

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. április 29-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés a Halásztelek, 6201 helyrajzi számú ingatlan egy **Napirendi pont:** részét érintő adásvételi szerződéséről

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A Halásztelek, 6201 helyrajzi számú ingatlan többségi tulajdonosa Varga Zoltán (lakcím: 2314 Halásztelek, Petőfi Sándor u. 36.) azzal a kéressel fordult Halásztelek Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Vásárhelyi Pál utca és Puskás Tivadar utca által a telkéből több éve nem jogszerűen igénybe vett részt az Önkormányzat vegye meg. A város jelenleg hatályos építési szabályzatának, a *helyi építési szabályzatról* szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a telekalakításra vonatkozó előírásai szerint a 6201 helyrajzi számú ingatlanból az utcák által érintett részt nem lehet önálló helyrajzi számú földrészletként kialakítani, ezért az Önkormányzat az utcák által érintett részek kizárólagos használata mellett bevásárolja magát az adott ingatlanba az érintett terület nagyságának megfelelő tulajdoni hányaddal. A HÉSZ készülő módosításával lehetőség lesz a 6201 helyrajzi számú telek feldarabolására, ez még az idei évben megvalósulhat, de Varga úr közlése szerint, ő ezt nem tudja megvárni, élethelyzetéből adódóan sürgőssé vált számára az adásvétel.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a Halásztelek 6201 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 3312/3725 arányú tulajdonosával Varga Zoltánnal (Varga Zoltán; anyja neve: Pál Jolán; 2314 Halásztelek, Petőfi Sándor utca 36.) adásvételi szerződést köt az Ingatlan 221/3725 arányú (továbbiakban: Ingatlanhányad) megvásárlására
- b) az Ingatlanhányad természetben a határozat mellékletét képező, Dr. Vasuth-Bognár Edit által 72/2024 munkaszámon készített vázrajzon III. ponttal jelölt, 114 m² alapterületű és a Puskás Tivadar utca részét képező, valamint a vázrajzon V. ponttal jelölt, 107 m² alapterületű és a Vásárhelyi Pál utca részét képező területnek felel meg.

- c) Ingatlanhányad tehermentes vételára összesen 3.094.000,- Ft, azaz hárommillió-kilencvennégyezer forint a határozat mellékletét képező Halásztelki Polgármesteri Hivatal által 2025. március 06. napján kelt és az Ingatlanhányadra vonatkozó adó- és értékbizonyítvány alapján
- d) az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat az Eladóval és az Ingatlan további tulajdonosával (Szabó Attila) jogutódokra is kiterjedő használati megállapodást köt az Ingatlanhányadra vonatkozóan
- e) felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés, illetve a használati megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2025. április 22.

.....
Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....
dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Melléklet:

- 6201 hrsz tulajdoni lap
- Adó- és értékbizonyítvány
- Változási vázrajz

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/16622/2025

2025.03.04

Szektor: 61

HALÁSZTELEK

Belterület 6201 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	3725	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 34553/2017.02.01

Védőterület

hidrogeológiai "A" védőövezet.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 3312/3725

bejegyző határozat, érkezési idő: 375702/2020.05.29

eredeti határozat: 34553/2017.02.01

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Varga Zoltán

szül. : 1954

a.név : Pál Jolán

cím : 2314 HALÁSZTELEK Petőfi Sándor utca 36.

3. tulajdoni hányad: 413/3725

bejegyző határozat, érkezési idő: 375702/2020.05.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Attila

szül. : 1983

a.név : Barabás Margareta

cím : 2314 HALÁSZTELEK Puskás Tivadar utca 39- B.ép.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01

eredeti határozat: 32521/2012.01.09

Vezetékgjog

3 m2 nagyságú területre (VMB-8/2011).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01

Önálló szöveges bejegyzés a 054/36 hrsz-ú külterületi ingatlan belterületbe csatolásából alakult.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16622/2025

2025.03.04

HALÁSZTELEK

Szektor: 61

Belterület 6201 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 378171/2020.06.25

Eljárás megszüntetése

vezetékjog bejegyzés iránti eljárás megszüntetése.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

