



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655

E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. augusztus 17-ei rendkívüli ülésére

Javaslat az Etyek, 1553/1 hrsz-ú magánútra vonatkozó megállapodások megkötésére

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi és adócsoporthoz vezető

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- szerződéstervezetek

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 204/2025. (XII.10.) határozatával szándéknyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy amennyiben a Fejlesztő – névváltozást követően SZGInvest Kft. helyett Etyek Development Kft. – az 1553/1 hrsz.-ú ingatlanon a belterületi utat a jogszabályi előírásoknak megfelelően megépíti és azt térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, az Önkormányzat kezdeményezi annak helyi közúttá minősítését. A Képviselő-testület egyidejűleg felkérte a polgármestert, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásával, valamint a közúttá nyilvánítási eljárással kapcsolatos részletes javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé.

A hivatkozott képviselő-testületi határozat végrehajtásaként a mellékelt szerződésben a Fejlesztő és az Önkormányzat között a később megkötendő végleges térítésmentes tulajdonátruházási szerződés lényeges feltételei kerülnek rögzítésre. A szerződés alapján a Fejlesztő saját költségén és kockázatára elkészíti az út megvalósításához szükséges terveket, beszerzi a szükséges hatósági engedélyeket, megépíti az utat, gondoskodik annak végleges forgalomba helyezéséről, majd ezt követően az Etyek belterület 1553/1 hrsz.-ú ingatlant per-, teher- és igénymentesen, térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja. Az Önkormányzat kizárólag arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén az ingatlant térítésmentesen tulajdonba veszi, megköti a végleges tulajdonátruházási szerződést, és kezdeményezi az út helyi közúttá minősítését. A megállapodás egyértelműen rögzíti, hogy a tervezés, az engedélyezés, a kivitelezés és a forgalomba helyezés teljes folyamata a Fejlesztő feladata és kockázata, az Önkormányzat nem válik beruházóvá vagy kivitelezővé, de a kivitelezés során Fejlesztő köteles annak véleményezése érdekében bevonni.

A helyi közúttá minősítést követően az út fenntartása, üzemeltetése és a közútkezelői feladatok ellátása az Önkormányzat kötelező feladata. Az út jogi helyzetének rendezése ugyanakkor biztosítja az Önkormányzat számára a közutak egységes fenntartását, fejlesztését és kezelését.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Fejlesztő által a belterületi utakra vonatkozó útügyi szabályoknak megfelelően megépített, és forgalomba helyezett magánutat – a közút rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges szennyvízelvezető és csapadékvíz-elvezető rendszerrel együtt - térítésmentesen vegye tulajdonba, és ezt követően kezdeményezze az útügyi hatóságnál a magánút közúttá minősítését tekintettel arra, hogy e szándék a település közlekedési infrastruktúra-fejlesztési koncepciójához illeszkedik.

Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdése kimondja, hogy a vagyontárgy megszerzésével, átruházásával, megterhelésével, azon vagyoni értékű jog alapításával vagy egyéb módon történő hasznosításával, illetve nem önkormányzati vagyontárgyon vagyoni értékű jog megszerzésével kapcsolatos tulajdonosi jognyilatkozatot – (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a Képviselő-testület teszi meg.

Az előbbi jogalapra figyelemmel kérem az előterjesztés megtárgyalását, és a határozati javaslat elfogadását!

Etyek, 2026.07.24.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (.....) határozata

**az Etyek, 1553/1 hrsz-ú magánútra vonatkozó
megállapodás megkötéséről**

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Etyek belterület 1553/1 hrsz.-ú, kivett út művelési ágú ingatlant – amennyiben a határozat mellékletét képező megállapodásban meghatározott feltételek maradéktalanul teljesülnek, így különösen az Etyek Development Kft. az utat a hatályos jogszabályoknak megfelelően megépíti, és a végleges forgalomba helyezési engedélyt megszerzi, valamint az ingatlant per-, teher- és igénymentesen ajánlja fel – térítésmentesen önkormányzati tulajdonba veszi, és ezt követően kezdeményezi a magánút közúttá minősítésére irányuló eljárást.
2. A Képviselő-testület elfogadja a határozat mellékletét képező, az Etyek belterület 1553/1 hrsz.-ú ingatlan valamint a kapcsolódó víziközművek tulajdonba vételére vonatkozó megállapodásokat, és felkéri a polgármestert azok aláírására.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

