



K/34350/2026

Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. október 21-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 5576/1 és 5576/2 hrsz-ú ingatlanok telekhatárrendezése (természetben: Szemere Pál utca) és területrészlet adásvétel jogcímen történő átruházása

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés: Jovanović Dragutin kabinetvezető, főépítész

Az előterjesztés az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendeletben, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI. 7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság
Pénzügyi és Jogi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Veresegyház belterület 5576/1 hrsz-ú, 374 m² területnagyságú, kivett út besorolású ingatlan, mely a Szemere Pál utcából nyílik.

Králik János Csaba 1/1 tulajdonát képezi a Veresegyház belterület 5576/2 hrsz-ú, 621 m² területnagyságú, kivett / lakóház, udvar besorolású ingatlan, mely természetben a Veresegyház, Szemere Pál utca 30. szám alatt található.

1997.01.22. napján adásvételi szerződés jött létre Veresegyház Nagyközségi Önkormányzat és Králik János között (továbbiakban: Felek) a Veresegyház 5576/2 hrsz-ú, Szemere Pál utca 30. szám alatt található beépíthető lakótelek 1.240.000,-Ft-ért történő megvásárlása tárgyban. A szerződés 16. pontja alapján eladó önkormányzat a vevőnek telekhatárpontok kijelölését tanúsító földmérési karókkal adta birtokba az ingatlant.

1997.04.25. napján Felek adásvételi szerződésmódosítást írtak alá, mely alapján az eredeti szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan területe telekhatár-változás miatt 621 m²-ről 682 m²-re növekedett. A területnövekedés miatt az eredeti vételár 1.364.000,- Ft-ra módosult. Időközben Králik úr a kitűzések alapján elkerítette az ingatlant és felépítette a családi házát, ezáltal birtokon belül van.

Az adásvételt követően a telekhatár rendezési eljárást a Felek nem folytatták le. Králik úrral történt együttműködéssel a következőket tártuk fel az elmúlt időszakban:

A Veresegyház 5576/1 és Veresegyház 5576/2 hrsz-ú területeket földmérővel újra kimértük. Az eredeti 621 m² területnagyságú telekhatárhoz képest 131 m² eltérést tapasztaltunk, mely párhuzamosan húzódik végig az útként kiszabályozott önkormányzati területen és az épület egy része is átlóg az önkormányzati területre. Az 1997-ben kelt adásvételi szerződésmódosításhoz képest még így is 69 m² a plusz eltérés.

Králik úr kérelmet terjesztett elő, melyben – figyelembe véve az előzményeket – kéri, hogy a telekhatár-rendezéssel összefüggésben felmerülő és földhivatali eljárási díjakon felül ne kelljen a 69 m²-es területkülönbség miatt vételárat fizetnie az önkormányzat részére közel 20 év elteltével.

Az ügyben keletkezett iratok és friss mérési eredmények alapján megállapítható, hogy Králik úr jóhiszeműen járt el, rajta kívül eső okok miatt került a jelenlegi helyzetbe.

Ingyenes átruházásra – miután nem közcélú szolgálat – jelen esetben a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján nincs lehetőség. Ezért javaslom, hogy a kalkulált területrészt adásvétel jogcímen történő átruházás keretein belül kössünk szerződést, illetve támogassuk a csatolt változási vázrajz szerinti földrészlet határrendezését.

A Képviselő-testület 55/2026. (II. 25.) Kt. határozatával állapította meg az értékesítésre szánt ingatlanok m² árát, amelynek értelmében a jogügylet tekintetében a vonatkozó m² ár 30.000,- Ft + 27 % Áfa. Azokban az esetekben, ahol az értékesített ingatlan nem teljes értékű (például a területrészt megvásárlása) a tulajdonos nem tudja tovább osztani a bővített ingatlanrészt, 15.000,- Ft + 27% Áfa m² árat fogadtunk el az elmúlt időszakban. Az ügyfél külön kérelmére maximum 1 éves részlefedési lehetőség biztosítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Veresegyház belterület 5576/1 és 5576/2 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése és a 69 m²-es területrészlet hasznosítása tárgyában Králik János ingatlantulajdonos javára.

Melléklet:

- tulajdoni lapok
- változási vázrajz telekhatárrendezésről
- HÉSZ térkép részlet

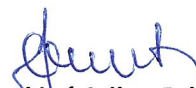
Veresegyház, 2026. október 5.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat I.:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Veresegyház belterület 5576/1 hrsz-ú és Veresegyház belterület 5576/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő, a Pest Megyei Kormányhivatal 2026.09.09. napján 636312/2026, E-8/2026 számon záradékolt vázrajz szerinti telekhatár-rendezéséhez.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekhatár-rendezéshez szükséges dokumentációk aláírására. A polgármester egyben felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlanok telekhatár-rendezéséből keletkező változást a vagyon-nyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2027.03.01.

Felelős: polgármester, jegyző

Határozati javaslat II.:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján hozzájárul, hogy a Veresegyház 5576/1 hrsz-ú útként kiszabályozott ingatlanból az előterjesztés mellékletét képező változási vázrajz szerinti 69 m² nagyságú terület rész bruttó 1.314.450,- Ft áron adásvétel jogcímen Králik János Csaba tulajdonába kerüljön.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. A polgármester egyben felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlanrész adásvételéből keletkező változást a vagyon-nyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2027.03.01.

