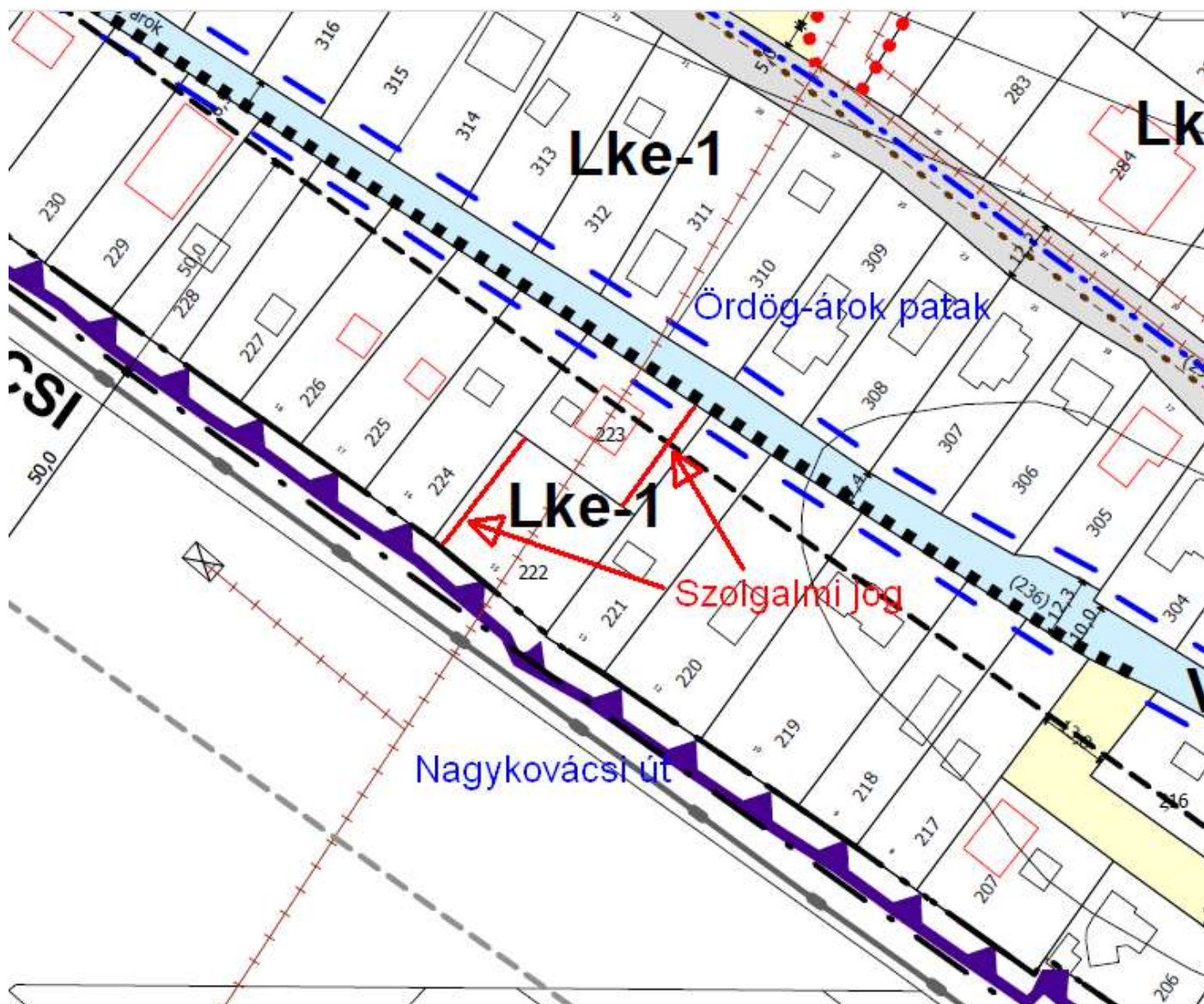


ELŐTERJESZTÉS
A képviselő testület
2024. január 25-i soron következő ülésére

Tárgy: Nagykovácsi út csapadékvíz elvezetés – szolgálmi jog keletkeztetése

A Nagykovácsi út Vénusz utca és Erdésház közötti szakaszán a csapadékvíz elvezetés kérdése nem megoldott. Az úton és környezetében összegyűlő vizek az út menti árokba kerülnek bevezetésre, ahol elszikkad. Ez a rendszer nagyobb csapadék, illetve hóolvadás idején nem működik, ilyenkor előnti a víz a teljes útfelületet és szélsőséges esetben az út menti ingatlanokra is átszivárog. A fentiekből már több probléma volt.