MEGÁLLAPODÁS

(Tervezési-, útépitési- és a jelenlegi magánút ingatlan térítésmentes Önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás)

amely létrejött egyrészről

Etyek Nagyközség Önkormányzata (Székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4., adószám: 15728860-2-07, statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07., képviseli *Zólyomi Tamás polgármester*)
(továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

Etyek Development Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Etyek Development Kft., székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 74.-76. IV. emelet 25. ajtó, nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: cg.01-09-423004, adószám: 32416473-2-41, statisztikai számjel: 32416473-6820-113-01., képviseli *Balázsik Péter ügyvezető*), mint a fejlesztéssel érintett ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: **Fejlesztő**) (az Önkormányzat és a Fejlesztő továbbiakban együttes: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint

1. A szerződés előzményei és célja

1.1. A Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, az **Etyek belterület, 1553/1 hrsz.** alatt, „*kivett út*”-ként nyilvántartott, 7993 négyzetméter alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. A Fejlesztő kizárólagos tulajdonát képezik a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, az Etyek belterület, 1553/2-20 hrsz-ú. alatt, „*kivett beépítetlen területként*”-ként nyilvántartott további ingatlanok, mely ingatlanokon a Fejlesztő saját beruházása keretében lakóházak felépítését tervezi. A felépíteni tervezett lakóházak későbbi használatához a jövőben, az 1.1. pontban körülírt Ingatlan közúttá nyilvánítása lesz szükséges. Erre tekintettel Fejlesztő kezdeményezte az Önkormányzatnál az ezzel kapcsolatos előzetes egyeztetéseket.

1.3. Az előzetes egyeztetések eredményeként Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 204/2025. (XII.10.) számú határozatával szándéknyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy miután a Tulajdonos az 1553/1 hrsz-ú ingatlanon a belterületi utat megépíti, az Önkormányzat az 1553/1 hrsz-ú ingatlan közúttá minősítése céljából kezdeményezi a közúttá nyilvánítási eljárást, amennyiben a Fejlesztő a saját költségén megépült utat térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja.

1.4. Jelen szerződés Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2026.() önkormányzati határozatán alapul, célja a belterületi, és jelenleg magántulajdonban álló ingatlanon az út megépítése műszaki feltételeinek, és a megvalósítás ütemezésének, valamint az Ingatlan Fejlesztő általi térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának és az Ingatlan helyi közúttá minősítésének szabályozása. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:73. §-a szerinti előszerződésnek minősül a térítésmentes tulajdonátruházási szerződés későbbi megkötésére vonatkozó kölcsönös kötelezettségvállalás tekintetében.

1.5. Felek rögzítik, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.) 29. § (7) bekezdése alapján közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, forgalom részére történő átadásához és más, ott meghatározott útügyi cselekményhez közlekedési hatósági engedély szükséges.

1.6. Felek a Kkt. 29. § (9) és (9a) bekezdésére is figyelemmel rögzítik, hogy a Fejlesztő célja az Ingatlanon olyan út megépítése, amely közforgalom elől el nem zárt magánútként forgalomba helyezhető, majd a forgalomba helyezést és az Önkormányzat térítésmentes tulajdonszerzését követően helyi közúttá minősíthető.

2. A Fejlesztő kötelezettségei (Tervezés és engedélyezés)

2.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a saját költségén és kockázatára, illetve saját ügyintézése mellett elkészítteti az 1553/1 hrsz-ú Ingatlanon megvalósítandó közforgalom elől el nem zárt magánútként forgalomba helyezhető belterületi út, valamint a kapcsolódó infrastruktúra (csapadékvíz-elvezetés) engedélyezési és kiviteli terveit.

2.2. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megrendelt, és így elkészített terveket a hatósági benyújtás előtt az Önkormányzat részére véleményezés céljából megküldi.

2.3. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a hatályos útügyi jogszabályok, különösen a Kkt. előírásai szerint beszerzi a az Ingatlanon megvalósítandó út építéséhez szükséges végleges hatósági engedélyeket.

3. Kivitelezés és műszaki ellenőrzés

3.1. A Fejlesztő az útépitési engedély, és az Önkormányzat által véleményezett tervek alapján, a saját költségén és kivitelezése keretein belül köteles az út kivitelezési, építési munkáit szakszerűen, jó minőségben a végleges forgalomba helyezési engedély megszerzésére alkalmas módon elvégezni.

3.2. Az Önkormányzat műszaki képviselője jogosult a kivitelezési munkákat a helyszínen bármikor megtekinteni. Az Önkormányzat észrevételezési joga nem minősül a Fejlesztő teljesítése átvállalásának, és nem érinti a Fejlesztő tervezési, kivitelezési, engedélyezési és forgalomba helyezési felelősségét.

