



## NYERGESÚJFALU VÁROS POLGÁRMESTERE

---

**NYÍLT ÜLÉSEN** tárgyalandó!  
A határozati javaslat elfogadásához  
**minősített többség** szükséges.

### **ELŐTERJESZTÉS** a Képviselő-testület 2016. június 30-i ülésére

#### **Tárgy: a Zoltek Zrt-vel kötendő telekcserevel kapcsolatos megállapodás**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

2015. augusztusában elvi döntés született arról, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 397/1 ingatlant (Sakkterem), a 397/3 hrsz-ú ingatlanból 573 m<sup>2</sup> területet, a 421/6 ingatlanból 145 m<sup>2</sup> területet értékegyeztetéssel elcseréli a Zoltek Zrt. tulajdonában lévő 394 hrsz-ú ingatlannal (Nyugdíjasklub). Akkor elkészültek az ingatlan értékbecslések és értékegyeztetést követően az az előzetes megállapodás született, hogy az ingatlanok közötti értékkülönböt a Zoltek Zrt. úgy egyenlíti ki, hogy a 394 helyrajzi számú ingatlanon értéknövelő beruházást hajt végre a különbözet mértékéig.

Az elvi döntéseknek megfelelően elkészültek a telekalakítási rajzok, lefolytattuk a telekalakítási eljárásokat. A jogerő telekalakítás eljárás akkor kerül az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre, ha az alátámasztó csereszerződés aláírásra és megküldésre kerül a Földhivatal részére.

Az ingatlan csereszerződést a Zoltek Zrt. ügyvédje előkészítette, azt tartalmilag számszakilag ellenőriztük és korrekciót követően a Képviselő-testület elé terjesztettük. Az elvi döntésben szereplő négyzetméterek kis mértékben változtak, mivel az értékbecslés időszakában még nem állt rendelkezésre dwg formátumban pontosan mérhető térkép. A telekalakítási eljárás során ez korrigálásra került, a pontosított területnagyságok (és ennek megfelelő összegek) szerepelnek a telekcsere szerződésben.

Dönteni kell jelen előterjesztés alapján arról is, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő és a csereszerződés alapján cserére kerülő ingatlanrészeket a Képviselő-testület kivonja a forgalomképtelen vagyoni körből és forgalomképesé nyilvánítja.

Az érintett ingatlanrészek a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv alapján beépítésre szánt terület, tehát nem közpark, zöldterület, játszótér stb., így a forgalomképtelen vagyoni körből történő kivétele nem ellentétes a helyi jogszabályokkal. A sakkterem épülete pedig állapota és elhelyezkedése miatt már nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatellátást, az ingatlan már nem alkalmas erre a célra, így forgalomképesé történő nyilvánítása nem ellentétes a városi érdekekkel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

## **I. Határozati javaslat**

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének .../2016.(VI.30.) Ny.Kt. határozata a 397/1 helyrajzi számú ingatlan forgalomképességének megváltoztatásáról

1. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában levő nyergesújfalui 397/1 helyrajzi számú ingatlant a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak sorából forgalomképes ingatlanná minősíti át az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 39/2012.(X.31.) önkormányzati rendelet 4. § alapján.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az 1. pont szerinti döntés vagyonyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felelős: Mihelik Magdolna polgármester

Határidő: azonnal

## **II. Határozati javaslat**

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének .../2016.(VI.30.) Ny.Kt. határozata a 397/3 és a 421/6 helyrajzi számú ingatlanok megosztásáról és forgalomképességének megváltoztatásáról

1. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete egyetért a tulajdonában levő nyergesújfalui 397/3 és a 421/6 helyrajzi számú ingatlanok megosztásával a mellékelt változási vázrajz szerint.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési tervvel összhangban, a nyergesújfalui 397/3 helyrajzi számú, 4752 m<sup>2</sup> összterületű forgalomképtelen besorolású ingatlanból a mellékelt változási vázrajz szerint 711 m<sup>2</sup> területet forgalomképesé nyilvánít.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési tervvel összhangban, a nyergesújfalui 421/6 helyrajzi számú, 3386 m<sup>2</sup> összterületű forgalomképtelen besorolású ingatlanból a mellékelt változási vázrajz szerint 121 m<sup>2</sup> területet forgalomképesé nyilvánít.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen az 1-3. pontban hozott döntés szerint az ingatlanok forgalomképesség szerinti besorolásában bekövetkezett változás vagyonyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felelős: Mihelik Magdolna polgármester