Emellett a Nagykovácsi út menti járdákra vonatkozóan rendelkezünk tervekkel, amely az önkormányzati tulajdonban álló Remeteszlős belterület 222 hrsz-ú és a magántulajdonban álló 223 hrsz-ú ingatlanon keresztül vezet le a vizet az Ördögárok patakba. A 222 hrsz-ú ingatlan közvetlen határos a Nagykovácsi úttal, a 223 hrsz-ú pedig az Ördögárok patakbal. A részleteket az alábbiakban mutatom be.



A víz levezetése csak szolgálmi jog keletkeztetésével lehetséges.

Mindezek alapján többször nekifutottunk a kérdésnek, de a tulajdonos személyében történt többszöri változás, illetve építéshatósági eljárások akadályozták annak megvalósítását.

A 2023. év tavaszán, elvi szinten egyeztettem a 223 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával, aki kész volt a probléma megoldásában történő együttműködésre, különösképpen úgy, hogy ez az ő helyzetét is javítja. Ennek megfelelően a következő elvi koncepciót alakítottuk ki:

- A Nagykovácsi úttal közvetlen határos, önkormányzati tulajdonú 222 hrsz-ú ingatlanon keresztül vízvezetési szolgalmi jogot hozunk létre a 223 hrsz-ú ingatlanon keresztül az Ördögárok patakig, így megnyílik a jogi lehetőség a Nagykovácsi út vízvezetésének megoldására.
- Az Ördögárok patakkaal közvetlenül határos 223 hrsz-ú ingatlan szolgalmi jogot kap a 222 hrsz-ú ingatlanon a Nagykovácsi útig, az ingatlan megközelíthetősége érdekében.

A fentieket a Képviselő-testület 2023.07.14. napi ülésén megtárgyalta és 49/2023. (VII.14.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a Nagykovácsi úti, illetve a Nagykovácsi út melletti járda csapadékvizeinek elvezetése érdekében megállapodást kíván kötni a Nagykovácsi út 33. szám (223 hrsz.) alatti ingatlan tulajdonosával a vízvezetési szolgalmi jog biztosítása érdekében. Emellett döntés született arról is, hogy a Remeteszőlős Község Önkormányzatának tulajdonában álló Nagykovácsi út 31. (222 hrsz) ingatlanon szolgalmi jogot kíván biztosítani a Nagykovácsi út 33. szám (223 hrsz.) alatti ingatlan részére, a közúti kapcsolat (Nagykovácsi út) biztosítása érdekében.

A Képviselő-testület a határozatban felhatalmazott a vonatkozó megállapodás előkészítésére.

A fentiek alapján elkészült az ehhez szükséges változási vázrajz, ügyvéd úr pedig elkészítette a telki szolgalmi jogokat alapító szerződés tervezetét, melyet az ügyféllel leegyeztettem. A változási vázrajzot és a szerződés tervezetét jelen előterjesztéshez mellékelem. A szolgalmi jog mindkét telken egyaránt 86-86 m²-t érint.

A fentiek alapján kérem annak jóváhagyását.

Határozat javaslat

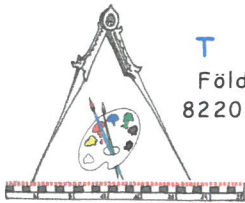
Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi úti, illetve a Nagykovácsi út melletti járda csapadékvizeinek elvezetése érdekében kialakítandó – a Nagykovácsi út 33. szám (223 hrsz.) alatti ingatlant érintő – vízvezetési szolgalmi jog, illetve a Remeteszőlős Község Önkormányzatának tulajdonában álló Nagykovácsi út 31. (222 hrsz) ingatlanon kialakítandó szolgalmi jog (a Nagykovácsi út 33. szám (223 hrsz.) alatti ingatlan részére, a közúti kapcsolat (Nagykovácsi út) biztosítása érdekében) alapítására vonatkozó szerződéstervezetet és változási vázrajzot elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó megállapodás aláírására.

Határidő: 2024.02.28.

Felelős: polgármester

Remeteszőlős, 2024. január 18.