Felelős: polgármester, jegyző



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260928/14763
2026.09.28

Oldal 1/1

Veresegyház
Belterület, 5576/1 helyrajzi szám

Veresegyház, Belterület, 5576/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37068/2008.02.08			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / út	0	374	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37068/2008.02.08			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44133/2/1994.07.29
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 44133/2/1994.07.29 Név: VERESGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2112 VERESGYHÁZ, Fő út 35.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44133/2/1994.07.29
Önálló szöveges bejegyzés	
Keletkezett az 5576 hrsz.felosztásából.	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260928/14763
2026.09.28

Oldal 1/1

Veresegyház
Belterület, 5576/2 helyrajzi szám

2112 VERESGYHÁZ, SZEMERE PÁL UTCA 30.
Veresegyház, Belterület, 5576/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 247400/2/2022.10.12				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	621	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37068/2008.02.08				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31436/1997.01.23
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 31436/1997.01.23 Név: Králik János Csaba, Születési név: Králik János Csaba, Születési év: 1973, Anyja neve: Sebő Katalin Jogosult címe: 2112 VERESGYHÁZ, Szemere Pál utca 30.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44133/2/1994.07.29
	Önálló szöveges bejegyzés
	Keletkezett az 5576 hrsz.felosztásából.
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 247400/2/2022.10.12
	Önálló szöveges bejegyzés
	Épület létesítésének ténye feljegyezve

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Molnár és Tóth Kft.
2113 Erdőkertes, Géza utca 10.

A munkavégző neve

Munkaszám: TL- 8/2026

Veresegyház

város

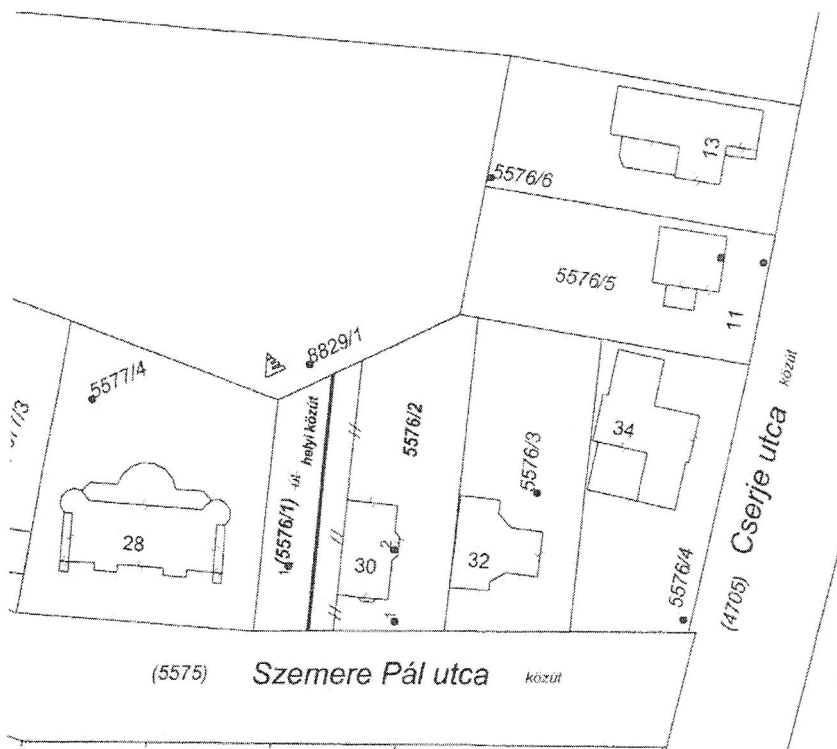
Belterület

Adatszolgáltatás száma: 2- 335/ 2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Az 5576/1, 5576/2 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1: 1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Címkoordináták			
Helyrajzi szám	Psz	Y	X
5576/1	1	669208	256325
5576/2	1	669218	256312
	2	669222	256321

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5576/1	-	Kivett, út	-	0.0374	-	5576/1	-	Kivett, helyi közút	-	0.0243	-	-	-
5576/2	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0.0621	-	5576/2	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0.0752	-	-	-
Összesen:				0.0995	-	-	-	-	-	0.0995	-	-	-

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Erdőkertes, 2026. 06.23.

Készítő: Tóth László

Tóth László

Földmérő-vállalkozó

2113 Erdőkertes, Géza utca 10.

Földm.ig.sz.: 19894/2023

69427226-1-33

336-5283119-00000002

Minőséget tanúsító: Molnár Péter

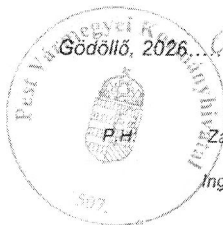
Ing.rend.min.szám: 1827/2003

GD- T 13-11205

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

Gödöllő, 2026. 09. 09. nap

636312/2026
E-8/2026



Záradékoló:

Ing.rend.min.szám:

Csordásné Gyabán Katalin
Ing.rend. min. sz.: 2422/2020.