Határidő: azonnal

## **III. Határozati javaslat:**

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének .../2016. (VI.30.) Ny.Kt. határozata a Zoltek Zrt.-vel kötendő telekcserével kapcsolatos megállapodásról

1. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete jóváhagyja a Zoltek Zrt.vel kötendő ingatlan csereszerződést a melléklet szerinti tartalommal.
2. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és az ingatlan csereszerződés aláírására.

Felelős: Mihelik Magdolna polgármester

Határidő: azonnal, a szerződés aláírására: 2016. július 8.

Nyergesújfalu, 2016. június 23.




**Mihelik Magdolna**  
polgármester

Az előterjesztés melléklete:

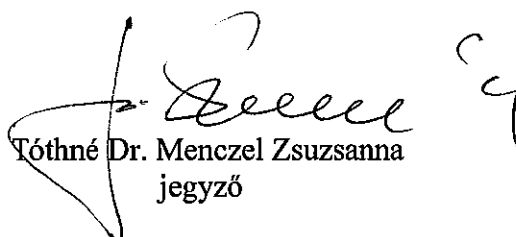
- a csereszerződés tervezete
- az elvi döntésről szóló határozati kivonat
- telekalakítási vázrajzok

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



**Fekete Márton**  
településfejlesztési osztályvezető

Törvényességi záradék:



**Tóthné Dr. Menczel Zsuzsanna**  
jegyző

## Ingatlan csereszerződés (tervezet)

amely létrejött egyrészről

**Nyergesújfalu Város Önkormányzata** (székhely: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 104-106., Törzsszám:729798 , képv.: Mihelik Magdolna polgármester)

másrészről

**Zoltek Vegyipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített név: Zoltek Zrt, székhely: 2537 Nyergesújfalu, Varga József tér 1., képv.: Horváth Sándor cégvezető, cgj.: 11-10-001447, adószám: 11186542-2-11, KSH szám: 11186542-2060-114-11) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### 1. Nyergesújfalu Város Önkormányzata

- 1.1. **1/1-ed arányú** tulajdonosa a **Nyergesújfalu, belterület 397/1. hrsz-ú, 91 m<sup>2</sup> területű, kivett épület megnevezésű ingatlannak,**
- 1.2. **1/1-ed arányú** tulajdonosa a **Nyergesújfalu, belterület, 397/3. hrsz-ú, 4752 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű ingatlannak,**
- 1.3. **1/1-ed arányú** tulajdonosa a **Nyergesújfalu, belterület, 421/6. hrsz-ú, 3386 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű ingatlannak**

2. **Zoltek Zrt. 1/1-ed arányú** tulajdonosa a **Nyergesújfalu, belterület, 394. hrsz-ú, 76 m<sup>2</sup> területű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlannak**

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Zoltek Zrt. 2. pont szerinti **394. hrsz.** ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát átruházza a Nyergesújfalu Város Önkormányzata részére, csere jogcímén. Az ingatlan értéke 5.168.000,-Ft. A Zoltek Zrt. vállalja, hogy számlákkal igazoltan 1.393.400,-Ft, azaz Egymillió-háromszázkilencvenháromezer-négyszáz forint értékű növelő beruházást hajt végre a Nyergesújfalu, belterület 394. hrsz-ú ingatlanon 2016. december 31.-ig, így a teljes csereérték összege: 6.561.400,-Ft, azaz Hatmillió- ötszázhatvanegyezer-négyszáz forint.

4. A szerződő felek a 3. pont ellentétéleként megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló 1.1. pont szerinti 397/1. hrsz. ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát átruházza a Zoltek Zrt. részére, csere jogcímén. Az ingatlan értéke 3.956.500,-Ft.

