Iktatószám: 1693-.4.../2026. .1..... számú példány

# Jegyzőkönyv

**Készült:** Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. november 09. napján 8,04 órakor az Ősi Polgármesteri Hivatalban megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

**Jelen vannak:** Nánási Boglárka polgármester,
Balogh Károly alpolgármester,
Lencsés Rudolf,
Balogh Róbert,
Balogh Kálmán,
Winterné Holler Mónika *(6 fő)*

**Tanácskozási joggal jelen van:**
Andrásiné Marton Mónika jegyző,
György Beáta aljegyző,
Szabóné Szili Mónika gazdasági vezető,

**Jegyzőkönyvvezető:**
Báthoryné Kovács Edina titkársági ügyintéző

## I. NAPIREND ELŐTT

**Nánási Boglárka polgármester:** Köszöntötte a Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülésén megjelenteket. A jelenléti ív alapján megállapította, hogy 6 fő képviselő jelen van, a Képviselő-testület határozatképes. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Lencsés Rudolf és Balogh Kálmán képviselőket javasolta. Megkérdezte, aki Lencsés Rudolf képviselő jelölésével egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

*A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül megválasztotta Lencsés Rudolf képviselőt jegyzőkönyv-hitelesítőnek.*

**Nánási Boglárka polgármester:** Megkérdezte, aki Balogh Kálmán képviselő személyével egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

*A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül megválasztotta Balogh Kálmán képviselőt jegyzőkönyv-hitelesítőnek.*

**Nánási Boglárka polgármester:** A Képviselő-testületi ülés napirendjét a meghívóval megegyező sorrendben javasolta elfogadásra.

*Kérdés, hozzászólás nem hangzott el. A Képviselő-testület a javaslattal 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül az ülés napirendjét az alábbiak szerint határozta meg és meghozta a következő határozatot:*

**NAPIREND**

| | Tárgy | Előterjesztő |
|---|---|---|
| 1. | Ősi 04 hrsz (Sporttelep) és 05/1 hrsz közötti telekhatár rendezéssel vegyes csereszerződés jóváhagyása | Nánási Boglárka polgármester |

## II. NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1. **Ősi 04 hrsz (Sporttelep) és 05/1 hrsz közötti telekhatár rendezéssel vegyes csereszerződés jóváhagyása**
   **Előterjesztő:** Nánási Boglárka polgármester
   *(Az előterjesztés írásos anyaga a jegyzőkönyv melléklete.)*

**Nánási Boglárka polgármester:** Ügyvédnőtől megkapták a szerződés-tervezetet, ez az előterjesztés melléklete. A Testületi hozzájárulása szükséges az aláíráshoz. Magas összegű kötelezettséget jelent a szerződés aláírása. Az egyik legnagyobb tétel ebben a csereszerződésben, hogy a földvédelmi járulék az 999.120 Ft a termelésből való kivonás miatt. A csereügyletnél 19.000 Ft értékkülönbözetet kell megfizetniünk a Kertész-Farkas Sándor felé, mert értékesebb területet kap az Önkormányzat, mint amit adnak. Ez egy hosszú, közel kétéves folyamat, aminek a vége most, szerda reggel dokumentálásra kerülne, ezt követően a csere átvezetésre kerül a Földhivatalnál. Azért nagyon sürgős a napirend tárgyalása, nem lehet a november 19-re tervezett munkaterv szerinti képviselő-testületi ülésig várni, mert vannak olyan dokumentumok, amik lejárnak, és ez már problémát okozna ezzel az ügylettel kapcsolatban. A költségeket jegyző asszony összegyűjtötte Szabóné Szili Mónika gazdasági vezetővel. Jelen pillanatban ott tartanak, hogy közel 3,5 millió forint a költségük. Viszont ezzel lehetőség van egy 40 millió forint értékű műfüves pálya elhelyezésére.

