Máriától vásárolt. Funke Mária és férje az ingatlanon található garázst úgy építették meg, hogy az a szomszédos 1012/1 hrsz-ú ingatlanon általuk épített köves bejárón keresztül közelíthető meg. Mivel Funke Mária ezt az ingatlant az Önkormányzatnak ajándékozta, így ez a köves bejáró is átkerült az Önkormányzat tulajdonába. Rácz András azzal keresett meg engem, hogy próbáljunk valami megoldást találni arra, hogy a garázsát ne kelljen átépítenie és új bejáratot csinálnia több millió forintért.

Kérésünkre Németh Péter földmérő a helyszín megtekintését és településünk Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) áttanulmányozását követően a következő javaslatot tette, amit egyébként felvázoltunk Rácz Jánosnak és Rácz Andrásnak is, akik számukra elfogadhatónak találták a telekcsoport újraelosztását és megköszönték, hogy figyelembe lett véve kérésük a vázlat elkészítésénél.

Az 1013/2 hrsz-ú ingatlan területe 6959 m<sup>2</sup>, melyből az Önkormányzat tulajdona 5219 m<sup>2</sup>, míg Rácz János tulajdona 1740 m<sup>2</sup>. Ennek kimérése az alapkérdés. Nagyon fontos, hogy a mellékelt változási vázrajzon pirossal bejelölésre került egy vonal, ami a HÉSZ alapján egy övezeti határvonal, a Telep utca felől nézve a vonal feletti rész kereskedelmi-gazdasági övezet (KG-1), míg az alatti rész falusias övezet (FL-1). Telekmegosztást csak úgy lehet végezni, hogy a kialakítandó telek teljes egészébe valamelyik övezetben essen, továbbá a HÉSZ-ben előírt telekmélységnek és telekszélességnek meg kell lenni, ez utóbbinak mind az utcafronton, mind a hátsó részen.

A változási vázrajz szerint az 1013/3 hrsz-ként feltüntetett telek kerülne Rácz János tulajdonába, míg az 1013/4 és 1013/5 hrsz-ú telek pedig az Önkormányzatéba. Azonban az 1013/3 hrsz-ú telek nem adja ki a Rácz Jánost megillető 1740 m<sup>2</sup>-t, az akkor lenne meg, ha megkaphatná az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába került 1012/1 hrsz-ú ingatlanból a vázrajzon a felső háromszög leválasztását követően megmaradó részt. Ez esetben gyakorlatilag egy cseréügyletre kerülne sor, mely során az Önkormányzat Neki adná ezt a részt Ő pedig cserébe vagy az 1013/4 vagy az 1013/5 hrsz-ú ingatlanokból még Őt megillető ugyanakkora részt. Ez azért lenne fontos számukra, meggy így a család tulajdonába maradna a fent említett kocsi-bejáró. De még tovább bonyolítja a helyzetet, hogy mivel ezt a részt nem lehet önállóan kialakítani, az egész telekcsoport újraosztás a vázrajznak megfelelően csak akkor alakítható ki, ha összevonásra kerül az 1012/1 hrsz-ú ingatlanból kialakított új rész a Rácz András tulajdonát képező 1013/1 hrsz-ú ingatlannal. Ennek azonban további feltétele,



hogy Rácz János ezt az „elcserélt” részt elajándékozza a fia részére, amire nyilatkozata alapján hajlandó annak érdekében, hogy így a fiánál megoldódik a kocsibejáró kérdése és egy összefüggő nagyobb területe lesz. Az eredeti tulajdonához képest viszont egy megközelítőleg fele akkora rész így is megmarad neki az eredetileg 1013/2 hrsz-ú ingatlanból, amit szeretne, ha fia ingatlana mellett kaphatna meg, mert úgy egy egybefüggő része lenne a családnak.

Ugyanakkor az Önkormányzat részére is előnyös ez a telekcsoport újraosztás, mivel így kialakításra kerülne az FI-1 övezeten belül egy nagyobb ingatlan, ami az egész területet figyelembe véve a legjobb minőségű szántóföldi rész. Illetve további lehetőségeket hordoz magában a KG-1 övezeten belül kialakításra kerülő 1013/5 hrsz-ú ingatlan, ami a későbbiek során a jelenlegi HÉSZ előírások figyelembevételével akár három ingatlanra is felosztható.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a telekcsoport újraosztást a vázrajznak megfelelően, akkor a közös tulajdon megszüntetése, a csere és az ajándékozás vonatkozásában szükség van ügyvéd közreműködésére.