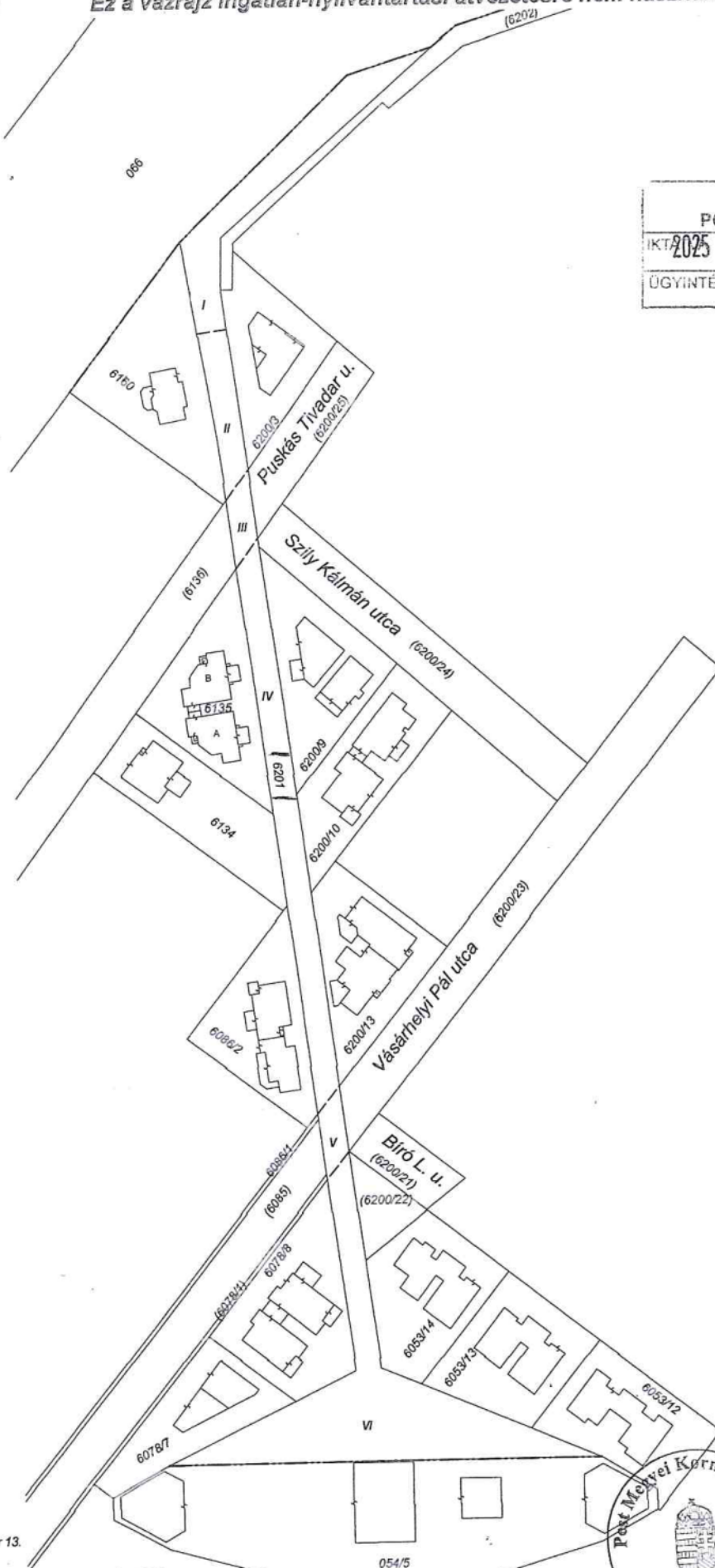
a 6201 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

Méretarány: 1:1100

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!

661290-2024

HALÁSZTELKI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKT/2025 MARE 03	610
ÜGYINTÉZŐ:	Kardos Péter



A használati megosztás akaratlunknak megfelelően törté

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Szigetújfalu, 2024. december 13.

DR. VASUTH-BOGNÁR EDIT e.v.
2319 Szigetújfalu, Temető u. 17.
Készítő és minőséget tanúsító: Adatszolg. 62420314-1-33
Nyilv. szám: 55163042
Ing. rend. min. szám: 2456/2020

INGATLANRENDEZŐ
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK
Minősítés száma:
2456/2020

Ig. szám: 11492



Az állami alapadat tartalom az állami ingatlannyilvántartási
létesítmény adatbázis tartalmával megegyezik.
Ráckeve, 2025 JAN. 29 nap.

Balogh Pethy Irén
Vizsgáló
IRM: 16791336
Ing. rend. min. sz.

Szám: G10-2/2025

Hiv.sz.:

Adó és értékbizonyítvány

ingatlanok forgalmi értékének megállapításáról

- A). Az adó és értékbizonyítvány kiállítását kérő neve: Halászfelbi Önkormányzat
- B). Az adó és értékbizonyítvány kiállításának célja: hagyatéki eljárás – gyámhatósági eljárás – lakáscélú állami támogatás igénylése – bírósági végrehajtás, egyéb:
- C). Hagyatéki eljárás esetén az öröknyagó neve:

Az ingatlan adatai

Sor	Helyrajzi szám	Megnevezése (jellege, művelési ága)	Területe	földrészleten lévő építmény/ek	egészének	megszerzett részének
					forgalmi értéke*	
1	G201/III.	biétt út	114 m ²	—		1596 000,-
2	G201/V.	biétt út	104 m ²	—		1498 000,-