**Andrásiné Marton Mónika jegyző:** Jelezte, hogy Kertész-Farkas Sándor is kapott meghívást az ülésre. Ő megköszönte a meghívást, de most nem élt ezzel a lehetőséggel. A szerződést tételesen ismertették vele, tehát ismeri a szerződés tartalmát, és az abban foglaltakkal egyetért. A másik pedig az, hogy azok a felsorolt költségek, amik még az idei év költségei, a költségvetésükben tervezésre kerültek, az ott rendelkezésre álló forrás az a várható költségekre elegendő, tehát ezért ez a napirend nem is indokolta a Pénzügyi Bizottság előzetes tárgyalását. Ezekkel a költségekkel előzetesen számoltak már akkor, amikor a testület a cserével először foglalkozott 2024-ben, talán 2024. novembere környékén. Ez az egyik legbonyolultabb eljárás volt, kb. 3 hónapot vártak csak a telekhatárrendezést engedélyező határozatra. Több, közbeeső hatósági eljárás is volt. A HÉSZ módosítás kapcsán állami főépítész úrral is találkoztank személyesen, majd az állami főépítész szakhatóságként a Földhivatal utolsó engedélyezési eljárásában is közreműködött. Számára is meglepő volt, hogy mennyire sok időt vesz igénybe a Földhivatalhoz tartozó ügyek intézése. Bármit megtettek volna, hogy sürgessék az eljárást, de nem volt rá lehetőség.

**Balogh Károly alpolgármester:** Ez már a célegyenes.

**Nánási Boglárka polgármester:** Igen. Ami még ugye mindenképpen figyelemfelhívást érdemel, hogy Kertész-Farkas Sándor a területcsere költségeihez 1 millió forint összegű támogatást nyújtott, melyet el is költöttek.

**Andrásiné Marton Mónika jegyző:** Megkérdezte, van-e kérdés a szerződéssel kapcsolatosan vagy a kiküldött anyaggal kapcsolatosan, ami esetleg nem volt érthető?

**Lencsés Rudolf képviselő:** Részéről csak annyi, hogy a nagyobb tételek a HÉSZ módosítása, ami 1.650.000 Ft, és a földvédelmi bírság költsége.

**Andrásiné Marton Mónika jegyző:** Igen, mellékelve van a szerződéshez egy termelésből való kivonásról szóló határozat. Mivel egy kivett sportterephez csatlakoztatnak egy mezőgazdasági földterületet, ez azt jelenti, hogy ezt kivonják a mezőgazdasági művelés alól.

Ennek van egy jogszabályban meghatározott tétele, amit kiszámít a Földhivatal, ennek a számítását és a megállapítását láthatják is a szerződés mellékletét képező földhivatali határozatban. Ez nem megkerülhető költség, ezt a legelején jelezték, hogy biztosan fizetniük kell. Ami könnyebbség, hogy mivel ez közcélra történő földfelhasználat, ezért nem kell a 30 napos kifüggesztéssel élni. Ha településfejlesztési célra kerül felhasználásra a termőföld, akkor a szokásos termőföld cserénél mellőzhető a 30 napos közzététel, de a szerződést a mezőgazdasági területekre vonatkozó biztonsági okmányon ugyanúgy be kell nyújtani. Az átvezetésnél pedig most a szerződéskötéssel egy időben kell majd befizetniünk ezt a közel 1 millió forintot a Földhivatal részére ahhoz, hogy egy egységes művelési ágú területtel kerüljenek bejegyzésre tulajdonosként, hogy átvezessék földhivatali nyilvántartásokon. Nem változik a területük nagyságra, csak a fizikai kiterjedését változtatták meg.

**Lencsés Rudolf képviselő:** Megköszönte. A maga részről nagyon szépen megköszönte, főleg Balogh Károly alpolgármester úrnak a óriási munkát, amit ő ebbe beletett. A pálya körül a segítségével térkövezés, fásítás valósult meg. Tényleg egy gyöngyszem keletkezett. Megköszönte, mert rengeteg munka volt benne.

