



**Bodajk Város
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/3199/2025.

Sorszám: 182/2025.

Nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
Zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) a)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) b)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) c)	<input type="checkbox"/>

J a v a s l a t

a 192/2 hrsz-ú ingatlan részterületének megvásárlására

Előadó:

Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:

Dr. Tóth Szilvia ügyvéd
Haraszti Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
minősített többség	<input type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input type="checkbox"/>
Mötv. 42. § ...	<input type="checkbox"/>
SzMSz 34. § ...	<input type="checkbox"/>

Készült:

Bodajk, 2025. november 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat a korábbi években többször is módosította a Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában álló 192/1 hrsz-ú ravatalozó épülete bővítésre kerülhessen. A fenti ingatlan HÉSZ szerinti bővítése a Bodajk Római Katolikus Plébánia tulajdonában álló 192/2 hrsz-ú ingatlan 1404 m² nagyságú területének megvásárlásával lehetséges.

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendeletének 24. §-a szerint:

"Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén előzetesen meg kell vizsgálni, hogy az milyen közérdekű cél megvalósításához, milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a továbbhasznosítás lehetőségét, valamint a várható fenntartási, üzemeltetési költségek körét és nagyságát. Az ingatlanról az ügy keletkezésétől számított egy évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés álljon rendelkezésre."

A fenti rendelet alapján az ingatlan megvásárlásának célja közérdekű, hiszen olyan telekalakításról van szó, melynek során a ravatalozó épülete bővítésre és fejlesztésre kerülhet, ennek feltétele a fentiek szerinti terület bővítése. A felújítás költségei nem ismertek illetve a bővítés utáni pontos fenntartási és üzemeltetési kapcsolatos költségek sem, vélhetően azok hasonlóan alakulnak majd, mint a jelenlegi költségek.

A fenti ingatlanrész értékét a Régió 2000 Földmérési és Ingotlanközvetítő Bt. értékbecslése alapján nettó 2.900.000 Ft.

A fenti ingatlanokról szóló telekalakítási határozat, értékbecslés, változási vázrajz az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

a 192/2 hrsz-ú ingatlan részterületének megvásárlásáról

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy döntött, hogy a Bodajk Római Katolikus Plébánia tulajdonában álló Bodajk 192/2 hrsz-ú ingatlan - mellékelt változási vázrajz szerinti - 1404 m² nagyságú telekrészét a 192/1 hrsz-ú ingatlan bővítése céljából megvásárolja nettó 2.900.000 Ft értékben, melynek fedezete a 2025. évi költségvetés tartaléka.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozatról a tulajdonost értesítse, a mellékelt adásvételi szerződést írja alá, és a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

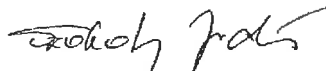
Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester
Határidő: értelem szerint

**RÉGIÓ 2000 Földmérési és
Ingatlanközvetítői BT.**
8053 Bodajk
József A. u 28.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

BODAJK
város

**192/2 hrsz-ú temető ingatlanból a
192/1 hrsz-ú ravatalazó területéhez csatolt területrész
forgalmi értékbecsléséről**



Készítette: Szokoly Judit
Ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő
Engedély szám:2578/1991

1. ELŐZMÉNY

Bodajk város Önkormányzata megbízta a Régió 2000 Bt-t (8053 Bodajk, József A. u. 28.), hogy Bodajk 192/2 hrsz-ú földrészletből a 192/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt terület rész forgalmi értékelést végezzen.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Megbízott feladata: A határrendezést követően a 192/2 hrsz-ú temető földrészletből a 192/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 1404 m² terület részre forgalmi érték szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2025. november 3-án az értékelendő földrészlet természetbeni adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

Nem végeztünk a helyszínen környezetvédelmi vizsgálatot sem, és nem foglalkoztunk annak vizsgálatával, hogy az ingatlanok jelenleg vagy a múltban bármikor szennyezettek voltak-e.

A 2. pontban meghatározott feladat végrehajtásához felhasználtuk a 192/1 és 192/2 hrsz telekalakítási munka munkarészeit (változási vázrajz, földkönyv), melyet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mór) záradékolt. A záradékolt vázrajz alapján folyamatban van a telekalakítási eljárás, ingatlan-nyilvántartási átvezetése a telekalakítási eljárás befejezést követően történik, ezért a változási vázrajz alapján végezzük az ingatlanrész értékelését.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

1. Az érintett ingatlanok Bodajk belterületén a elhelyezkedő belterületi terület.

Helyrajzi szám	Művelési ág	Az ingatlan területe m ²	Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Jogcím	Teher Tul.lap III. része
192/1	kivett, ravatalozó	398	Bodajk Város Önkormányzat 8053 Bodajk, Petőfi u 60.	1/1	átadás	tehermentes
192/2	kivett, temető	2.3134	Bodajk Római Katolikus Plébánia Bodajk, Szent I.tér. 1.	1/1	csere	tehermentes

A változás utáni területeket a változási vázrajz tartalmazza!