Megjegyzés/ingatlan címe: 2314 Halászfelbi,

Az értékmegállapításnál figyelembe vett tényezők

A) A földrészlet jellemzői

- Tulajdon jellege:** állami – önkormányzati – személyi – vegyes – egyéb:
- Fekvése:** belterület (központi – periférius) – külterület – zártkert
- Megközelíthetősége:** a) kiépített pormentes út – földes út – kavicsos út – egyéb:
közforgalmi közlekedéstől való távolsága: m.
- Beépíthető:** igen – nem. Az utcafront hossza: m.
- Közművesítettség foka:** vezetékes víz – fúrott-ásott kút – villany – gáz – csatorna – egyéb: összközműves utca
- Talajának minősége:** kötött – homok – egyéb:
- Növényzete:** marc aszfalt művelés alatt áll – nincs művelve – nem gondozott.
- Kerítése:** van – nincs. A kerítés anyaga: kő – vas – drót – fa egyéb:
- Tehermentes:** igen – nem, Amennyiben nem, a földrészleten, fennálló teher jellege (haszonélvezet – használati jog – szolgalmi jog – özvegyi jog – egyéb é) és használója a jogot gyakorolja – nem gyakorolja.
- Egyéb megjegyzések:** A ház G201 ingatlan jelenleg 3725 m² telekmérettel jelentős alott; a Várbazsi Városrész - 2024. december 13-án belt - alapján III. része a Pusztas V. János V. Géne. a Várbazsi Pál utca része;
- Mezőgazdasági ingatlanon lévő felépítmény jellege és mérete:** Közt útban belterületen forgalomképes ingatlan.
- A föld egészének forgalmi értéke** - Ft azaz forint
a megszerzett ed részének - Ft azaz forint.

B) Az építmények jellemzői

13. Tulajdoni jellege: állami – önkormányzati – személyi – vegyes – egyéb: _____
14. Fekvése: belterület (központi – periférius) – külterület – (zártkert)
15. Megközelíthetősége: kiépített pormentes út – földes út – egyéb: _____
16. Rendeltetése (használat módja): lakás – üdülő – hétvégi ház – gazdasági épület – tanya – telep – garázs – egyéb: _____

17. A főépület jellemzői:

- a, földszintes – egyemeletes – többszintes. Készültség foka: _____ %.
- b, alapozása: _____ szigetelése: teljes értékű – gyenge – felvizesedett – nincs
- c, falazata: panel – téglá – Ytong – szilikát blokk – salak blokk – vályog – egyéb: _____
- d, tetőszervezete és héjazata (állapot): _____
- e, tetőtér beépítettsége: teljesen beépítve – részben beépítve – nincs beépítve _____
- f, életkora: _____ év, állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett, _____
- g, alápincézett: igen – nem egészben – részben: _____
- h, az épület alapterülete: _____ m²
- i, épületben lévő lakások száma: _____. Helyiségei: ____ szoba, ____ félszoba, ____ konyha, ____ Fsz, ____ külön WC ____ kamra, ____ gardrób, ____ előszoba, egyéb: _____
- j, helységek burkolata: beton – mozaik – hajópadló – parketta – kerámialap – laminált parketta – padlószőnyeg – egyéb: _____
- k, az épület fűtése: hagyományos – gáz – táv – egyedi: _____
- l, közművesítettség: vezetékes víz – gáz – villany – csatorna – egyéb: _____

18. egyéb megjegyzések: _____

19. Az ingatlan (*együtt értékelve a rendeltetésszerű használathoz szükséges telektulajdonnal):

- a) egészének forgalmi értéke: Ft beköltözhetően, Ft lakottan,
- b) megszerzett részének Ft beköltözhetően, Ft lakottan.

20. Melléképület jellemzői:

- a) rendeltetése (használat módja): garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – pince – egyéb: _____
- b) alapozása: beton – kő – tufakő – nincs alapja – egyéb: _____
- c) falazata: téglá – szilikát blokk – salak blokk – vályog – Ytong – fa – egyéb: _____
- d) állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett
- e) egyéb megjegyzések: _____

21. A melléképületek egészének – megszerzett részének forgalmi értéke:

- a) garázs: _____ Ft
- b) _____: _____ Ft
- Összesen: _____ Ft.

melékelve csapadékos piaci ár összehasonlítás.

22. A megszerzett ingatlan rész forgalmi értéke összesen (12.+19.+21. pont együtt):

.....Ft azazforint.

Kelt: Halásztelek, 2025 év március hó 06 nap.

P.H.



alíírás