



Szóc Község Önkormányzata Polgármesterétől
8452 Szóc, Kossuth Lajos utca 41.
Tel., fax: 88/513-525;
www.szoc.hu; e-mail: polgarmester@szoc.hu

Ügyiratszám: 15/242-3/2026.
Előterjesztő: Németh Balázs polgármester
Előkészítette: Illésné Torma Tünde kirendeltségvezető
Tárgy: Döntés építményi jog átadásához hozzájárulásról

ELŐTERJESZTÉS

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. április 9. napi ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat és HSZ Solar Park Kft között 2024. június 13. napján építményi jogot alapító szerződés jött létre, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartott, Szóc, külterület, 020/4 helyrajzi szám alatti, „legelő” művelési ágú, 222.339 m² alapterületű ingatlan tekintetében.

HSZ Solar Park Kft. építményi jogot átruházó szerződést kíván kötni 1412 m² terület vonatkozásában HSZ BESS Gamma Kft-vel. Az Építményi Jogot Alapító Szerződés 2. pontja alapján, az Önkormányzat és HSZ Solar Park Kft., többek között, az Ingatlan teljes területére, 35 évre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:159/A §, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11/C. §, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. §. 25. pontja alapján építményi jogot alapítottak az Átadó javára.

A benyújtott építményi jogot átruházó és bérleti szerződés tervezetben Szóc Község Önkormányzata, HSZ Solar Park Kft. és HSZ BESS GAMMA Kft. megállapodnak, hogy HSZ Solar Park Kft. az Építményi Jogot Alapító Szerződésből eredő építményi jogának kizárólag 1412 m² nagyságú területre vonatkozó részét HSZ BESS GAMMA Kft-re részlegesen ruházza át (Megállapodás 1. sz Mellékletként csatolt térképmásolat jelöli.) a cégcsoporton belül, HSZ BESS GAMMA Kft-re az Építményi Jogi Szerződés kapcsolódó rendelkezéseivel együtt, valamint „az Önkormányzat az Átadó hozzájárulásával a Tároló Területet bérbeadja az Átvevő részére határozott időre, az Építményi Jogot Alapító Szerződés szerinti időtartamig”.

Az építményi jogot átruházó szerződés tervezetének 4.3. pontja az alábbiakat rögzíti: „*Felek rögzítik, hogy az Átadó által az Építményi Jogi Szerződés alapján az Ingatlanért fizetendő Építménybér a fenti összeggel csökken értelemszerűen az Önkormányzat felé, ugyanakkor az Építményi Jogi Szerződés alapján eredetileg megállapított Építménybér totál összege nem*

változik. Felek rögzítik, hogy a 2026-os évre vonatkozó Építménybér Gamma Tároló Építménybér pedig az Átvevő részére kerül kiszámlázására az Önkormányzat által.”

A Ptk. 5:159/D. (2) bekezdése szerint:

„Az építményi jog átruházása vagy megterhelése az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot nem érinti. Az építményi jogból, illetve az ennek átruházásából vagy megterheléséből származó követelésekre a tulajdonjogból, illetve ennek átruházásából vagy megterheléséből eredő követelésekre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A Ptk. 5:159/E. § (1)-(7) bekezdései szabályozzák az építményi jog jogosultja és a tulajdonos közötti jogviszonyt az alábbiak szerint:

„(1) Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.

(2) Az építményi jogot alapító szerződésben kiköthető, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg.

(3) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az ingatlannal, illetve az azon létesített épülettel kapcsolatos terheket, ideértve az épülettel kapcsolatos kárveszélyt is, az építményi jog jogosultja viseli, és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is.

(4) Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (építménybér) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog – a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is – az ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.

(5) Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.

(6) Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére – a felek eltérő megállapodása hiányában – nem köteles.

(7) Az önálló ingatlannak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor az elvitel jogával élhet.”