A szerződő felek a 3. pont ellentétéleként megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló 1.2. pont szerinti 397/3. hrsz. ingatlan 711/4752-ed tulajdonrészének (mely 711 m<sup>2</sup>) tulajdonjogát átruházza a Zoltek Zrt. részére, csere jogcímén. Az ingatlanrész értéke 2.133.000,-Ft.

A szerződő felek a 3. pont ellentétéleként megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló 1.3. pont szerinti 421/6. hrsz. ingatlan

121/3386-od tulajdonrészének (mely 121 m<sup>2</sup>) tulajdonjogát átruházza a Zoltek Zrt. részére, csere jogcímén. Az ingatlanrész értéke 471.900,-Ft.

Így a teljes csereérték összege: 6.561.400,-Ft, azaz Hatmillió-öttszázhatvanegyezer-négyszáz forint.

5. A fentiekre tekintettel a felek megállapítják, hogy az ingatlanok között értékkülönbség nem áll fenn, kérik ezért az illetékkiszabás mellőzését.

6. A szerződő felek lerögzítik, hogy a fenti csereszerződésekkel érintett ingatlanok tulajdoni arányainak változásai, annak következtében a társtulajdonosi adatok földhivatali megjelenése után kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kapcsolódó változási vázrajzokat elkészíttetik, és azok figyelembe vételével intézkednek a közös tulajdon megszüntetése ügyében.

7. Nyergesújfalu Város Képviselőtestületének a fenti csereszerződést jóváhagyó határozata a jelen szerződés mellékletét képezi.

8. A Nyergesújfalu, belterület 397/3. hrsz-ú ingatlant a tul. lap III/3. rovata szerint telheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramszolgáltató Zrt. (Törzsszám: 10741980, Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog. A Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Székesfehérvár MKRH-SZFMFBH/5747-4/2010/MU jogerős határozata alapján – közcélú 0,4 kV-os földkábel biztonsági övezete és változási vázrajz és területkimutatás szerint 302 m<sup>2</sup> területre.

Az ingatlanok egyebekben per-, teher-, és igénymentesek, közüzemi, adó, vagy más hasonló tartozásaik nincsenek, és nincs olyan kívülálló harmadik fél, akinek joga a tulajdonjog átszállását nehezíteni, vagy akadályozná, és mindezekért a Felek szavatolnak.

9. A birtokbaadás a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént, a felek a közüzemi mérőórák állását külön jegyzőkönyvezték.

10. Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és együttesen kérik, hogy jelen szerződés aláírását követően a Zoltek Zrt. 1/1-ed arányú tulajdonjogot szerezzen a Nyergesújfalu, 397/1. hrsz-ú ingatlanon, 711/4752-ed arányú tulajdonjogot szerezzen a Nyergesújfalu, 397/3. hrsz-ú ingatlanban, és 121/3386-od arányú tulajdonjogot szerezzen a Nyergesújfalu, 421/6. hrsz-ú ingatlanban, és Nyergesújfalu Város Önkormányzata 1/1-ed arányú tulajdonjogot szerezzen a Nyergesújfalu, 394. hrsz-ú ingatlanon és mindezeknek megfelelően a Zoltek Zrt. 1/1-ed arányú tulajdonjoga a Nyergesújfalu, 397/1. hrsz-ú ingatlanra, 711/4752-ed arányú tulajdonjoga a Nyergesújfalu, 397/3. hrsz-ú ingatlanra, és 121/3386-od arányú tulajdonjoga a Nyergesújfalu 421/6. hrsz-ú ingatlanra, Nyergesújfalu Város Önkormányzata 1/1-ed arányú tulajdonjoga a Nyergesújfalu, 394. hrsz-ú ingatlanra csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **(Bejegyzési engedély)**

11., A szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a megszerzendő ingatlanok vonatkozásában a felek önállóan viselik.

Nyergesújfalu Város Önkormányzata önkormányzat, a Zoltek Zrt. Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ingatlanforgalomban való részvételük nem esik korlátozás alá.