**Andrásiné Marton Mónika jegyző:** Ezt az előterjesztés is tartalmazza. Azt is kiemelték, hogy egy nagy összefogással valósultak meg ezek a fejlesztések, az Önkormányzat, a Petőfi Sportkör, a pályázat benyújtás, bonyolítás, alpolgármester úrnak a térkő és a fásítási program, amiben nem csak anyagilag, hanem fizikailag is rengeteg munkája van, és az egész lebonyolításban. A telekhatár-rendezés előkészítésében is nagy szerepet vállalt alpolgármester úr. Sok egyeztetés volt, többször módosult a vázrajz, volt több módosítás is.

**Nánási Boglárka polgármester:** Megkérdezte, van-e kérdés, hozzászólás?

**Balogh Károly alpolgármester:** Az a lényeg, hogy lassan tényleg „rá tudják tenni a pontot." Kitisztázódik forintálisan, mindenféle szempontból, jogilag, és átíródik. A legfontosabb az, hogy a sportpálya használathoz erre szükség van. Úgy látja, igény is van a sportpályára, minden korosztály részéről. Kiemelte a Petőfi Sportkör, főként Siliga Sándor elnök érdemeit abban, hogy a mostani fejlesztések megtörténhetnek. Ő összekötő szerepűnek érezte magát ebben a helyzetben.

**Nánási Boglárka polgármester:** Megemlítette, az egy friss élmény, hogy volt itt iskolák közötti vetélkedés is, és a döntőt itt játszották. Nem csak a Petőfi Sportkör, hanem az általános iskola is használja ezt a területet.

**Balogh Károly alpolgármester:** Most már azért eltelt egy bő év, azt hitte, hogy a fásításban, kerítésben előrébb fognak tartani. Kezdték a fásítással. A kerítés nyomvonalához a sarokpontok megvannak, ahhoz párhuzamosan belülre két méterre a fásítást, császárfák ültetésével. Sajnos egy része ennek az ültetésnek kifagyott. Dolgoztak vele, öntözték, ebben a száraz évben még ilyen szinten megvédeni nem volt egyszerű. Ami nem fagyott el, azt meg kellett védeni a szárazságtól.Többet várt ezektől a fáktól, kb. 35-40 % él, voltaképpen a tavaszi telepítés. A többi majdnem mind elfagyott, a május elseji fagyok sok kárt okoztak. Ezzel kapcsolatban tovább szeretnének lépni.

**Nánási Boglárka polgármester:** Megkérdezte, van-e kérdés, hozzászólás? Ha nincs, akkor javasolta a határozati javaslat elfogadását, ami alapján a területcsere érdekében a mellékelt csereszerződést jóváhagyja a Testület. Kérte, aki a határozati javaslatot elfogadja, kézfelemeléssel szavazzon.

*A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül meghozta a következő határozatot:*

**135/2026. (11. 09.) képviselő-testületi határozat**

Ősi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Ősi Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, 04 hrsz-ú, „kivett, sporttelep" megnevezésű ingatlan és Kertész-Farkas Sándor tulajdonában lévő 05/1 hrsz-ú, „szántó, legelő és 2 gazdasági épület" megnevezésű ingatlan közötti, településrendezési és településfejlesztési célú telekhatár-rendezéssel vegyes területcsere érdekében a határozat mellékletét képező csereszerződést jóváhagyja.
A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza Nánási Boglárka polgármestert a szerződés aláírására.

**Felelős:** Nánási Boglárka polgármester
**Határidő:** 2026. november 15.

*További kérdés, hozzászólás nem hangzott el. Nánási Boglárka polgármester a Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülését 8,20 órakor bezárta.*

Nánási Boglárka
polgármester

ŐSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 1.

k.m.f.

Andrásiné Marton Mónika
jegyző

Jegyzőkönyv-hitelesítő:

Lencsés Rudolf
képviselő

ŐSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 3.