4.2 Az ingatlan fekvése, megközelítése

Az értékelendő ingatlan a Bakony keleti lábánál Fejér megye észak-nyugati részén elterülő Bodajk városban található. Bodajk Székesfehérvártól 22 km-re, Budapesttől 92 km-re helyezkedik el.

Az ingatlanok Bodajk Dózsa György utcán helyezkednek el. Megközelítése aszfaltos útról lehetséges.

4.3 Közművesítettség

Bodajk város teljes közműhálózata kiépített:

vezetékes ivóvíz
vezetékes gáz
szennyvíz vezeték
elektromos hálózat
közvilágítás
telefonvezeték
kábel TV hálózattal ellátott

Az értékelendő ingatlanrész az elektromos hálózatra van rákötve.

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok értékeléséhez az alábbiakat szükséges figyelembe venni.

- A beépítetlen területet, mint forgalomképes részlegesen közművesített ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.
- A rendelkezésünkre álló adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, helytállónak és pontosnak fogadjuk el.
- Az értékelés időpontja 2025. november 4. a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékére vonatkozó megállapításait, ezért 6 hónapon túl a megadott értékek felülvizsgálata indokolt.

5.2. Az értékelés módszere

5.2.1 Alkalmazott értékelési módszerek

Az érték megállapításának alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt legjobb az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgy magánjogi szerződés keretén belül az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

Az ingatlanértékelési gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására három módszert alkalmaznak:

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- A hozamszámításon alapuló értékelés,
- Költségalapú értékelés.

- **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** során az értékelő úgy határozza meg az ingatlan értékét, hogy összehasonlítja az értékelendő ingatlant hasonló vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal, amelyek a környezetében elkeltek. Ezen ingatlanok értékesítési árai alkotják azt az alaphalmazt, amellyel az összehasonlító elemzést végezzük. Az elemzés során figyelembe kell venni az értékmódosító tényezőket, amelyek miatt az ingatlanok közötti eltérés kialakul.
- **A hozamszámításon alapuló módszer** során az értékelő egy nyereségtermelési mutatót határoz meg, amely alapján a várható hasznot vagyoneértékké konvertálja át.
- **Költségalapú értékelés** során az értékelő megbecsüli azokat a költségeket, amelyek a meglévő vagyontárgy újraelőállításához szükségesek, majd levonja az ingatlan összes értékcsökkenését. Az újraelőállítási költségekbe bele kell számítani a tervezési, engedélyezési, kivitelezési, közművesítés- és minden egyéb költséget. Az avulás: fizikai romlás, funkcionális- és környezeti avulás, az idő múlása miatt bekövetkezett értékcsökkenés.
Költségalapú értékelést olyan ingatlanok esetében végzünk, ahol egyedisége, specialitása miatt összehasonlító piaci értékek nem léteznek. Ez az eljárás nem vonatkozik a telek –felépítmény nélküli földterület - értékének meghatározására.

5.3. Érték megállapítása

Az értékelendő ingatlanrész forgalmi érték meghatározásánál a költségalapú módszert alkalmaztuk, annak figyelembevételével, hogy a 192/2 hrsz-ú földrészletből **1404 m²** területrész beolvad a 192/1 hrsz-ú (ravatalozó) ingatlanba. A határrendezés a HÉSZ-nek megfelelően történt.

5.4. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A 192/2 hrsz-ú ingatlanból a 192/1 hrsz-be csatolt **1404 m²** területű ingatlanrész értékelésénél az alábbiakat vesszük figyelembe.