Felek megbízzák a Dr. Károly Ügyvédi Iroda (2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 84.) ügyvédjét Dr. Károly Mihály ügyvédet a földhivatali eljárás intézésével, és egyben a szerződést tényvázlatként elfogadják.

A megbízás nem terjed ki a kézbesítési megbízásra.

Eljáró ügyvéd az adó- és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást a feleknek megadta.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályi előírások érvényesülnek. A szerződést a felek, mint akaratukkal egyezőt elfogadták és aláírták.

**Nyergesújfalu, 2016.**

.....  
**Nyergesújfalu Város Önkormányzata**  
**Képv.: Mihelik Magdolna polgármester**

.....  
**Zoltek Zrt.**  
**Képv.: Horváth Sándor**  
**cégvezető**

**Előttünk, mint tanuk előtt:**

1./.....  
Név, lakcím

2./.....  
Név, lakcím

**Ellenjegyzem:**  
**Nyergesújfalu, 2016.**



## Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete

### Jegyzőkönyvi kivonat

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2015. augusztus 27-ei ülése jegyzőkönyvéből

#### 171/2015. (VIII.27.) Ny.Kt. határozat

A Képviselő-testület egyhangúan, 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodott szavazattal elfogadta a harmadik napirendi ponthoz tartozó határozati javaslatot.

#### **Nyergesújfalu város Önkormányzati Képviselő-testületének 171/2015. (VIII.27.) Ny.Kt. határozata ingatlanok hasznosításáról**

1. Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete elvbén egyetért, hogy Nyergesújfalu Város Önkormányzatának tulajdonában álló 397/1 hrsz-ú ingatlanját, illetve a 397/3 hsz-ú ingatlanból telekalakítást követően 573 m<sup>2</sup> területet és a 421/6 ingatlanból összesen 145 m<sup>2</sup> területet elcseréli a Zoltek Zrt. (2536 Nyergesújfalu, Varga J. tér 1.) tulajdonában álló 394 hrsz-ú ingatlannal.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon földhivatali eljárás keretében a telekmegosztással érintett ingatlanok kialakításáról, és ezt követően a Zoltek Zrt. bevonásával a csereszerződés előkészítéséről.

Felelős: Mihelik Magdolna polgármester

Határidő: azonnal

Mihelik Magdolna sk.  
polgármester

Tóthné dr. Menczel Zsuzsanna sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Nyergesújfalu, 2015. augusztus 28.

Tóthné dr. Menczel Zsuzsanna  
jegyző



**Geo-Ikon Bt.**  
 2500 Esztergom, Irinyi J. u. 4/a.  
 Munkaszám: 88/2015

**Nyergesújfalui  
 helyterület**  
 Adatszolgáltatás Iktatszám: 20639/2015

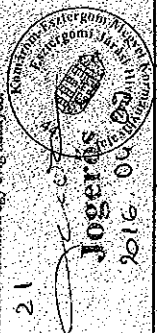
# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 421/1, 421/6 és a 423/3-as helyrajzszámú földrészletek  
 határfrendezéséről

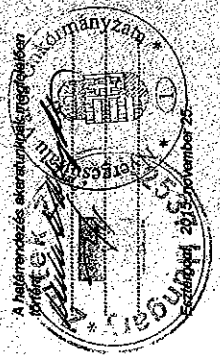
Méretarány: 1:1000

Épít.	V.	Címkeadatszámok	X.
1	613713	269068	
2	613688	269044	
3	613715	269045	

A telekhatárolást a 80002/1, 4, 20, 16 számú határozatokban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a határozat változati vázrajzával együtt a határozat jogerős emelkedésügyi számlát egy évig hatályos.  
 E 1 2 0 1 6 . 0 3 2 1



Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Mégjelyzés
	Alrészlet jel mátr. éga	Terrület ha. m <sup>2</sup>	AK	Alrészlet jel mátr. éga	Terrület ha. m <sup>2</sup>	AK	
421/1	3 4 5	0,0381	6	3 4 5 6 7 8	0,3205	12	13
421/6	1 2	0,3396	423/3	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	0,1085		
423/3	1 2 3	0,0863					
<b>Összesen:</b>		<b>0,4330</b>			<b>0,4330</b>		