Balogh Kálmán
képviselő

## TELEKHATÁR-RENDEZÉSSEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
**Ősi Község Önkormányzata (**

), mint **önkormányzati tulajdonos és cserefél** – a továbbiakban: **Önkormányzat**, másrészről
**Kertész-Farkas Sándor (**

), mint **magántulajdonos és cserefél** – a továbbiakban: **Magántulajdonos**,
az Önkormányzat és a Magántulajdonos a továbbiakban együttesen, mint **Felek** – a továbbiakban: Felek – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### I. ELŐZMÉNYEK ÉS A JOGÜGYLET CÉLJA

1. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 04. hrsz-ú és 05/1. hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése településrendezési és településfejlesztési célból, az Ősi sporttelep rendezése és fejlesztése, valamint az övezethatárhoz igazodó, rendezett ingatlan-nyilvántartási állapot kialakítása érdekében szükséges.

2. A telekhatár-rendezés alapja Hári Zoltán földmérő 125/2024. munkaszámú, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajza, amely az ősi külterületi 04. hrsz-ú és 05/1. hrsz-ú ingatlanrészek/földrészletek határrendezését tartalmazza. A változási vázrajz a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú melléklete.

3. A Veszpérm Vármegyei Kormányhivatal, mint telekalakítási hatóság a 805157/5/2026. ügyiratszámú határozatával, a fent hivatkozott, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz szerint, feltétel előírása nélkül engedélyezte a telekhatár-rendezést. A határozat 2026. szeptember 28. napján véglegessé vált. A telekalakítási engedély és a véglegessé válását igazoló okirat a jelen szerződés 2. számú melléklete.

4. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 05/1. helyrajzi számú ingatlan b) alrészletéből 1304 m² nagyságú, eredetileg legelő művelési ágú területrész sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 17415/6/2026. számú határozatával engedélyezte. A határozat a 05/1 hrsz. b) alrészletéből 1304 m² terület sporttelep létesítése céljából történő végleges más célú hasznosítását engedélyezi, a határozatban foglalt talajvédelmi előírásokkal és 999 120 Ft földvédelmi járulékkal. A határozat a jelen szerződés 3. számú melléklete.

5. A Felek rögzítik, hogy a 05/1 hrsz. b) alrészletének 1304 m²-es érintett része a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó hatósági engedély alapján sporttelep célú hasznosításra kerül. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során a hatóság által elfogadott

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata<br>Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor<br>Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia<br>ügyvéd |

változási vázrajz és a hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok szerinti megnevezés és művelési ág kerül átvezetésre.

6. Felek jelen szerződésben rögzítik a megállapodásukat, melyek alapján a telekhatár-rendezést az ingatlan-nyilvántartásban kérik átvezetni.

## II. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT

1. Felek a 2026..... napján kelt, jelen szerződés aláírásakor hatályos adatokat tartalmazó tulajdoni lap-másolatok alapján, a fent hivatkozott záradékolt változási vázrajz, a telekalakítási engedély és a földvédelmi határozat alapján az alábbiakat állapítják meg:

| Ingatlan | Tulajdoni és ingatlan-nyilvántartási adatok |
|---|---|
| Ősi külterület 04. hrsz. | kivett sporttelep; területe: 1 ha 9922 m²; tulajdonos: Ősi Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban; a tulajdoni lapon földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog szerepel, az Önkormányzat nyilatkozik, hogy egyebekben az ingatlan per- teher és igénymentes, azt köztartozás nem terheli. |
| Ősi külterület 05/1. hrsz. | összes területe 15 ha 2522 m²; a) szántó, 3. minőségi osztály, 6 ha 0531 m²; b) legelő és gazdasági épület (2 db), tároló és szociális épület, 1. minőségi osztály, 9 ha 1991 m²; tulajdonos: Kertész-Farkas Sándor 1/1 tulajdoni hányadban; a tulajdoni lapon az E.ON Zrt. és a MAVIR Zrt. javára vezetékjogok szerepelnek, a Magántulajdonos nyilatkozik, hogy egyebekben az ingatlan per- teher és igénymentes, azt köztartozás nem terheli. |