- A ravatalozó épület csak a kialakuló új területrészen keresztül közelíthető meg a Dózsa György útról.
- Az új telekhatáron belül a ravatalozót körülölelő 505 m² területű aszfaltos utat a 192/1 hrsz jelenlegi tulajdonosa (Bodajk Város Önkormányzat) építette ki. 2025 évben az aszfaltburkolás m²-kénti ára 6-20 ezer Ft. Figyelembe véve a burkolt 505 m² felület értéke amortizációval: $2823 \times 505 = 1.425.615$ Ft
- A 192/2 hrsz-ú ingatlanon 50 m² területen elhelyezett I.-II. Világháború emlékmű felújítását is az Önkormányzat végezte (1988-ban). (Akkori felújítási érték 4.000.000 Ft volt) Amortizációval csökkentett értéke: 1.600.000 Ft
- Az ingatlanrész 2025 éves telekára: $1404 \text{ m}^2 \times 4220 \text{ Ft} = 5.924.880 \text{ Ft}$

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakértői jelentésben ismertetett, ingatlanok értékelését elvégezve, 2025. november 4. napon az ingatlanok értéke per-, igény- és tehermentes állapotában.

Bodajk

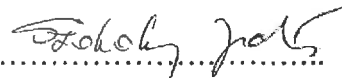
192/2 helyrajzi számú földrészletből 192/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 1404 m² területrésznél forgalmi értéke:

$$\begin{aligned} & 1404 \text{ m}^2 \quad \times 4220 \text{.-Ft/m}^2 = 5.924.880 \text{.- Ft,} \\ & \text{melyből a beruházási értékek levonásra kerülnek} \\ & \quad 5.924.880 \text{.- Ft} \\ & \quad - (1.600.000 + 1.425.615) = 3.025.615 \text{.- Ft} \\ & \quad \underline{\hspace{1.5cm}} 2.899.265 \text{.- Ft} \\ & \text{kerekítve: } 2.900.000 \text{.- Ft} \end{aligned}$$

azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint.

A meghatározott érték nem tartalmazza a 27 %-os ÁFÁ-t, az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Bodajk, 2025. 11. 04.


.....
Szokoly Judit
Ingatlanforgalmi szakértő

Szokoly Judit földmérő mérnök
Ingatlankatasztéri
szakmérnök
Ing. értékbecslői eng.sz.: 2578/1991
8053 Bodajk, József Attila utca 28.
Tel.: 06-20-3254-554

MELLÉKLETEK

- Változási vázrajz
- Földkönyv kivonat
- HÉSZ kivágat
- E-közmű térkép részlet

Régió 2000 Bt.

Bodajk, József A. u. 28.

Munkaszám: 4-5/2025

BODAJK

belterület

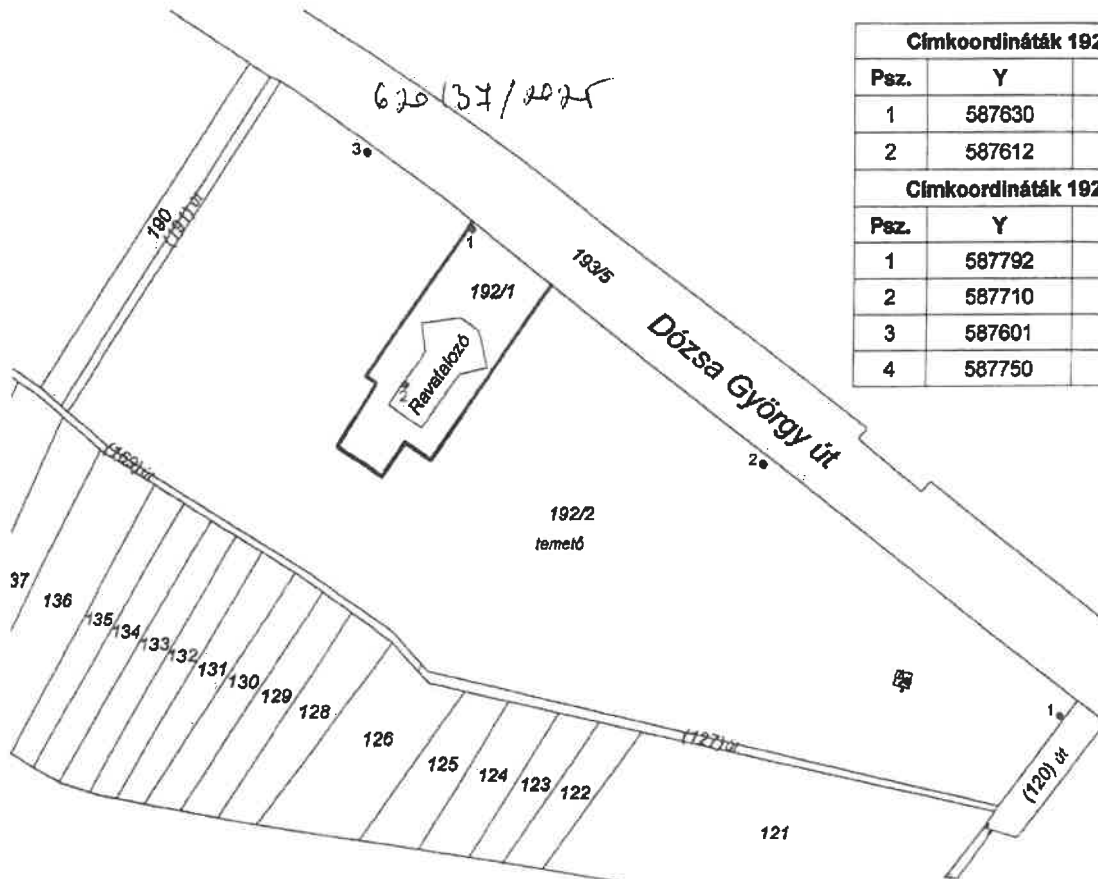
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-98/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 192/1 és 192/2 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 2000

