



**ELŐTERJESZTÉS**  
**IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**2025. ÁPRILIS 10-I RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE**

**2. napirend**

**Tárgy:** Döntés az Iváncsa, Hegysor utca zártkerti ingatlanokat érintő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötéséről

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 46. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Iváncsa Községi Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – továbbiakban: Mötv. – 13. §-ában szabályozott közfeladatai körében a település lakossága életkörülményeinek javítása érdekében az Önkormányzat közigazgatási területe utolsó belterületi utcájában helyi közút szélesítését, s ezen terület igénybevétele is érintően ivóvízvezeték és szennyvízcsatorna vezeték kiépítését tervezi.

Iváncsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2007. (IX.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Iváncsa 901 hrsz-ú „helyi közút” megnevezésű ingatlan szélesítésével a helyi közút bővítését tartalmazza, mely a zártkerti s a velük szemben lévő belterületi ingatlanok közterületi megközelítését szolgálja a szabályozási tervlapban rögzített nyomvonalon, mely településfejlesztési cél a szabályozási tervben foglalt helyi közút kialakítását tartalmazza.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – továbbiakban: Kstv. - 2. § értelmében Ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges: a 2. § c) pontja, 4. § c) pontja alapján a terület- és településrendezés céljára, 2. § e) pontja és 4. § (1) bekezdés d) pontja szerint közlekedési infrastruktúra fejlesztésére, 2. § l) pontja és 4. § kc) pontja alapján közműves ivóvíz- és szennyvízvezeték létesítmény megvalósítására a 3. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint terület- és településrendezés céljából - továbbá a közlekedési infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódóan - a kisajátítás akkor lehetséges, ha a fejlesztési cél a területrendezési tervben, helyi építési szabályzatban szerepel, a cél megvalósítása az Ingatlan tulajdonosa részéről nem várható el, továbbá a cél rendeltetése az adott Ingatlanon lehetséges.

Iváncsa, Hegysor utca zártkerti ingatlanrészén lévő ingatlanok többsége zártkerti művelés alatt áll, egy részük azonban zártkerti művelés alól kivett terület, melyek tekintetében a termőföldre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

A zártkerti művelés alatt álló területek esetén alkalmazandó a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, melynek 10. § alapján a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezését követeli meg. A 12. § (1a) bekezdése szerint ha a más célú hasznosításra kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél megvalósítása érdekében kerülne sor, úgy a kisajátítási törvényben meghatározott közérdekű célt meg kell jelölni.

A zártkerti művelés alatt álló területek tekintetében a mező- és erdőgazdasági földet forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény rendelkezése alkalmazandó az alábbi szabályok figyelembevételével:

- 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján termőföld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat településfejlesztés céljára szerezheti meg,
- a 20. § d) pontja alapján ezen 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén elővásárlási jog nem áll fenn, továbbá
- a 36. § (1) bekezdés h) pont alapján a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása.

Jelen előterjesztés 1.-24. mellékletében foglalt zártkerti ingatlanok tekintetében az Önkormányzat, mint vevő a fenti jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően jogosult az ingatlanok tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő megszerzésére.

Azon tényre figyelemmel továbbá, hogy az Önkormányzat tulajdonszerzése közfeladat megvalósítását szolgálja s terület- és településrendezés céljára szolgál az adásvételi jogügylet egyben a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján jön létre, azaz kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés.

A zártkerti művelés alól kivett ingatlanok tekintetében az előterjesztés 25.-29. mellékletei tartalmazzák az adásvételi szerződés tervezetét.

A településfejlesztési cél megvalósításához kapcsolódik a helyi közút igénybevételével megvalósítandó ivóvízvezeték és szennyvízvezeték hálózat kiépítése, mely vízjogi létesítési engedélyhez kötött. Ezen beruházás meg fogja előzni a helyi közút bővítési beruházását, melyre tekintettel azon ingatlanok vonatkozásában, melyek tulajdonosaival a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés nem jön létre, esetükben az Önkormányzat a vízjogi hatósági eljárás keretében szolgalmi jog alapítását kérelmezi.

A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésének akadályát képezheti az ingatlantulajdonosok elzárkózó magatartása, illetőleg akadályát képezi az ingatlan tulajdonosának elhunytára tekintettel a hagyatéki eljárás folyamatban léte, továbbá az ingatlant terhelő jelentős összegű jelzálogjog, valamint az ingatlan tulajdonosai tulajdoni hányadait terhelő végrehajtási jogok fennállása. Ezen ingatlanokat a 30. melléklet nevesíti.

Az Önkormányzat a beruházások előkészítését végzi, melyre vonatkozó előirányzat rendelkezésre áll.

Az Mötv. 107. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a helyi önkormányzatot megilletik azon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2007. (IX.26.) önkormányzati rendelete – az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól – 5. § (1) és (2) bekezdése az Mötv. rendelkezéseiben foglaltakkal azonos szabályozást tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, s a határozati javaslat elfogadására.