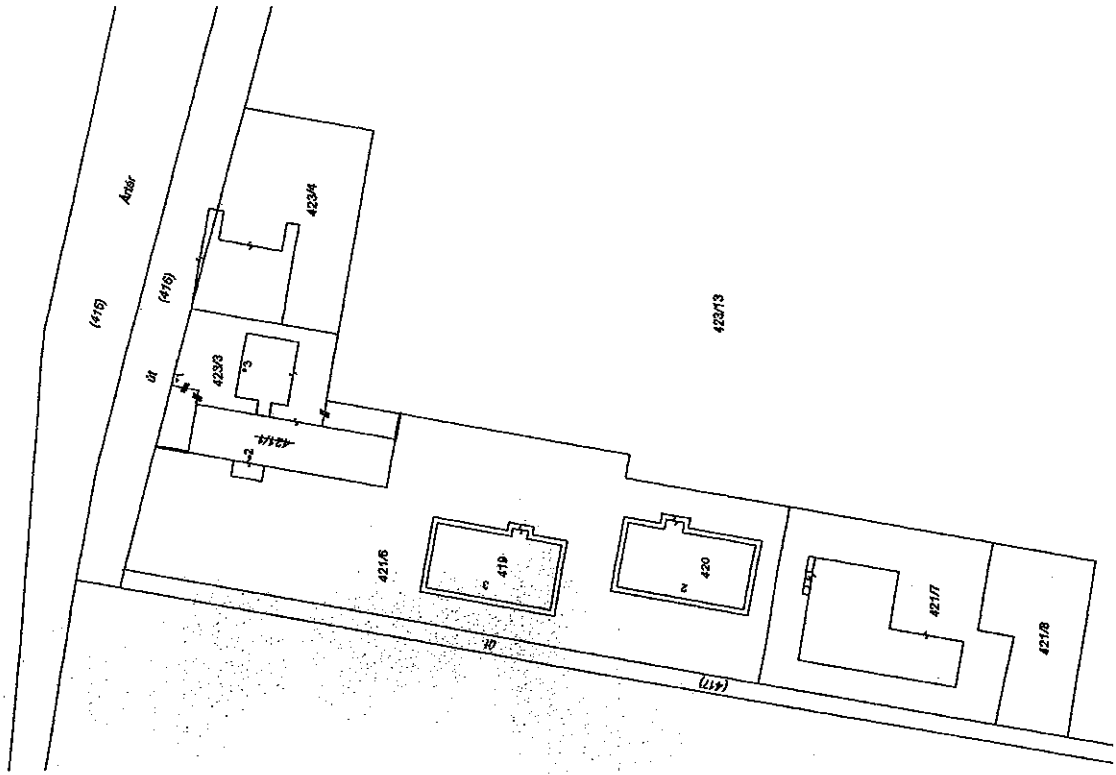


A helyzeti számolás és területszámítás helyes. Ez a számolás a helyszíni szemlétől egy (egy) helyiyes. A számolás felismeréséről a Válaszoló Ikt. számokból látható.  
 Esztergom, 2015. 10. 21.  
 Zárókövető: [Signature]  
 Ing. rend. min. száma: 1245/1991  
 6111618



Balogh Edit Rita  
 okl. Építőmérnök  
 Ing. rend. min. sz. 15307/1998  
 G.D. 111, 2563

Geo - Ikon Bt.  
 2500 Esztergom,  
 Irinyi J. u. 4/a  
 Tel. 33/615-742, 20/584-0555





**Geo-Ikon Bt.**  
2500 Esztergom, Irinyi J. u. 4/a.  
Mankaszám: 89/2015

**Nyergesújfalú  
belsőterület**  
Adatszolgáltatás ikonszáma: 2/840/2015

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 397/1, 397/2, 397/3 és a 395-ös helyrajzszámú földrészletek  
határrendezéséről