Szathmáry Gergely
polgármester



T E R R A J Z
Földmérő és Festő- restaurátor Bt.
8220 Balatonalmádi, Sátorhegyi út 37
Telefon: +36 70 211 1227
szaboferenc@terrajz.hu

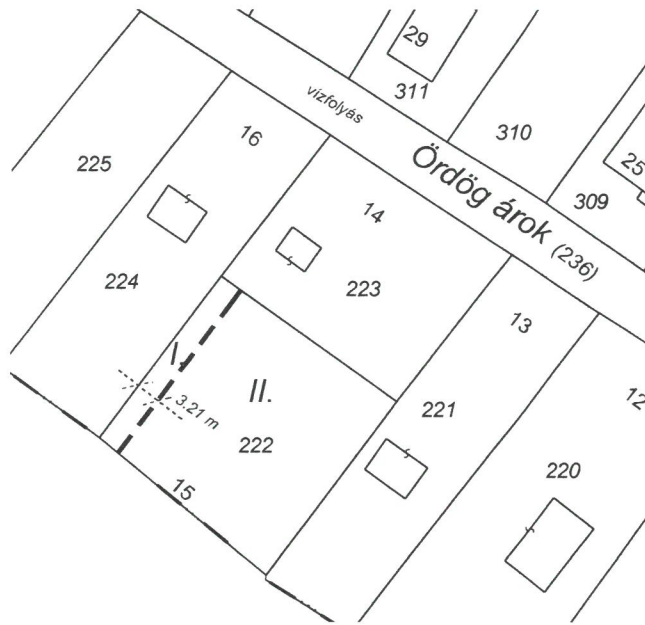
Remeteszőlős
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2- 2778/2023

Munkaszám: 21/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 222 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez
Méretarány: 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							szégygyje/Me
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha.m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
222	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0780	-	222	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0780	-	A 223 hrsz.-ú földrészlet megköze- lítését biztosító átjárási szolgalmi jog a 222 hrsz.-ú földrészlet I. jelű 86 m ² területű részére a 223 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosát illeti meg.	
Összesen:				0.0780	-					0.0780	-		

Kelt: Balatonalmádi, 2023. augusztus 30.

Készítő és minőséget tanúsító:

Szabó Ferenc

Szabó Ferenc
földmérő mérnök
Ing. rend. min. sz.: 1003/1990
Kamarai nytsz.: GD-T 19-01151
Telefon: +36 70 211 1227

Szabó Ferenc
földmérő ig. száma: 10596, Ing. rend. min. sz.: 1003/1990
geod. ter. min. sz.: 19-01151

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított
egy évig hatályos.

2023 DEC 05

Budapest, 2023. hó nap

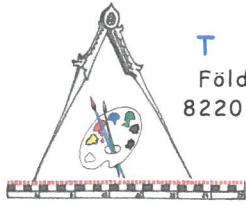
Záradékoló:

ing. rend. min. sz.:



Bod Éva Ágnes
Irsz.: 1499/1996

606804-2023



T E R R A J Z
Földmérő és Festő- restaurátor Bt.
8220 Balatonalmádi, Sátorhegyi út 37
Telefon: +36 70 211 1227
szaboferenc@terrajz.hu

Remeteszőlős
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2- 2779/2023

Munkaszám: 21/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 223 helyrajzi számú földrészleten telki szolgálmi jog bejegyzéséhez
Méretarány: 1:1000

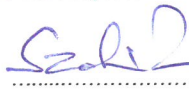


A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							szégygyje/Me
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	o. Min.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
223	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0.0689	-	223	-	Kivett, lakóház, udvar	-	0.0689	-	A 223 hrsz.-ú földrészlet I. jelű 86 m ² nagyságú területére a csapadékvíz átvezetését biztosító telki szolgálmi jog a 222 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosát illeti meg.	
Összesen:				0.0689	-					0.0689	-		

Kelt: Balatonalmádi, 2023. augusztus 30.

Készítő és minőséget tanúsító:


Szabó Ferenc
földmérő mérnök
Ing. rend. min. sz.: 1003/1990
Kamarai nytsz.: GD-T 19-01151
Telefon: +36 70 211 1227

Szabó Ferenc
földmérő ig. száma: 10596, Ing. rend. min. sz.: 1003/1990
geod. ter. min. sz.: 19-01151

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

2023 DEC 05,

Budapest, 2023. hó nap

Záradékoló: 

ing. rend. min. sz.:



Red Áva Ágnes
Iktatósz.: 2408/2023

606805-2023

TELKI SZOLGALMI JOGOKAT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől: **Remeteszőlős Község Önkormányzata** (2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10., statisztikai azonosító: 7511-321-13, adószám: 15566678-1-13, törzsszám: 32540, képviseli: Szathmáry Gergely polgármester) mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos1) és

másrésztől: **Vincze István Gábor** született Vincze István Gábor (aki 1974. 10.29. napján, Budapesten. született, anyja neve: Lammert Szilvia, személyi azonosító száma: 1-741029-1292, magyar állampolgár, 2090 Remeteszőlős, Seregély utca 1. szám alatti lakos) mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos2), a továbbiakban együttesen: Felek között az alulírott helyen és időpontban a következő tartalommal:

A telki szolgálommal érintett ingatlanok

1./ A Felek rögzítik, hogy a 2023. december 6. napján kiállított E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat tanúsága szerint a telki szolgálommal érintett ingatlanok adatai a következők:

1.1. A Tulajdonos1 1/1 hányadban tulajdonosa a **Remeteszőlős belterület 222 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott és helyileg 2090 Remeteszőlős, Nagykovácsi út 31. szám alatt levő 780 m² területű, "Kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: 222 helyrajzi számú ingatlan). A 222 helyrajzi számú ingatlant a tulajdoni lap III. rész 4. és 5. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog terheli, továbbá a tulajdoni lap III. rész 6. sorszám alatt az OTP Bank Nyrt. jogosult javára jelzálogjog terheli. Ezt meghaladóan az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

1.2. A Tulajdonos2. 1/1 hányadban tulajdonosa a **Remeteszőlős belterület 223 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott és helyileg 2090 Remeteszőlős, Nagykovácsi út 33. szám alatt levő 689 m² területű, "Kivett lakóház, udvar" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: 223 helyrajzi számú ingatlan). A 223 helyrajzi számú ingatlant a tulajdoni lap III. rész 7. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog terheli, ezt meghaladóan az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

1.3. A Felek rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapja nem tartalmaz olyan hatályos bejegyzést, amely a Felek ügyletkötési jogosultságát, illetve a jelen szerződéssel megállapításra kerülő szolgálmi jogok zavartalan gyakorlását korlátozná, vagy akadályozná.

Remeteszőlős Község Önkormányzata tulajdonos
képviselében: Szathmáry Gergely polgármester

Vincze István Gábor tulajdonos

Dr. Deák Zsolt ügyvéd

Telki szolgálmi jogok alapítása

2./ Szolgalmi jog alapításának egyik oka, hogy a két szomszédos ingatlan a Nagykovácsi út és az Ördögárok patak között helyezkedik el, de a 223 helyrajzi számú ingatlanról csak a 222 helyrajzi számú ingatlanon keresztül lehet a Nagykovácsi útra, a közútra kijutni, a közúti kapcsolat hiányában pedig a 223 helyrajzi számú ingatlan nem építhető be. Szolgalmi jog alapításának másik oka, hogy a Tulajdonos1, mint települési önkormányzat szükségesnek és indokoltnak tartja a Nagykovácsi úton keletkező csapadékvíznek az Ördögárok patakba történő elvezetését, de ezt a közcélú feladatot csak a 223 helyrajzi számú ingatlanon keresztül tudja megoldani.

3./ A Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy – a jelen okirat 1. számú mellékletét képező – a TÉRRÁJZ Földmérő és Festő-restaurátor Bt. képviselőjében eljáró Szabó Ferenc földmérő mérnök által 2023. augusztus 30. napján, 21/2023 munkaszám, 2-2778/2023 iktatószám alatt készített és Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2023. december 05. napján jóváhagyó záradékkal ellátott „ a 222 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez” megnevezésű változási vázrajz szerint **átjárási szolgalmi jogot alapítanak** a 222 helyrajzi számú ingatlan földrészlet I. jelű 86 m² területű részére a 223 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

3.1. Az átjárási szolgalmi jog kiterjedése: 86 m² a fentiekben megjelölt ingatlant terhelő jog biztosítására a 222 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa köteles.

3.2. A Tulajdonos1 szavatosságot vállal a 222 helyrajzi számú ingatlan per- és igénymentességéért, valamint a jelen okirat 1.1. pontjában megjelölt terheket meghaladó tehermentességéért. A Tulajdonos1 kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés 3./ pontjában alapított átjárási szolgalmi jog tartalmának megfelelő használatát nem akadályozzák a jelen okirat 1.1. pontjában megjelölt terhek.

4./ A Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:160. § (1) bekezdése alapján a jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy – a jelen okirat 2. számú mellékletét képező – a TÉRRÁJZ Földmérő és Festő-restaurátor Bt. képviselőjében eljáró Szabó Ferenc földmérő mérnök által 2023. augusztus 30. napján, 21/2023 munkaszám, 2-2779/2023 iktatószám alatt készített és Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2023. december 05. napján jóváhagyó záradékkal ellátott „ a 223 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez” megnevezésű változási vázrajz szerint **felszín alatti csapadékvíz vezetési szolgalmi jogot alapítanak** a 223 helyrajzi Számú ingatlan földrészlet I. jelű 86 m² területű részére a 222 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

4.1. A Felek rögzítik, hogy a csapadékvíz vezetése és biztonsági övezete együttesen 86 m² területnagyságot foglal el az ingatlanból. A fentiekben megjelölt ingatlant terhelő jog biztosítására a 223 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa köteles.

