



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 79.**

**MELLÉKLET: 5 db**

**TÁRGY: Kérelem a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlanra történő földhasználati jog bejegyzésére**

**ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI  
BIZOTTSÁGÁNAK**

**2021. december 14- i RENDES ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Magyar Károly igazgatóságvezető**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Farkas Mónika vagyonhasznosítási  
ügyintéző  
dr. Varga András osztályvezető**

**ELŐADÓ:**

**Magyar Károly Igazgatóságvezető**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

**Dr. Varga András  
osztályvezető**

**Terjedelem: 1+9 oldal**

## Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága (későbbiekben: GVB) először 2020. augusztus 31-én tartott ülésén tárgyalta az Erkel F. u. 6-8. számú Társasház (későbbiekben: Társasház) ügyét és a 453/2020. (VIII.31.) számú határozatában (1. sz. melléklet) úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése kapcsán a megalapozott döntéshez szükségesnek tartja a Társasház építéskor fennálló telek- és tulajdonviszonyok tisztázását, ezért felhívta a Polgármesteri Hivatalt, hogy - a Társasházzal közösen – teljes körűen tárja fel az előzményeket és a megszerzett információkról tájékoztassa a bizottságot.

Ezt követően további levéltári kutatások eredményeként a Polgármesteri Hivatal birtokába jutott az E-146/1975. számon záradékolt változási vázrajz (3. sz. melléklet). A vázrajz szerint a ma Erkel F. u. 6-8. szám alatt található társasház 1975-ben úszótelkes formában került volna kialakításra, azonban a vázrajz földhivatali nyilvántartásba történő átvezetése nem történt meg.

A Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának (későbbiekben: Földhivatali Osztály) vezetőjével folytatott személyes egyeztetés alapján térképezési hiba történt. Ennek javítása térképezési hiba címen történhet, amely esetben a Társasház, a hozzá tartozó úszótelekkel külön helyrajzi számon kerülne átvezetésre a földhivatali nyilvántartásba. A 797 és 798 hrsz-ú ingatlanok társasházat körülölelő része pedig egy helyrajzi számra összevonva az Önkormányzat tulajdonába kerülne.

Az egyeztetés során a Földhivatali Osztály vezetője az eltelt időre való tekintettel a tulajdonjogok rendezésére további alternatívákat vázolt fel, miszerint a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan területe is a Társasház tulajdonába kerülhetne, amely történhet

- a 798 hrsz-ú ingatlan Társasház részére való értékesítésével vagy
- mivel a Társasház több, mint 40 éve az adott területen fekszik, a Társasházzal elbirtoklási szerződés kötésével, amely során a területet az Önkormányzat a szerződésben foglaltak szerint elbirtoklás címen engedi át a Társasház részére

Ezt követően a GVB 2020. október 26-án újra napirendre tűzte az Erkel F. u. 6-8. számú társasház ügyét, amely ülésen megjelent a Társasház közös képviselője is. A GVB az 597/2020. (X.26.) határozatában (2. sz. melléklet) úgy döntött, hogy kéri a Földhivatali Osztályt, hogy az általa jogszerűnek tartott, 1975-ben készült E-146/1975. számon záradékolt változási vázrajzot térképészeti hiba címen vezesse át a földhivatali nyilvántartásba. Az erre irányuló kérelmet SZMJV Polgármesteri Hivatala 2020. november 30-án benyújtotta a Földhivatali Osztályhoz, amelyben kérte az ingatlanok telekhatárának felülvizsgálatát, valamint a Magyar Nemzeti Levéltár Tolna Megyei Levéltárában fellelt változási vázrajznak megfelelő térképi állapot földhivatali átvezetését.

A Földhivatali Osztály vezetője a telekhatárok felülvizsgálata során szóban jelezte, hogy – mivel az átvezetés az időközben kialakult telekhatárok miatt akadályba ütközik (hozzá kellene nyúlni a 794 és 782/9 hrsz-ú ingatlanok telekhatárához is) – szüksége van a Társasház

nyilatkozatára arra vonatkozóan, hogy kéri a fenti átvezetést és egyetért annak tartalmával. A Társasház közös képviselője ezt követően kérte a Földhivatali Osztálynál az ügy felfüggesztését, mert a társasházi közgyűlés a pandémiás helyzet miatt nem volt összehívható.

A Társasház közös képviselői 2021. szeptember 22-én levélben fordultak ismét SZMJV Önkormányzatához, miszerint a Társasház lakói nem járulnak hozzá a Szekszárd 797 hrsz-ú, jelenleg a Társasház tulajdonában lévő ingatlanrész tulajdonjogáról való lemondáshoz (jelenlegi tulajdonviszonyokat a 4. sz melléklet mutatja), hiszen az azon fekvő parkolókat a Társasház építette, valamint amennyiben a fenti határozat szerint a térképészeti hiba átvezetésre kerül, úgy a Társasház szétválásához szükséges alapító okiratot és az ahhoz készült vázrajzot újra el kell készíteni, amely nagy anyagi terhet róna a Társasházra.