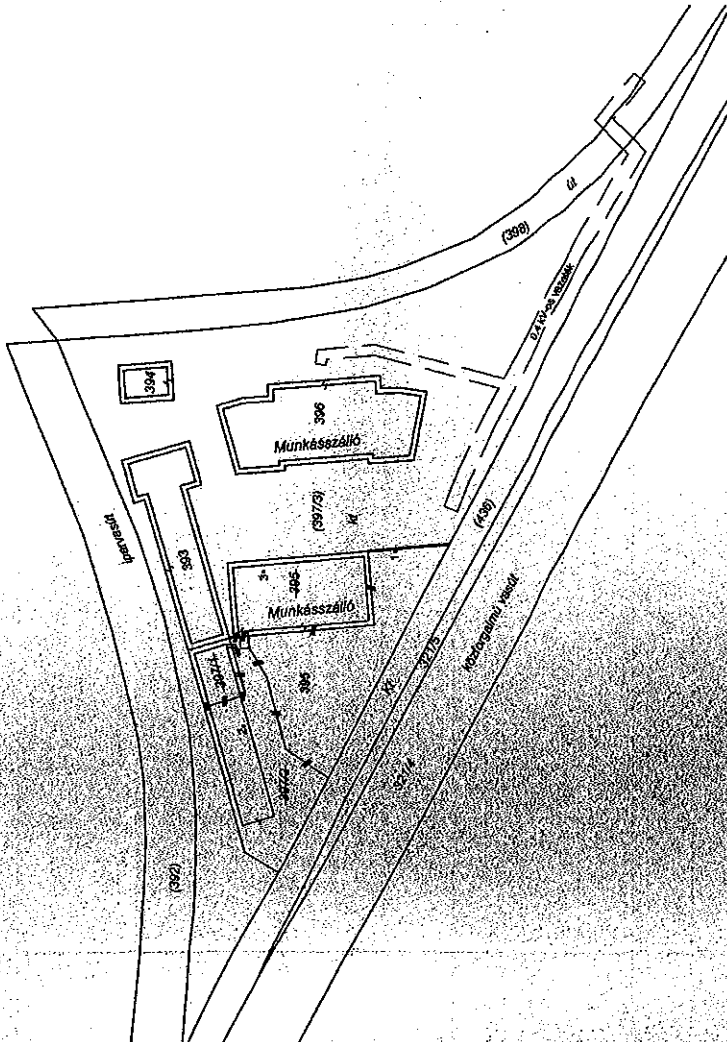
Méretarány: 1:1000

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetése során  
megfelel a 86/2015 sz. határozati előírásnak.

A telekhatárolás a 86/2015 sz. határozat 2016. évi számú  
határozatában foglaltak szerint engedélyeztem.  
Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzot együtt  
a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

2016.01.21

Címkeközlendők	
Férfi	Nő
1	2
613485	266795
2	613481
613481	266825
3	613481
	266821

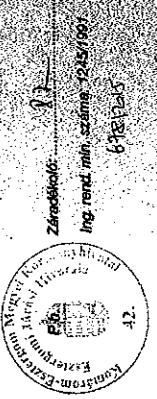


Hatsz	Változás előtti állapot		Hatsz	Változás utáni állapot		Mégjelzés
	Alrészlet jel m <sup>2</sup> éga	Terrület ha. m <sup>2</sup>		Alrészlet jel m <sup>2</sup> éga	Terrület ha. m <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7
397/1	kivett épület	0.0081	397/3	kivett közterület	0.4041	12
397/2	kivett épület udvar	0.0485	395	kivett épület szálloda és udvar	0.1683	13
397/3	kivett közterület	0.4752				
395	kivett szálloda	0.0406				
<b>Összesen:</b>		<b>0.5734</b>			<b>0.5734</b>	



A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a számítás a  
helyrajzi számítás egy évig hatályos. Későbbi felhasználás  
érték a vázrajzot újra zárolásig. 2015.11.25.

Esztergom, 2015. november 25.



Készítő, minőségpont (aművelet): Balogh Edit  
Ing. rendszám száma: 1530/1998

Balogh Edit Rita  
akt. Éplőművész  
2500 Esztergom,  
Irinyi J. u. 4/a  
C/D - 111 - 0563  
Fax: 33/415-742 20/584-0555