Hatályon kívül helyezi a 620162/2024.
Iktatószámú vázrajzot!



Címkoordináták 192/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587630	220345
2	587612	220302
Címkoordináták 192/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587792	220210
2	587710	220280
3	587601	220366
4	587750	220220

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.ó.				jel	műv. ága	Min.ó.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
192/1		kivett ravatalozó		0.0398	-	192/1		kivett, udvar és ravatalozó		0.1802	-		
192/2		kivett, temető		2.3134	-	192/2		kivett, temető		2.1730	-		
Összesen:				2.3532						2.3532			

A változás akaratunknak megfelelően
történt:

Bodajk, 2025.03.17.

Készítő, minőséget tanúsító:

Földmérő lg. száma: 7928/2018
Ing. rend. min. szám: 0993/1990
Geod.terv.jog. GD-T 07-0611

Tanúk:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
kelekezéstől számított egy évig érvényes.

Mór, 2025.05.08. nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

FÖLDKÖNYV FÖLDRÉSZLETEK
TULAJDONOSI ÉS TERHELÉS BEJEGYZÉSEKKEL
FÖLDMÉRÉSI ÜGY: 2/101/2024 munkater

Fejér Vármegyei Kormányhivatal, 8061 Szent István tér 1/B.

Készítette: Galambos András

DATUM: 2024.02.27 01:28:13

1966 BODAJK BELTERÜLET

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

192/1				
	. kivett	0.0398	0.00	
	ravatalozó			
ÖSSZESEN:		0.0398	0.00	

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 30876/1992.03.20

Tulajdonos hányad: 1/1

Szerz.jogcím: átadás

Név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 8053 BODAJK, Petőfi Sándor utca 60