2. A 05/1. helyrajzi számú ingatlanon fennálló, a tulajdoni lap b) alrészletében feltüntetett **„2 gazdasági épület, tároló és szociális épület" a jelen csere tárgyát nem képezi**, azaz, a felépítmények nem a cserével érintett 1 304 m²-es területrészeken találhatók, a telekhatár-rendezés után is az Ősi 05/1 hrsz. b) alrészletén maradnak, és azok tulajdonjoga, használata, üzemeltetése, valamint az azokhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek jelen szerződés alapján nem szállnak át.
3. A cserével érintett területrészeken a Felek nyilatkozata szerint nincs épület, egyéb felépítmény vagy önálló építmény. **A jelen szerződés tárgya kizárólag a változási vázrajz szerinti földrészletrészek telekhatár-rendezéssel összefüggő cseréje.**

## III. TELEKHATÁR-RENDEZÉS ÉS A CSERE TÁRGYA

1. Felek megállapodnak abban, hogy a 125/2024. munkaszámú, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezéssel vegyes ingatlancserét hajtanak végre. **A csere keretében az Önkormányzat a tulajdonában álló Ősi külterület 04 hrsz.-ú ingatlanból 1304 m² nagyságú, a változási vázrajzon geometriailag megjelölt, kivett sporttelep megnevezésű területrészt a Magántulajdonos részére átadja.**

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia ügyvéd |

2

2. A **Magántulajdonos ezzel egyidejűleg a tulajdonában álló Ősi külterület 05/1 hrsz.-ú ingatlan b) alrészletéből 1304 m² nagyságú, a változási vázrajzon geometriailag megjelölt, eredetileg legelő művelési ágú területrészt az Önkormányzat részére átadja.** A területrész sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a 17415/6/2026. számú határozat engedélyezte.

3. A csere és a telekhatár-rendezés eredményeként az ingatlanok helyrajzi száma változatlanul Ősi külterület 04. és Ősi külterület 05/1. marad; új helyrajzi számú ingatlan nem alakul. A 04 hrsz.-ú ingatlan teljes területe továbbra is az Önkormányzat 1/1 tulajdonában, a 05/1 hrsz.-ú ingatlan teljes területe továbbra is a Magántulajdonos 1/1 tulajdonában marad, azzal, hogy **a telekhatár a változási vázrajz szerint módosul.**

4. Felek kijelentik, hogy a két átadott területrész területe azonos, egyenként 1304 m². A csere ellenértékét a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. 2025. október 18. napján kelt értékbecslése, valamint annak Epinger András által 2026. szeptember 28. napján kiadott, a forgalmi értékek fennállását megerősítő nyilatkozata alapján határozzák meg.

**A csereértékek és az értékkülönbözet**

| **Cserével érintett területrész** | **Forgalmi érték** |
|---|---|
| ősi külterületi 04. hrsz.-ból átadott 1304 m² kivett sporttelep | 486 000 Ft,<br>azaz négyszáznyolcvanhatezer forint |
| ősi, külterületi 05/1. hrsz.-ból átadott 1304 m², eredetileg legelő művelési ágú területrész | 467 000 Ft,<br>azaz négyszázhatvanhétezer forint |
| **Értékkülönbözet** | 19 000 Ft,<br>azaz tizenkilencezer forint |

5. A Magántulajdonos a 2026. szeptember 28. napján kelt nyilatkozatában a fenti értékeket elfogadta.

A Felek megállapodnak, hogy a 19 000 Ft értékkülönbözet az Önkormányzat által a Magántulajdonos részére utalás útján fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 19 000 Ft összeget a Magántulajdonos részére a számú bankszámlájára jelen szerződés aláírását megelőzően már átutalással megfizette, így a Magántulajdonos az értékkülönbözet hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával megerősíti.