4.2. A Tulajdonos1, mint jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a védősávokra vonatkozó 123/1997. (VII.18.) Kormányrendeletben foglalt korlátozó rendelkezéseket megtartja.

4.3. A Tulajdonos2 szavatosságot vállal a 223 helyrajzi számú ingatlan per- és igénymentességéért, valamint a jelen okirat 1.2. pontjában megjelölt terhet meghaladó tehermentességéért. A Tulajdonos2

kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés 4./ pontjában alapított csapadékvíz vezetési szolgalmi jog tartalmának megfelelő használatát nem akadályozza a jelen okirat 1.2. pontjában megjelölt teher.

5./ A kölcsönös érdekeket szolgáló telki szolgalmi jogok alapítása ingyenes.

Bejegyzési engedélyek

6./ Tulajdonos1 a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, Remeteszőlős belterület 222 helyrajzi szám alatt nyilvántartott "Kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan, mint szolgáló telek terhére, a Tulajdonos2 kizárólagos tulajdonát képező, Remeteszőlős belterület 223 helyrajzi szám alatt nyilvántartott " Kivett lakóház, udvar " megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek javára átjárási szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon I. jelű 86 m² területként jelölt földrészletre.

7./ Tulajdonos2 a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, Remeteszőlős belterület 223 helyrajzi szám alatt nyilvántartott "Kivett lakóház, udvar" megnevezésű ingatlan, mint szolgáló telek terhére, a Tulajdonos1 kizárólagos tulajdonát képező, Remeteszőlős belterület 222 helyrajzi szám alatt nyilvántartott "Kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan, mint uralkodó telek javára csapadékvíz vezetési szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező változási vázrajzon I. jelű 86 m² területként jelölt földrészletre.

Egyéb rendelkezések

8./ A Tulajdonos1 kijelenti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:1. §-a szerint jogképes jogi személyként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra ügyleti képességgel bír. A Tulajdonos2 kijelenti, hogy belföldön élő magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva vagy kizárva nincs.

9./ Az eljáró ügyvéd közli, hogy a Tulajdonos2 adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontja alapján fennálló azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Tulajdonos2 hozzájárul ahhoz, hogy személyi okmányait az eljáró ügyvéd azonosítás céljára lemásolja és adatait kezelje azzal, hogy az adatait az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a Tulajdonos2 személyazonosságával kapcsolatban kétség nem merült fel, ezért a hatósági nyilvántartás ellenőrzését mellőzi.

Remeteszőlős Község Önkormányzata tulajdonos
képviselőjében: Szathmáry Gergely polgármester

Vincze István Gábor tulajdonos

Dr. Deák Zsolt ügyvéd

10./A Felek a jelen telki szolgalmi jogokat alapító szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, továbbá a szerződésnek a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Földhivatali Osztály 1-hez történő benyújtásával és a földhivatali eljárásban a jogi képviselőjük ellátásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő dr. Deák Zsolt ügyvédet (székhelye: 1075 Budapest, Károly krt. 3/c. II. em. 4/a., kamarai azonosító száma: 36058820). Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatot is képez.

11./ A jelen szerződés megkötésével felmerült költségeket, a tulajdoni lap hiteles másolatának költségét, az ügyvédi munkadíjat és az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításához szükséges igazgatási szolgáltatási díj költségét a Tulajdonos1 viseli.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók. Ez a szerződés 9 (kilenc), egymással mindenben megegyező, folyamatosan sorszámozott eredeti példányban készült, egy-egy példány 2 (kettő) lapból és 4 (négy) oldalból áll. A Felek elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést átolvasták, közösen értelmezték, és mint valós üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében saját kezűleg írták alá.

Kelt,hó napján.

Remeteszőlős Község Önkormányzata tulajdonos
képviselőjében: Szathmáry Gergely polgármester

Vincze István Gábor
tulajdonos

Ellenjegyzem:

Dr. Deák Zsolt ügyvéd (székhelye: 1075 Budapest, Károly krt. 3/c. II. em. 4/a., kamarai azonosító száma: 36058820, kamarai lajstromszáma: 01-002357), hó..... napján.