*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. szerint **minősített többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

**Iváncsa, 2025. április 10.**



### **HATÁROZATI JAVASLAT**

**Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2025. (IV.10.) határozata**

**az Iváncsa, Hegysor utca zártkerti ingatlanokat érintő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötéséről**

Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Iváncsa, Hegysor utca zártkerti ingatlanokat érintő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötéséről szóló előterjesztést, melyben foglaltak alapján az alábbi döntéseket hozza:

#### **I.**

- 1.** Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – Mötv. – 107. §-ában, továbbá Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2007. (IX.26.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkörében eljárva, mint vevő, az alábbiakban nevesített kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésekben foglalt tartalommal a 2. és 3. pontban nevesített az érintett ingatlanok tulajdonosai felé vételi ajánlattal él.
- 2.** Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Iváncsa Zártkert:
  - 2.1. 2044 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 1. mellékletét képező,
  - 2.2. 2053/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 2. mellékletét képező,
  - 2.3. 2054/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 3. mellékletét képező
  - 2.4. 2060 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 4. mellékletét képező
  - 2.5. 2074/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 5. mellékletét képező
  - 2.6. 2057/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 6. mellékletét képező
  - 2.7. 2086 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 7. mellékletét képező,
  - 2.8. 2087 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 8. mellékletét képező
  - 2.9. 2088/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 9. mellékletét képező,
  - 2.10. 2049 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 10. mellékletét képező,
  - 2.11. 2051/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 11. mellékletét képező,
  - 2.12. 2047 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 12. mellékletét képező,
  - 2.13. 2070/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 13. mellékletét képező,
  - 2.14. 2055 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 14. mellékletét képező,
  - 2.15. 2058/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 15. mellékletét képező,
  - 2.16. 2063 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 16. mellékletét képező,
  - 2.17. 2066/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 17. mellékletét képező,

- 2.18. 2070/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 18. mellékletét képező,
- 2.19. 2069 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 19. mellékletét képező,
- 2.20. 2067/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 20. mellékletét képező,
- 2.21. 2065 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 21. mellékletét képező,
- 2.22. 2046 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 22. mellékletét képező,
- 2.23. 2059 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 23. mellékletét képező,
- 2.24. 2061/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 24. mellékletét képező

kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés tervezetben foglaltakat elfogadja.

3. Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Iváncsa Zártkert zártkerti művelés alól kivett:

- 3.1. 2056/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 25. mellékletét képező,
- 3.2. 2062 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 26. mellékletét képező,
- 3.3. 2070/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 27. mellékletét képező
- 3.4. 2064/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 28. mellékletét képező
- 3.5. 2075/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előterjesztés 29. mellékletét képező

kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés tervezetben foglaltakat elfogadja.

4. Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 30. mellékletében nevesített az Iváncsa Zártkert 2042 hrsz-ú, 2043 hrsz-ú, 2045 hrsz-ú, 2048 hrsz-ú, 2050 hrsz-ú, 2052/4 hrsz-ú, 2070/1 hrsz-ú és 2088/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa/tulajdonostársai felé kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés tervezet megküldésével egyidejűleg nem él vételi ajánlattal, a tulajdoni lapok tanúságai szerint fennálló, az ingatlanok tulajdoni lapja teherlapjain lévő szerződéskötési akadályokra tekintettel.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az ingatlanok tulajdonosait tájékoztassa s amennyiben az Önkormányzat tehermentes tulajdonjoga megszerzésének akadálya elhárul, úgy a zártkerti művelés alatt álló területek vonatkozásában a 2. pontban foglalt szerződések szerinti tartalommal, a zártkerti művelés alól kivett ingatlanok tekintetében pedig a 3. pontban foglalt adásvételi szerződések szerinti tartalommal a jogügyletet megkösse s gondoskodjon a szerződésekben foglalt vételárak megfizetéséről a ..... előirányzat terhére.

5. A Képviselő-testület a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben foglalt vételár meghatározás tekintetében felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a tulajdonos a vételi ajánlatot kizárólag a vételár összege tekintetében nem fogadja el, úgy abban a körben folytasson az ingatlan tulajdonosával egyeztetést s az adásvételi szerződést utólagos jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.
6. A Képviselő-testület a vételár megfizetésén túlmenően vállalja a termőföld végleges más célú hasznosításához kapcsolódó földvédelmi járulék összegének megfizetését, továbbá a tulajdonjog változás s a kisajátítási vázrajzban foglalt telekalakítással, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésével s a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos költségek viselését.
7. Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint vevő, továbbá a 2. és 3. pontban nevesített eladókkal létrejövő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés aláírására felhatalmazza a polgármestert, s valamennyi olyan esetlegesen felmerülő technikai módosítások aláírására, s jognyilatkozat megtételére, mely az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerül. Amennyiben a 2. és 3. pontban nevesített ingatlanokat érintően



időközben a tulajdonosok személye körében bármely jogcímen változás történik, úgy a jogügylet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett új tulajdonossal/tulajdonostársakkal kötendő meg.

Felelős: Molnár Tibor  
polgármester

Határidő: 2025. május 31.

## II.

Ivácsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete azon ingatlanok tulajdonosa/tulajdonostársai tekintetében, akikkel a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés nem jön létre szükségesnek tartja, hogy adjanak írásbeli hozzájárulást az ivóvízvezeték és a szennyvízvezeték kiépítéséhez: az ingatlanok érintett részének időleges igénybevételéhez, továbbá ezen vezetékeket érintően a szolgálat alapításához.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy ezen ingatlanok tulajdonosa/tulajdonostársai igazolt módon történő megkereséséről gondoskodjon azzal, hogy amennyiben a hozzájárulás megadásától elzárkóznak, illetőleg a megadott határidőn belül nem nyilatkoznak, úgy erre a tényre is figyelemmel a vízjogi létesítési engedély kiadására irányuló kérelemben a szolgálat alapítására nézve is kiterjedő kérelemmel éljen, melynek mellékleteként csatolandók az igazolt megkeresések.

Felelős: Molnár Tibor  
polgármester

Határidő: 2025. június 30.