## IV. FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDFORGALMI RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból az Önkormányzat részére átadott 1304 m²-es területrész a szerződéskötéskor a 05/1 hrsz. b) alrészletének legelő művelési ágú része volt, amelynek sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a 17415/6/2026. számú határozat engedélyezte. Az engedélyben foglalt talajvédelmi előírások és a 999 120 Ft összegű földvédelmi járulék teljesítése az Önkormányzatot terheli.

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11...

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia ügyvéd |

2. Az Önkormányzat vállalja a földvédelmi járulék, az engedélyhez, a más célú hasznosításhoz, a telekalakításhoz és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez kapcsolódó valamennyi hatósági díj és költség viselését, továbbá a humuszos termőréteg mentésére és kezelésére vonatkozó hatósági előírások teljesítését.

3. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 04. hrsz-ú ingatlanból az ősi külterületi 05/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 1304 m²-es területrész jelenleg kivett sporttelep megnevezésű területrész. E területrész a telekhatár-rendezés után a 05/1 hrsz.-ú ingatlan részévé válik; a változási vázrajz szerinti ingatlan-nyilvántartási átvezetéskor a hatóság által megállapított művelési ág és megnevezés kerül átvezetésre.

4. Felek kijelentik, hogy az Önkormányzat az ősi külterületi 05/1 hrsz-ú ingatlanból megszerzett területrészt településrendezési és településfejlesztési, közérdekű célból, az Ősi sporttelep fejlesztése céljából szerzi meg. A szerzés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti településfejlesztési célú szerzésnek minősül; erre tekintettel **a szerződés hatályosságához hatósági jóváhagyás nem szükséges.**

5. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási jogra, földhasználati kötelezettségre és hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseit a jelen ügylet közérdekű, településfejlesztési céljára és a jogszabályban meghatározott kivételekre figyelemmel kell alkalmazni.

**Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok:**

6. A Felek a Földforgalmi tv. 13–14. §-aira tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- A Magántulajdonos kijelenti, hogy magyar állampolgár, a jelen szerződésben érintett földrészletrész átruházására jogosult, és a szerződés megkötését kizáró földforgalmi, földvédelmi vagy hatósági kötelezettségről nincs tudomása, illetve azokat a jelen szerződésben feltárta.
- Az Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy, magyarországi települési önkormányzat, és az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból megszerzett területrészt közérdekű településfejlesztési cél, az Ősi sporttelep fejlesztése céljából szerzi meg.
- Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet nem irányul a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megkerülésére, a tulajdonszerzési korlátozások kijátszására vagy más jogszabály tiltó rendelkezésének megkerülésére.
- Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet megkötését vagy teljesítését akadályozó, földforgalmi szabályok alapján fennálló díj- vagy bírságtartozásuk nincs.
- A Magántulajdonos kijelenti, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatalanból átadott területrész végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről, a 17415/6/2026. számú határozatról és annak feltételeiről tudomással bír, azokat elfogadja.
- Az Önkormányzat kijelenti, hogy a településfejlesztési célú önkormányzati szerzésre vonatkozó, a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kivételre alapítja a szerzését.

7. A Magántulajdonos kijelenti, hogy az Önkormányzattal szemben a jelen cserével kapcsolatban a 19 000 Ft értékkülönbözeten felül további ellenérték-, kártalanítási vagy

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11...

| Ősi Község Önkormányzata<br>Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor<br>Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia<br>ügyvéd |
|---|---|---|

4

egyéb igényt nem támaszt, ideértve a zöldkárra, használatkiesésre vagy más jogcímen érvényesíthető igényeket is, kivéve az Önkormányzat jelen szerződésben kifejezetten vállalt kötelezettségeit.