Továbbá a változási vázrajz elkészítése mellett a kimérésre is szükség van. A telekcsoport újraosztásával kapcsolatban Németh Péter földmérő az alábbi ajánlatot adta:

Feladat	Ár
Műszeres bemérés GPS-el	45.000,- Ft
Változás után kialakuló új birtokhatár pontok kimérése és megjelölése fa cövekekkel	45.000,- Ft
Változási vázrajz készítése és záradékoltatása a telekcsoport újraosztásról a Földhivatalban, MVM, mint szakhatóság megkeresése	120.000,- Ft
Telekalakítási eljárás	48.000,- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>258.000,- Ft</b>

Ezen kívül a Földhivatalban kell még 26.000,- Ft eljárási díjat fizetni a telekcsoport újraosztás bejegyzéséért.

Ha a Képviselő-testület támogatja ezt a telekcsoport újraosztást, akkor első lépésként csak erről kellene egy elvi határozatot hozni és ezt követően először Rácz János és fia között kellene az ajándékozási szerződést megkötni, melynek minden költsége Őket kell, hogy terhelje. Ennek azért van jelentősége, mert tulajdonosnak kell lenni annak, aki utána majd cserél.

Fontos továbbá, hogy azáltal, hogy a fenti ingatlanok az Önkormányzat tulajdonába kerültek, már a Nemzeti Vagyon részét képezik. A cserével érintett ingatlanrészeket ezért újra fel kell becsülni. Ha nem lesz a két ingatlanrész között értékkülönbözlet, akkor a csere „simán” lebonyolódhat. Ha lesz értékkülönbözlet, akkor, aki az értéktelebb ingatlanrészhez jut, annak a különbözlet vonatkozásában megtérítési igénye keletkezhet. Akkor ezt vagy meg kell téríteni, vagy esetleg a felmerülő járulékos költségek (ügyvédi díj, földmérési díj, földhivatali díj, értékbecslés) megosztásánál figyelembe lehet venni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozat-tervezetnek megfelelően hozza meg döntését.

Tass, 2023. augusztus 11.

  
Németh Gábor  
polgármester



Tass Község Jegyzőjétől

Határozat- tervezet

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 28-i ülésére

/2023.(VIII.28.).határozat: telekcsoport újraosztás

H a t á r o z a t

- 1./Tass Község Önkormányzatának képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja a mellékelt változási vázrajz tervezet szerint az 1012/1, 1013/ 1 és 1013/2 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásához.
- 2/ A Képviselő-testület felhatalmazza Németh Gábor polgármestert, hogy az 1./ pont szerinti telekcsoport újraosztás megvalósításához szükséges intézkedéseket elindítsa és az ahhoz kapcsolódó valamennyi ügyben eljárjon.

Hat.idő: 2023. december 31.

Felelős: Németh Gábor polgármester

Határozatról értesül:

Bálintné dr. Mag Melinda jegyző

Czégányné Végh Erika gazd.ügyintéző

Kiss Katalin Zsófia igaz. ügyintéző

Rácz János (6098 Tass, Telep u.)

Rácz András (6098 Tass, Telep u.)





SZ 5

SZ 5

1018/2

1017

1016

1015

XG - 1

1013/5

1013/2

0201/64

S

1013/2/1

1013/1

1013/3

1013/4

1014

1012/2

0201/34

FL - 1

1011

Telep utca

8

7

6

5

4

3

988

2

1

45-1235

1003

1004

1005

1007

1008

990

987

1006

9/A

1009/1

991

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1012/1, 1013/1, 1013/2 helyrajzi számú földrészelek telekcsoport újraosztásáról  
Méretarány: 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas .

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK		
	jel	műv.ága	min. ó	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv.ága	min. ó	ha. m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1012/1	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.1119	-	1013/1	-	Kivett, Lakóház, udvar, garázs	-	0.2189	-	Vezetékjog MVM DÉMÁSZ Áramhálózati KFT, 5 m <sup>2</sup> 31869/2012	-
1013/1	-	Kivett, Lakóház, udvar, garázs	-	0.1250	-	1013/3	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0801	-	-	-
1013/2	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.6959	-	1013/4	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.1359	-	-	-
						1013/5	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.4979	-	-	-
Össze- sen :				0.9328	-	Össze- sen :				0.9328	-		

A telekcsoport újraosztás akaratumknak megfelelően történt :

.....  
.....  
.....

Tass , 2023.08.09.

Készítő: Németh Péter  
földmérő ig..száma: 6733/2014

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

Kunszentmiklós, 2023. .... hó ..... nap

P.H.

Záradékoló:.....

Ing.rend.min.sz.: 1315/1992

Minőséget tanúsító : Bodri Barna  
Ing.rend.min.száma: 2050/2007