192/2				
	. kivett	2.3134	0.00	
	termető			
ÖSSZESEN:		2.3134	0.00	

Tulajdonosi adatok

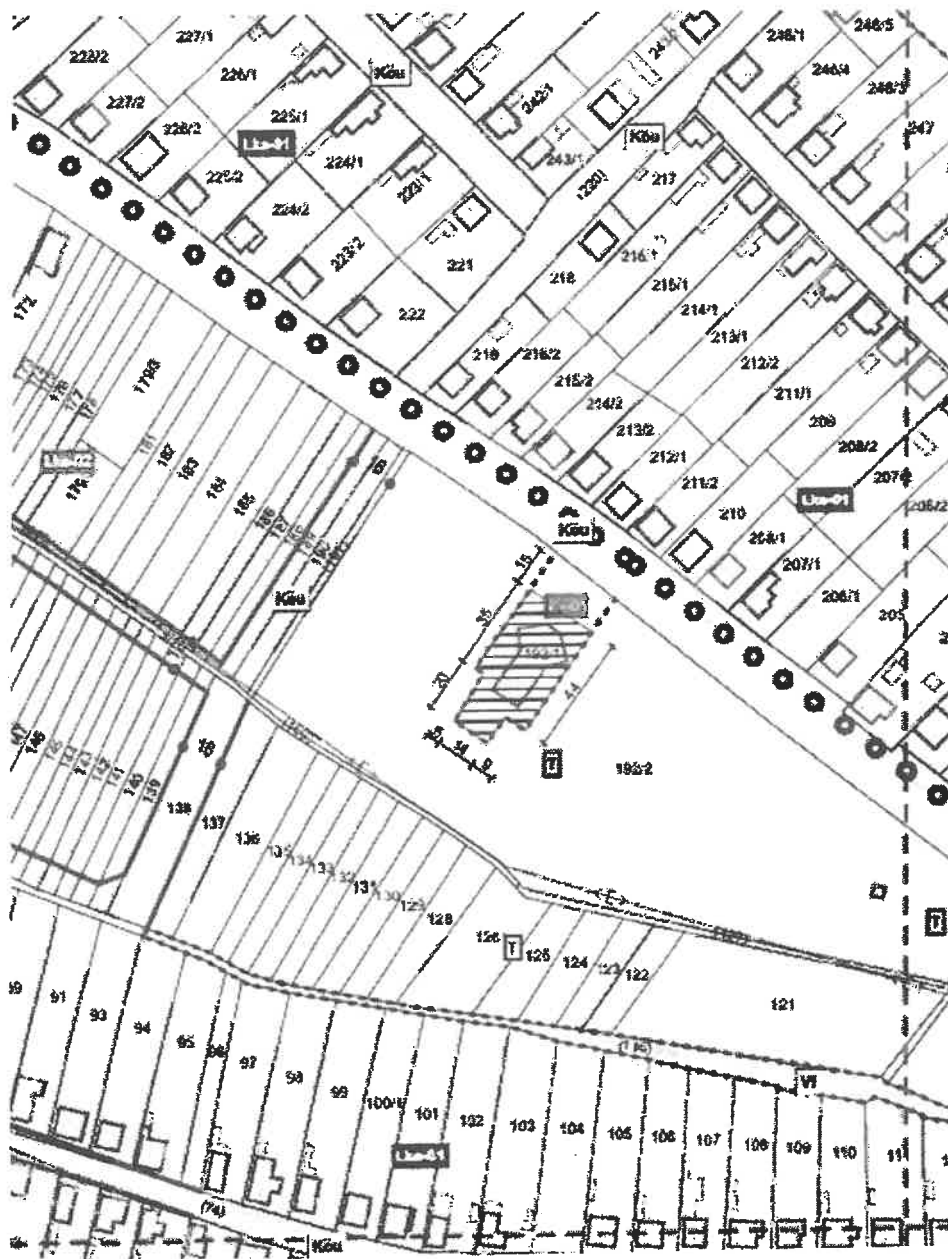
Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 1199/1927.04.14

Tulajdonos hányad: 1/1

Szerz.jogcím: csere

Név: BODAJK RÓMAI KATOLIKUS PLÉBÁNIA

Cím: 8053 BODAJK, Szent István tér 1



14. Beépítésre nem szánt különleges terület

17. § (1) A *T* jelű különleges temető területen és a *Kb_{Kegy}* jelű különleges kegyeleti park területen a kegyeleti szertartásokhoz szükséges építmények helyezhetők el. A temető rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató épület a temető kerítésvonalában helyezhető el, a közterület felől kialakított ügyfél-használat biztosításával.

(6) A *Kb_{Rek}* jelű rekreációs területekhez Bodajk különleges természeti és kulturális értékeit hordozó területei tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények, fogadó épületek turisztikai célú létesítmények helyezhetők el. Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%. Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.

Közműterkép





ÉRKEZETT

2025 JÚL 17.

Harcz S.
JFEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyszám: 815036-4/2025.

Ügyintéző: Lantos Szilvia

Tárgy: Bodajk Város Önkormányzat
telekalakítási engedélyezési ügye

HATÁROZAT

Bodajk Város Önkormányzat (8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.) kérelmére indult eljárásban a Bodajk 192/1, 192/2 helyrajzi számú földrésztelkekre vonatkozó telekalakítást a 620137/2025. sz. változási vázrajz alapján

az alábbiak szerint engedélyezem:

Döntve: 2025 JÚL 17

Építésügyi szakkérdés vizsgálata során tett megállapítások:

Ügyszám: 815036-4/2025
Ügyintéző: Lantos Szilvia
Döntve: 2025 JÚL 17
Harcz S.

„Megállapítom, hogy a Bodajk 192/1 és 192/2 hrsz.-ú telkeket érintő telekalakítás

a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak megfelel,

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek és a rendelet 23/E-23/G. §-ban foglaltaknak megfelel,

c) a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek megfelel.”

Határozatom a véglegessé válástól számított 1 évig érvényes. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését ezen határidőn belül kérheti a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 5.-től.

A végleges határozatom és a záradékolt változási vázrajzok fennmaradó példányait a kérelmező részére megküldöm.