## V. BIRTOKBAADÁS, HASZNÁLAT ÉS KÁRVESZÉLY

1. A cserével érintett területrészek birtokbaadása a jelen szerződés aláírásával megtörténtnek tekintendő. A tényleges használatba vétel nem érinti az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges hatósági eljárásokat. A Felek nem kívánnak az ongatlanrészek tekintetében külön birtokba-adási eljárást lefolytatni.

2. A cserével érintett területrészek hasznai, költségei és kárveszélye a birtokbaadás napjától az érintett új tulajdonost, illetve a változási vázrajz szerinti ingatlan tulajdonosát terhelik. A Felek kijelentik, hogy a területrészeken nincs olyan épület vagy felépítmény, amelynek birtokbaadásáról külön rendelkezni kellene, közüzemi jogviszonyokat jelen szerződés nem érint.

3. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan b) alrészletén fennálló két gazdasági épület, tároló és szociális épület a Magántulajdonos tulajdonában és használatában marad; ezen épületek birtokbaadására és tulajdonátruházására nem lerül sor jelen szerződés alapján.

## VI. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. Felek jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a 125/2024. munkaszámú, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz és a 805157/5/2026. számú telekalakítási engedély alapján a telekhatár-rendezés az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön az alábbiak szerint:

**- Felek kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ősi külterületi 04. hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan telekhatára a változási vázrajz szerint módosuljon, és az ősi külterületi 04. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban továbbra is Ősi Község Önkormányzata javára kerüljön feltüntetésre a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog változatlan fenntartásával.**

**- Felek kérik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan telekhatára a változási vázrajz szerint módosuljon, és az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban továbbra is Kertész-Farkas Sándor javára kerüljön feltüntetésre, a fennálló vezetékjogok változatlan fenntartásával.**

2. A Felek kifejezetten kérik és engedélyezik az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. és a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára fennálló vezetékjogoknak, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára fennálló, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jognak a változási vázrajz szerinti fennmaradását és átvezetését.

3. Felek tudomásul veszik, hogy a vezetékjog jogosultjai az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez **hozzájáruló nyilatkozatokat adtak.** Az E.ON Észak-dunántúli

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia ügyvéd |

Áramhálózati Zrt. hozzájáruló nyilatkozata és a MAVIR Zrt. 2026. június 16. napján kelt hozzájárulása a jelen szerződés 7. és 8. számú melléklete.

## VII. HET ÉS VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLAT

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgya kizárólag a változási vázrajzon megjelölt, egyenként 1304 m²-es földrészletrészek cseréje és a telekhatár-rendezés. A cserével érintett területrészeken nincs épület vagy felépítmény.

2. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan b) alrészletén található „2 gazdasági épület, tároló és szociális épület" a cserével nem érintett területrészen marad, és azok tulajdonjoga nem száll át. Erre tekintettel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti hiteles energetikai tanúsítvány készítésének és átadásának kötelezettsége a jelen szerződéshez kapcsolódóan nem áll fenn, mivel épület tulajdonjogának átruházására nem kerül sor.

3. Felek rögzítik továbbá, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NFM rendelet szerinti villamos berendezések időszakos felülvizsgálata a jelen csereszerződés megkötésének önálló feltételeként nem szükséges, mert a cserével érintett területeken nincs villamos berendezés, a gazdasági épületek pedig nem képezik a csere tárgyát. Az épületek villamos berendezéseinek jogszabály szerinti üzemeltetési, karbantartási és időszakos felülvizsgálati kötelezettsége a tulajdonost, illetve az üzemeltetőt terheli; e szerződés azokat nem váltja ki és nem módosítja.

4. Felek a fenti nyilatkozatokat a rendelkezésükre bocsátott változási vázrajz, tulajdoni lapok és hatósági iratok alapján teszik. Ha a későbbi használat vagy műszaki változás miatt jogszabály külön HET-et vagy villamos biztonsági felülvizsgálatot ír elő, annak teljesítése az adott kötelezett feladata.