4. Műszaki átadás-átvétel, forgalomba helyezési eljárás

4.1. Az útépitési kivitelezési munkálatok befejezését követően a Fejlesztő kitűzi a helyszíni műszaki átadás-átvételi eljárás időpontját. Az átadás-átvételi eljárásra Fejlesztő az Önkormányzat képviselőjét is meghívja.

4.2. A Fejlesztő köteles saját költségén kezdeményezni a hatóságnál a forgalomba helyezési eljárást. A végleges forgalomba helyezési engedély közlését követő 15 napon belül Fejlesztő köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni, és kezdeményezni a jelen szerződés 5. pontja szerinti térítésmentes tulajdonátruházást.

4.3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant térítésmentesen tulajdonba veszi, és az erre irányuló végleges szerződést a Fejlesztővel megkötí. A végleges szerződés a jelen előszerződésben rögzített lényeges feltételektől csak a Felek közös írásbeli megállapodásával vagy kötelező jogszabályi, hatósági, illetve ingatlan-nyilvántartási követelmény teljesítése érdekében térhet el.

5. Térítésmentes tulajdonba adás, birtokbaadás és közúttá nyilvánítás

5.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Etyek belterület 1553/1 hrsz.-on nyilvántartott Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a végleges forgalomba helyezési engedély rendelkezésre állását követően per-, teher- és igénymentesen, térítésmentesen Etyek Nagyközség Önkormányzata tulajdonába adja, és az ehhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratokat aláírja.

5.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Fejlesztő az utat a hatályos jogszabályoknak megfelelően megépíti, az út műszaki átadás-átvétele megtörtént, és a végleges forgalomba helyezési engedély rendelkezésre áll, az Ingatlant térítésmentesen tulajdonába veszi.

5.3. Felek vállalják, hogy a 4.2. pont szerinti fejlesztői értesítéstől számított 30 napon belül megkötik az Ingatlan tulajdonjogának térítésmentes átruházására és önkormányzati tulajdonba vételére alkalmas végleges szerződést, feltéve, hogy a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesültek, és nincs olyan jogszabályi, hatósági vagy ingatlan-nyilvántartási akadály, amely a tulajdonszerzést kizárná.

5.4. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az Ingatlant közforgalom elől el nem zárt magánútból helyi közúttá minősíteti, illetve a helyi közúttá minősítéshez, közúttá nyilvánításhoz és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges önkormányzati döntéseket, jognyilatkozatokat és hatósági kezdeményezéseket haladéktalanul, de legkésőbb az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésétől számított 30 napon belül megteszi.

6. Záró rendelkezések

6.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6.2. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírásával lép hatályba.

Kelt: Etyek, 2026.

.....
Etyek Nagyközség Önkormányzata
képviseli
Zólyomi Tamás polgármester

.....
Etyek Development Korlátolt Felelősségű Társaság
Fejlesztő
képviseli Balázsik Péter ügyvezető

MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött **Etyek Nagyközség Önkormányzata** (2091. Etyek, Körpince köz 4.) képviseli: Zólyomi Tamás polgármester, és **Etyek Development Kft.** (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) képviseli: Etyek Development Kft építtető (engedélyes), között az alábbiak szerint:

- 1.) Felek megállapítják, hogy az Etyek 0136/4 hrsz.-ú (kivett/országos közút) úton, mely a Magyar Állam tulajdonában van, valamint Etyek 1553/1 hrsz.-ú, (kivett/ út), Etyek Development Kft tulajdonában lévő úton, csapadécsatorna kiépítése szükséges *(továbbiakban együtt úgyis, mint Vízközművek)*. Tervezett beruházás célja a 1553/1 hrsz.-ú út érintet szakaszán kialakításra kerülő burkolt út csapadékvíz elvezetése. Tervezett Vízközművek Etyek Development Kft. (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) beruházásában valósulnak meg.
- 2.) Jelen megállapodás keretében Etyek Nagyközség Önkormányzata, mint a tervezett csapadécsatorna átadást követő tulajdonosa, hozzájárulását adja ahhoz, hogy csapadécsatornát a Magyar Állam tulajdonában álló 0136/4 hrsz.-ú (út) területen, valamint a magántulajdonban lévő 1553/1 hrsz.-ú(út) területen keresztül megépítsék és a későbbiek során a csapadékvíz elvezető mindenkori üzemeltetője kellő kímélettel, az ingatlan rendeltetésszerű használatának sérelme és akadályoztatása nélkül a csapadécsatornát javítsa és karbantartsa. Érintett 0136/4 hrsz.-ú Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan a Vagyonkezelői hozzájárulást beszerzése szükséges.
- 3.) Érintett ingatlanokra vonatkozó használatba vételi engedély, hozzájárulások beszerzése Etyek Development Kft. (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) feladata. Kivitelezés és üzemeltetés során jelen megállapodásban foglaltakat be kell tartani. Önkormányzat felhívja Beruházó figyelmét, hogy a Vízközművekre vonatkozóan szükség esetén szolgálatom bejegyzését kell eszközölni.
- 4.) Felek megállapodnak abban, hogy a megépítendő Vízközművek elkészültét követően azok Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába és üzemeltetésébe kerülnek.
- 6.) Ezt a megállapodást felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják.
- 7.) Jelen Megállapodás 2032. december 31.-ig érvényes.