Ezen határozat nem mentesít egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

A telekalakítási eljárás igazgatási szolgáltatási díja befizetésre került.

Döntésem a közléssel végleges.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-nél (8060 Mór, Szent István tér 1/B.) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton - elektronikus űrlap hiányában - a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevételel köteles benyújtani. A keresetet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Ügyintézés helye: 8060 Mór, Szent István tér 1/B., Tel.: +36-22/563-030, e-mail: foldhivatal.mor@fejer.gov.hu
Hivatali kapu: FMKHFH5, KRID: 765381390

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja vagy megsemmisíti, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

Bodajk Város Önkormányzat (8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.) telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Bodajk 192/1, 192/2 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezése céljából.

A kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy a kérelemhez előírt mellékletek rendelkezésre állnak.

A 620137/2025. számú változási vázrajzot Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 2025. május 8-án záradékolta.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet / *továbbiakban: rendelet* / 23/H. § (1) bekezdésének megfelelően a kérelem benyújtásakor a kérelmező nyilatkozott arról, hogy a telekalakítással érintett földrészleten építési tevékenység nincs folyamatban és épület elhelyezését nem tervezik.

Építésügyi szakkérdés vizsgálata során tett megállapítások, vizsgálat eredményének indoklása:

„a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak való megfelelés:

Megállapítom, hogy a telekalakítás a b) és c) pontok alapján **megfelel** a Méptv. 88. § (1) bekezdésének, mely szerint:

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak való megfelelés:

A rendelet 23/E. § (1) bekezdése szerint:

A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint

vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve áteressen keresztül megközelíthetőek legyenek.

A kialakuló 192/1 és 192/2 hrsz.-ú telkek közútról közvetlenül megközelíthetőek.

A telekalakítás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak.

c) a rendelet 23/B. § (1) c) pontja szerinti követelményeknek való megfelelés:

A HÉSZ 2. mellékletét képező Bodajk Város Szabályozási Terve a telekalakításban érintett telkeket Kt-01 jelű különleges temető terület építési övezetbe és T jelű különleges temető terület beépítésre nem szánt övezetbe sorolja.

A HÉSZ 1. melléklete alapján a Kt-01 építési övezetben:

A telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei:

- minimális utcafronti szélesség: szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
- minimális mélység: szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
- minimális telekterület: szabályozási terv szerint

A beépítés szabályai:

- beépítés módja meglévő épület, építmény esetén: szabályozási terven jelölt az építési hely
- előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete meglévő épület, építmény esetén: szabályozási terven jelölt az építési hely
- megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %.

A telekalakítással érintett 192/2 hrsz.-ú telek területén a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv építési övezeti határt ábrázol. A kialakuló 192/1 hrsz.-ú telek telekhatárai az építési övezeti határ mentén alakultak ki, így a kialakuló 192/1 hrsz.-ú telek telekmérete, telekszélessége, telekmélysége, beépítettsége, valamint előkert, oldalkert és hátsókert nagysága megfelel a HÉSZ Kt-01 építési övezet előírásainak.

A kialakuló 192/2 hrsz.-ú telek T jelű övezet területén fekszik. Megállapítom, hogy a T jelű különleges temető terület beépítésre nem szánt övezetre a HÉSZ nem határoz meg telekalakítási előírásokat.

A telekalakítás megfelel a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek.”

A rendelkezésemre álló telekalakítási dokumentáció és az építésügyi szakkérdés vizsgálatának eredménye (FE/ÁF/00567-2/2025.) alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A hatóság a teljes eljárás szabályai szerint járt el. A teljes eljárásra történő áttérés oka: szakkérdés vizsgálatára vonatkozó megkeresés.

Szakkérdés vizsgálatának jogalapja: egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet / továbbiakban: Rendelet / 23. § (11) bekezdése.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény /továbbiakban: Ákr./ 50. §, 52. §, 80. § és a 81. §, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet, valamint a Rendeletben foglaltakon alapul.

A jogorvoslati tájékoztatót az Ákr. 82.§ (1), 113.§ (1) bek . a) pont, 114.§ (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bek. a) pontja, 13.§ (1) bekezdése, 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, 90. §-ában, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében, és a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben (Dáptv.) foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §. h.) pontja, a 36 §. b.) pontja, 37. § (1) bekezdése, illetve az 53. § (1) bekezdése, illetékességét a 37.§ (1) bekezdése, 3.§ (3) bek. b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) számú utasítása és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 22/2024. (XII.16.) számú utasítása alapján történt.