A fenti levélre tekintettel SZMJV Polgármesteri Hivatala október 7-én egyeztetést hívott össze a választókerzet képviselője, a Földhivatali Osztály vezetője, az alapító okiratot készítő ügyvéd, SZMJV Polgármesteri Hivatala Városigazgatási és Rendészeti Osztályának vezetője, valamint a közös képviselők részvételével.

Az egyeztetésen az alaphelyzet ismertetése után – miszerint a Szekszárd 797 hrsz-ú ingatlan jelenleg társasházi tulajdonban lévő területéről a Társasház nem mond le – a Földhivatali Osztály vezetője, és az alapító okiratot készítő ügyvéd előadták, hogy a Társasház szétválása és az elkészített társasházi alapító okirat átvezetése csak abban az esetben lehetséges, amennyiben az Erkel F. u. 8. számú ingatlan az önkormányzati tulajdonban lévő 798 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett földhasználati jog alapján kerül a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan albetétjeként bejegyzésre a földhivatali nyilvántartásba, mivel az Erkel F. u. 8-as számú ingatlan tulajdonosai nem tartanak igényt a 798 hrsz-ú ingatlan területére.

A Társasház közös képviselői 2021. november 15-én kelt levelükben csatolták a lakóközösség 2021. október 10-én összehívott közgyűlésének jegyzőkönyvét (ld. előterjesztéshez mellékelve), miszerint a lakóközösség (2 nem szavazat és egy tartózkodás mellett) megszavazta az Erkel F. u. 8. számú társasház Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlanra földhasználati jog alapján albetétként történő bejegyzését. Képviselők ez alapján kérik a T. Bizottságot, hogy a földhasználati jog térítésmentes bejegyzéséhez szükséges határozatot meghozni, egyidejűleg az 597/2020. (X.26.) számú határozatát érvénytelennek nyilvánítani szíveskedjen.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145. §-a alapján a

*„(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.*

*(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”*

Földhasználati jog alapításakor a terület tulajdonosának döntésétől függően lehetősége van egyszeri összeg megfizetését kikötni, ilyenkor a földhasználat alapítása visszatérően

történik, emellett az alapítás történhet ingyenesen is. A Társasház kettéválásához szükséges az Erkel F u. 8. számú társasház ingatlan nyilvántartásban történő rendezése, és mivel az 1975-ben készült vázrajz átvezetése nem lehetséges, az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva megilleti a földhasználati jog, annak ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez azonban szükséges a terület tulajdonosával történő megegyezés is. A közös képviselő kéri, hogy az eltelt időre való tekintettel a földhasználati jog alapítását az Önkormányzat térítésmentesen biztosítsa a Társasház számára.

Amennyiben az Önkormányzat hozzájárul a felépítmény (Erkel F. u. 8. számú társasház) Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan albetétjeként való feltüntetéséhez, valamint az albetét mindenkori tulajdonosait illető földhasználati jog létesítéséhez, az a földhasználati jog alapításáról szóló szerződéssel bejegyzésre kerül a 798 hrsz-ú ingatlanra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Szekszárd, 2021. december 8.**

**Magyar Károly**  
**igazgatóságvezető**

**Határozati javaslat**  
**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Városfejlesztési**  
**Bizottságának .../2021. (.....) határozata**  
**a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlanra történő földhasználati jog bejegyzéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.16. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. a Bizottság 597/2020. (X.26.) számú határozatában foglaltakat visszavonja, mivel annak végrehajtása akadályba ütközik;
2. hozzájárul a szekszárdi 798 hrsz-ú - önkormányzati tulajdonban lévő - kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon található Erkel F. u. 8. számú társasház felépítménynek a földhivatali nyilvántartásban a 798 hrsz-ú ingatlan albetétjeként való feltüntetéséhez, valamint a földhivatali bejegyzéshez szükséges, a 798 hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog – tekintettel arra, hogy a felépítmény alatti terület térképezési hiba folytán nem került az épület létesítésekor a társasház tulajdonába - térítésmentes alapításához;

**Határidő: 2021. határozathozatal napja**

**Felelős: Bomba Gábor elnök**

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban nevezett földhasználati jog alapításhoz szükséges szerződés előkészítésére.

**Határidő: 2022. február 28.**

**Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző**

4. felhívja a polgármestert a földhasználati jogot alapító szerződés aláírására

**Határidő: 2022. március 15.**

**Felelős: Ács Rezső polgármester**



SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK  
GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

**Kivonat a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2020. augusztus 31. napi rendes ülésének jegyzőkönyvéből**

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 453/2020. (VIII.31.) határozata a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta az Erkel F. u. 6-8. számú Társasház ügyét az önkormányzati tulajdonban lévő szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése kapcsán és a megalapozott döntéshez szükségesnek tartja a Társasház építésekor fennálló telek- és tulajdonviszonyok tisztázását. A bizottság

1. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy - a Társasházzal közösen – teljes körűen tárja fel az előzményeket és a megszerzett információkról tájékoztassa a bizottságot.