## VIII. ADÓ- ÉS ILLETÉKJOGI RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy a csere értékei a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. 2025. október 18. napján kelt értékbecslésében, illetve az azt 2026. szeptember 28. napján megerősítő nyilatkozatban foglalt forgalmi értékek alapján kerültek meghatározásra. Az értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, az ÁFA-kötelezettséget az ügylet és a felek adóalanyisága alapján kell megítélni.

2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a részére jogszabály alapján biztosított személyes illetékmentességre jogosult. A Felek kérik az illetékügyi hatóságot, hogy az Önkormányzat illetékmentességét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény hatályos rendelkezései alapján vegye figyelembe.

3. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból átadott 1 304 m²-es területrész végleges más célú hasznosításához kapcsolódó 999 120 Ft földvédelmi járulékot, valamint a talajvédelmi és hatósági eljárások költségeit az Önkormányzat viseli.

4. A Felek kijelentik, hogy az illeték- és adójogi tájékoztatást megkapták, ismerik, további tájékoztatást az ellenjegyző ügyvédtől nem kérnek.

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11...

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia ügyvéd |

6

## IX. BIZTONSÁGI OKMÁNY

1. Felek tudomásul veszik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan eredetileg legelő művelési ágú, cserével érintett területrészét érintő tulajdonátruházási és csereszerződés benyújtására, elektronikus regisztrációjára és a szerződés példányaira a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályok, különösen a Földforgalmi tv., annak végrehajtási szabályai, a Fétv. 17. §-a, valamint a benyújtáskor hatályos ingatlan-nyilvántartási és telekalakítási jogszabályok irányadók.

2. Figyelemmel arra, hogy elektronikus regisztráció nem történik, a szerződést a hatályos rendelkezéseknek megfelelő számú eredeti példányban kell benyújtani, és 1 példány a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti biztonsági okmányon kerül kiállításra.

## X. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy a Magántulajdonos magyar állampolgár, az Önkormányzat pedig magyarországi települési önkormányzat és jogi személy; szerződési és szerzési képességük nem korlátozott. Nánási Boglárka polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviseletére jogosult; a képviseleti jogosultságot a jelen szerződéshez csatolt aláírási címpéldánya igazolja, a jelen szerződés aláírására a felhatalmazást pedig a szintén mellékletként csatolt képviselő-testületi határozat tartalmazza.

2. Az aláíró személyek kijelentik, hogy személyazonosságukat és lakcímüket közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolták, személyes adataik a jelen szerződésben a jogügylet lebonyolításához, az ingatlan-nyilvántartási és hatósági eljárásokhoz szükséges körben szerepelnek. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, illetőleg mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyet a jelen jogügylet eredményeképpen az ingatlanok telekhatárrendezésének az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése érdekében a hatályos jogszabályok alapján a személyes adatok kezelésére jogosultak. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd adatkezelési szabályzatát megismerték. Felek nyilatkoznak az okiratszerkesztő ügyvédnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseire vonatkozó részletes kioktatásának ismeretében, hogy az ügyletet érintő pénzeszközök tekintetében valós adatokat szolgáltattak.

3. A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyvédi, földmérési, telekalakítási, földhivatali, értékbecslési, földvédelmi és egyéb költséget – a Magántulajdonos saját okirati és esetleges adókötelezettségeit kivéve – az Önkormányzat viseli.

4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés bármelyik pontja érvénytelen, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, ugyanakkor a felek a szerződési akaratuknak megfelelően az érvénytelen kikötést érvényes ponttal módosítják.

5. Felek jelen okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére megbízást és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt képviseletük ellátására (a telekhatárrendezésnek a fentiek szerinti átvezetéséhez) pedig meghatalmazást adnak Dr. Horváth Klaudia Ügyvédi Irodája

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat | Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos | Dr. Horváth Klaudia ügyvéd |

7