Mór, 2025. július 11.

Dr. Tanárki Gábor főispán
nevében és megbízásából


Lantos Szilvia
földmérés-i szakügyintéző



A határozatot kapja:

Kézbesítési jegyzék szerint

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
 8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz.1.
 Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
 E-mail: drtothszilvia@t-online.hu
 cégkapu: 18499443

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bodajk Római Katolikus Plébánia (rövidített név: Bodajk Plébánia, székhely: 8053 Bodajk, Szent István tér. 1., nyilvántartást vezető szerv: Székesfehérvári Egyházmegye, egyházmegyei azonosító száma: 00001/2012-022/14 adószám: 19821113-2-07, KSH szám: 19821113-9491-555-07, képvis. Mórocz Tamás /szül: Székesfehérvár, 1983.11.24., an: Békési Margit/ plébános), a továbbiakban, mint **eladó**,

másrészről

Bodajk Város Önkormányzat (nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma /törzskönyvi azonosító száma-PIR/: 727244, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 736844, KSH statisztikai számjele: 15727244-8411-321-07, adószáma: 15727244-2-07, székhelye: 8053 Bodajk Petőfi Sándor utca 60., képviseli: Wurzinger Lóránt polgármester), továbbiakban, mint **vevő** között az alábbi napon és helyen a következő tartalommal és feltételek mellett:

1. Eladó tulajdonában áll **1/1** arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, belterület **192/2.** hrsz. alatt felvett, **2 ha 3134 m²** területű, **kivett temető** megjelölésű ingatlan. Az ingatlan a nyilvántartás szerint tehermentes.
2. Vevő tulajdonában áll **1/1** arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, belterület **192/1.** hrsz. alatt felvett, **398 m²** területű, **kivett ravatalozó** megjelölésű ingatlan. Az ingatlan a nyilvántartás szerint tehermentes.
3. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a () sz. határozatával döntött a Bodajk belterület 192/2. hrsz-ú ingatlan földterületéből telekalakítás keretében történő 1404 m² nagyságú földterület 2.900.000,-Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint ellenérték fejében történő megvásárlásáról.
4. Szerződő felek az 1. és 2. pontokban írt ingatlanok határrendezéséről a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. által záradékolt végleges változási vázrajzot / Szokoly Judit földmérő mérnök, munkaszám: 4-5/2025., Régió 2000 Bt., 8053 Bodajk, József A. u. 28. / készítették, mely változási vázrajz szerinti határrendezést a FVKH Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. a 815036-4/2025. ügyszámú végleges határozatával engedélyezett. A változási vázrajz értelmében az alábbi bodajki belterület 192/1. és 192/2. hrsz-ú ingatlanok alakultak ki:

változás előtt			változás után		
hrsz.	művelési ág	m ²	hrsz.	művelési ág	m ²
192/1	kivett ravatalozó	398	192/1	kivett udvar és ravatalozó	1802
192/2	kivett temető	23134	192/2	kivett temető	21730
Összesen:		23532	Összesen:		23532

Dr. Tóth Szilvia
 ügyvéd

Bodajk Római Katolikus Plébánia
 képvis.: Mórocz Tamás plébános
 eladó

Bodajk Város Önkormányzata
 képvis.: Wurzinger Lóránt polgármester
 vevő

5. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya a telekalakítás során a bodajki belterület 192/2. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 192/1. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **1404 m² földterület tulajdonjoga**.
6. Eladó a fenti előzmények után az 5. pontban írt földterület per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladja, vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, ismert állapotban, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megveszi a 5. pontban megjelölt, a telekalakítás során a bodajki belterület 192/2. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 192/1. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **1404 m² nagyságú földterület tulajdonját** a 3. pontban írt képviselő-testületi határozat szerinti **2.900.000,-Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint vételárért**. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételarat **jelen szerződés aláírását követő belül** fizeti meg az eladó részére az alábbiakban írt bankszámlára utalással:

Bodajk Római Katolikus Plébánia **10702105-47968402-51100005**

Az eladó kijelenti, hogy az előbbieken írt bankszámla számát leellenőrizte és azt helyesnek találta. Az eladó kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

7. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. és 2. pontban írt ingatlanokra vonatkozó
- a határrendezés során a bodajki belterület 192/2. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 192/1. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **1404 m² földterületre** vonatkozó, Bodajk Római Katolikus Plébánia eladó csere jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlésére szóló feltétlen és visszavonhatatlan törlési engedélyt és
 - a határrendezés során a bodajki belterület 192/2. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 192/1. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **1404 m² földterületre** vonatkozó, Bodajk Város Önkormányzat vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt állított ki 4 (négy) eredeti és egyező példányban az alábbiak szerint, amelyet letétbe helyez a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Irodában:

hrsz.	művelési ág	m ²	tulajdonos	Tulajdoni hányad	jogcím	Teher
192/1	kivett udvar és ravatalozó	1802	Bodajk Város Önkormányzat	1/1	115/144 (eredeti) + 29/144 (adásvétel)	
192/2	kivett temető	21730	Bodajk Római Katolikus Plébánia	1/1	eredeti	

Az eladó nyilatkozik, hogy a ravatalozó telekalakítás előtti forgalmi értéke 11.500.000,-Ft, mely alapján a telekalakítás utáni eredeti és jelen szerződéssel adásvétel jogcímén megszerzett tulajdoni hányadok értékarányosan kerültek meghatározásra.

A felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles az eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedélyt és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani, ha a

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bodajk Római Katolikus Plébánia
képv.: Mórocz Tamás plébános
eladó

Bodajk Város Önkormányzata
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester
vevő

vételár vevő általi, eladó részére történt megfizetését a szerződő felek bármelyike az alábbiakban írtak szerint hitelt érdemlően igazolta.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fenti bankszámláján való jóváírásáról a jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül legalább két tanú előtt aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik és nyilatkozatot átadja eljáró ügyvéd részére.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eladó az előbbieken írt nyilatkozattételi kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a vételár teljesítését további 3 (három) munkanapon belül banki igazolással igazolja eljáró ügyvéd előtt.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti, az eladó tulajdonjogának törlésére és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedélyt megőrzi és azt a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtja.

8. Szerződő felek a fentiek alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és a felek egyben közösen kérik, hogy a 7. pontban írt eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedély illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély illetékes földhivatal részére történő benyújtásával együtt a telekalakítás a 4. pontban hivatkozott változási vázrajz és telekalakítást engedélyező határozat, valamint jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljön.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a vételár megfizetésének napján az 5. pontban írt földterület birtokát átruházza a vevőre. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az 5. pontban írt földterület birtokát használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
10. Eladó nyilatkozik, hogy a Magyar Katolikus Egyház nyilvántartásba vett bevett egyház, a Székesfehérvári Egyházmegye az egyházon belül működő önálló jogi személy, a Bodajk Római Katolikus Plébánia a Székesfehérvári Egyházmegyén belül működő belső egyházi jogi személy. A lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. tv. 18. §-a rendelkezik a belső egyházi jogi személyek nyilvántartásáról. Eladó képviselője nyilatkozik továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal és képviseleti jogosultsággal rendelkezik a Székesfehérvári Egyszázmegye által kiállított igazolás alapján.
Vevő a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi önkormányzat. Bodajk Város Önkormányzata képviseletében Wurczinger Lóránt polgármester kijelenti, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal és képviseleti jogosultsággal rendelkezik.
11. Szerződő felek megbízzuk jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Tóth Szilvia ügyvédet, egyúttal meghatalmazzuk, hogy bennünket az illetékes földhivatal előtt a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában teljes jogkörrel képviseljen. Szerződő felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet továbbá arra, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás vagy nyilvánvaló számítási hiba és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, keltezéssel és bélyegzővel ellátva kijavítsa a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan megszerzését a B400E adatlap elektronikus megküldésével bejelentse a NAV

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bodajk Római Katolikus Plébánia
képv.: Mórocz Tamás plébános
eladó

Bodajk Város Önkormányzata
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester
vevő

felé illetékkiszabásra. Dr. Tóth Szilvia ügyvéd a megbízást elfogadja. **A megbízás az eladó(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törléséig, illetve a vevő(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig tart. A megbízás nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre.**

12. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti és egyező példányban készült, amelyből a felek egy-egy eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésünket helyesen tartalmazza, ezért azt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Mór,

Bodajk Római Katolikus Plébánia
képv. Mórocz Tamás plébános
eladó

Bodajk Város Önkormányzat
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester
vevő

Ellenjegyzem:

Mór,

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
KASZ: 36070505

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bodajk Római Katolikus Plébánia
képv.: Mórocz Tamás plébános
eladó

Bodajk Város Önkormányzata
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester
vevő