Etyek, 2026.

.....
Zólyomi Tamás polgármester
Etyek Nagyközség Önkormányzata

.....
Seres Tamás ügyvezető
Etyek Development Kft.
Építtető (engedélyes)

MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött **Etyek Nagyközség Önkormányzata** (2091. Etyek, Körpince köz 4.) képviseli: Zólyomi Tamás polgármester, és **Etyek Development Kft.** (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) képviseli: Etyek Development Kft építető (engedélyes), között az alábbiak szerint:

- 1.) Felek megállapítják, hogy az Etyek 1560/42 hrsz.-ú (kivett/út) úton, mely Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában van, Etyek 0136/4 hrsz.-ú (kivett/országos közút) úton, mely a Magyar Állam tulajdonában van, valamint Etyek 1553/1 hrsz.-ú, (kivett/ út), Etyek Development Kft tulajdonában lévő úton, szennyvízcsatorna kiépítése szükséges *(továbbiakban együtt úgyis, mint Vízközművek)*. Tervezett beruházás célja a 1553/1 hrsz.-ú út érintett szakaszán, az út melletti ingatlanok szennyvízelvezetése. Tervezett Vízközművek Etyek Development Kft. (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) beruházásában valósulnak meg.
- 2.) Jelen megállapodás keretében Etyek Nagyközség Önkormányzata, mint a tervezett szennyvízcsatorna átadást követő tulajdonosa, hozzájárulását adja ahhoz, hogy szennyvízcsatornát az Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő 1560/42 hrsz.-ú (út) területen, a Magyar Állam tulajdonában álló 0136/4 hrsz.-ú (út) területen, valamint a magántulajdonban lévő 1553/1 hrsz.-ú(út) területen keresztül megépítsék és a későbbiek során a vízmű mindenkori üzemeltetője kellő kímélettel, az ingatlan rendeltetésszerű használatának sérelme és akadályoztatása nélkül a szennyvízcsatornát javítsa és karbantartsa. Érintett 0136/4 hrsz.-ú Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozóan a Vagyonkezelői hozzájárulás beszerzése szükséges.
- 3.) Az A kÉrintett ingatlanokra vonatkozó használatba vételi engedély, hozzájárulások beszerzése Etyek Development Kft. (1036. Budapest, Lajos u. 74-76. 4 em. 25.) feladata. A kivitelezés és üzemeltetés során jelen megállapodásban foglaltakat be kell tartani. A Képviselő-testület felhívja Beruházó figyelmét, hogy a Vízközművekre vonatkozóan szükség esetén szolgálatom bejegyzését kell kérni.
- 4.) Felek megállapodnak abban, hogy a megépítendő Vízközművek elkészültét követően azok Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába kerülnek. Amennyiben a megvalósított Vízközművek tulajdonjogát jogszabály alapján nem az Önkormányzat, hanem a Magyar Állam, vagy más jogosult szerezheti meg, az Önkormányzatot tulajdonba vételi kötelezettség nem terheli; annak átadásáról az építető köteles a tulajdonszerzésre jogosult részére gondoskodni.
- 5.) Tervezett Vízközművek kiépítését követően Etyek Nagyközség Önkormányzata a közmű üzemeltetését FEJÉRVÍZ Rt. részére átadja.
- 6.) Ezt a megállapodást felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják.
- 7.) Jelen Megállapodás 2032. december 31-ig érvényes.

Etyek, 2026.

.....
Zólyomi Tamás polgármester
Etyek Nagyközség Önkormányzata

.....
Seres Tamás ügyvezető
Etyek Development Kft.
Építető (engedélyes)