Határidő: 2020. október 15.  
Felelős: Rozinka Attila igazgatóságvezető

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy - amennyiben a kutatások nem vezetnek eredményre - rendelje meg a szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslését és annak birtokában terjessze ismét elő az ügyet a társasház közös képviselőjének meghívásával.

Határidő: 2020. október 30.  
Felelős: Rozinka Attila igazgatóságvezető

Szekszárd, 2020. augusztus 31.

A kiadmány hitelül:

  
dr. Holczér Mónika  
jogi és bizottsági referens



A határozatot kapja:

- Farkas Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző



SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK  
GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

**Kivonat a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2020. október 26. napi rendes ülésének jegyzőkönyvéből**

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 597/2020. (X.26.) határozata a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.4. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. kéri a TMKH Földhivatali Osztályát, hogy az általa jogszerűnek tartott, 1975-ben készült E-146/1975. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelő állapotot térképészeti hiba jogcímen vezesse át a földhivatali nyilvántartásba.


**Határidő: 2020. október 26.**  
**Felelős: Bomba Gábor elnök**

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy gondoskodjon az 1. pontban meghatározott feltételekkel történő földhivatali átvezetésről.

**Határidő: 2020. november 30.**  
**Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző**

Szekszárd, 2020. október 26.

A kiadmány hitelül:

  
**dr. Holczer Mónika**  
jogi és bizottsági referens



A határozatot kapja:

- Rozinka Attila igazgatóságvezető
- Farkas Mónika vagyonhasznosítási ügyintéző

3. sz. melléklet

**SZEKSZÁRD**  
 Megosztási táblázat  
 5733/20-21-22  
 Mértékegység: 1:1000

Műhelyszám	Terület (ha)	Műhely	Műhely neve		Terület (ha)	Műhely
			Műhely	Műhely		
5733/20	126	5733/20	MAGYAR ÁLLAM	Vörösi Tanács	126	116
5733/21	227	5733/21	MAGYAR ÁLLAM	KEZ. OTP	227	211
5733/22	553	5733/22	MAGYAR ÁLLAM	KEZ. OTP	553	553
Össz:						
A felosztás területe						
Teljesen					1123	

Az osztást a 1973-74. évi felosztási terv alapján végezték el.  
 Készítette: **SZEKSZÁRD** 1974. máj. 10. 23. n.  
 Helyi önkormányzat  
 A felosztás a 1973-74. évi felosztási terv alapján készült.  
 1000  
 Állami földmérő

1973. május 10.  
 A Szekszárdi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 1973. május 10. napján tartott ülésének 4. pontjában elfogadott határozatának alapján.  
**SZEKSZÁRD**  
 Községi Önkormányzat Képviselő-testületének elnöke: ...



5733/20-21-22  
 SZEKSZÁRD  
 1:1000  
 E-116/1974

**SZEKSZÁRD**  
 Horvát  
 5023/2523  
 Úrszöfélek kisközség  
 1:1000  
 Magyarosztás terv  
 1974. máj. 10. 23. n.  
 Helyi önkormányzat



#### 4. sz. melléklet

Önkormányzat tulajdona

Társasház tulajdona



Parmatonegődézia Műszaki Zsolt  
7121 Szálka, Kossuth L. u. 74.  
Munka száma: 131/2019

SZEKSZÁRD  
Belterület  
Adószám: Kt. sz.: 2/419/2019

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 797, 798 helyrajzi számú földrészen lévő épületek társasház alapító okiratának módosításához

Méretarány: 1:1000



Cirkonodásjelű 797/A hrsz	
Plat.	V X
I	52253 111375
Cirkonodásjelű 798/A hrsz	
Plat.	V X
I	52281 113075
Cirkonodásjelű 799 hrsz	
Plat.	V X
I	52269 111580
Cirkonodásjelű 799 hrsz	
Plat.	V X
I	52217 111580

Hely	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		Hely	AK	Terület ha, m <sup>2</sup>	Terület ha, m <sup>2</sup>	Származékos jogok
	Méret m <sup>2</sup>	Terület ha, m <sup>2</sup>	Méret m <sup>2</sup>	Terület ha, m <sup>2</sup>					
797	0,0254	0,00	0,0254	0,00	797	0,00	0,00	0,00	0,00
798	0,0099	0,00	0,0099	0,00	798	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Összesen:</b>			<b>0,1250</b>	<b>0,00</b>			<b>0,1250</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A 20. § (2) bekezdés szerinti földrésztulajdonosok:  
Szekszárd 2019. ... hó ... nap

Zárjelölés:

Az általa alapított terület az általa kezelt területtel szemben  
széles mértékű jogokkal rendelkezik. Ez a terület a  
széles mértékű jogokkal rendelkező terület.

Szekszárd 2019. ... hó ... nap

P.A. Zárjelölés:

kg. rend. mel. szám: ...

A vázrajz módosítás kiadásán nem állnak.

Szekszárd, 2019.06.15.

Műszaki és módosított tervezés: ...

Feladat: ...

kg. rend. mel. szám: 1700202