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024.(X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (4) bekezdése alapján: „A Képviselő- testület polgármesterre az Möt. 41. § (4) bekezdése alapján átruházott hatásköröket a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

3. melléklet

A Képviselő-testület által a polgármesterre átruházott hatáskörök jegyzéke

- 1. a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési lakhatási támogatás,*
- 2. a rendkívüli települési támogatás,*
- 3. a temetési célra szóló települési kamatmentes kölcsön,*
- 4. a települési szülési támogatás,*
- 5. a köztemetés és 6. a szociális étkeztetés megállapítása;*
- 7. a szociális tűzifa pályázatok elbírálása*
- 8. a közfoglalkoztatásban résztvevők feletti munkáltatói jogok gyakorlása.*
- 9. dönt a településképi véleményezési és bejelentési eljárás, a településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, a településképi kötelezés és bírság kiszabása, valamint a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtásának foganatosítása ügyében”*

A Rendelet 31. (8) bekezdése szerint: „A polgármester a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett dönthet a két ülés közötti időszakban felmerülő, halaszthatatlan, a képviselő-testület hatáskörébe tartozó önkormányzati ügyben

a) olyan pályázat benyújtásáról, amelynek előkészítését a képviselő-testület előzetesen elrendelte, és a kidolgozott pályázati projektköltségvetés saját forrását, vagy annak előirányzatát a képviselő-testület előzetesen biztosította, amennyiben a pályázat a biztosított forrást nem haladja meg;

b) önkormányzati tulajdonú, bérbe adott bérlakások esetén a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy felmondással történő megszüntetéséről, amennyiben azt a bérlő kezdeményezi.”

Kérelmezők képviselői eljáró Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda – 1075 Budapest, Madách Imre út 14. – (továbbiakban: Ügyvédi Iroda) becsatolta a hozzájáruló nyilatkozat tervezetét, amelyben Szóc Község Önkormányzata hozzájárul a tulajdonát képező szöci 020/4 és 021 helyrajzi számú ingatlanok művelési ágának iránti eljárás kezdeményezéséhez az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt. Ügyvédi Iroda csatolta a 8/72/2026. (szöci 020/4 hrsz.) és a 8/73/2026. (szöci 021 hrsz.) művelési ág változásról szóló záradékolt változási vázrajzokat.

Ügyvédi Iroda benyújtotta az ügyvédi meghatalmazás tervezetét, amelyben az Önkormányzat meghatalmazza eljáró irodát arra, hogy fenti hrsz-ú ingatlanok átminősítése iránti eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt kezdeményezzék.

Ügyvédi Iroda csatolta a ranghelyváltoztatási hozzájárulás tervezetét, amelyben megállapodnak és kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a művelési ág változás iránti eljárást az építményi jog bejegyzésére irányuló eljárás lefolytatása előtt, azt megelőzően folytassa le.

Fentiek értelmében az építményi jogot átruházó és bérleti szerződés aláírásához szükséges Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazása.

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja azt, hogy HSZ Solar Park Kft.-vel (székhelye: 1052 Budapest, Türr István utca 8., adószáma: 29209703-2-19.,

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-404471) építményi jogot átruházó és bérleti szerződést köt HSZ BESS Gamma Kft-vel (székhely: 1052 Budapest, Türr István u. 8., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-452264) az önkormányzat tulajdonában lévő Szóc külterület 020/4 (legelő megnevezésű, mindösszesen: 22 ha 2339 m² térmértékű) és 021 hrsz-ú (legelő megnevezésű, mindösszesen: 3 ha 5735 m² térmértékű) területekre kizárólag 1412 m² nagyságú területre vonatkozóan.

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan 1.412 m² nagyságú része, azaz a Tároló Terület vonatkozásában HSZ BESS Gamma Kft. építményi joga, azaz a Tároló Építményi Jog 1.412/222.339 arányban, jogátruházás jogcímén HSZ BESS Gamma Kft. javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a HSZ Solar Park Kft.-vel, valamint HSZ BESS Gamma Kft-vel történő „Építményi Jogot Átruházó és Bérleti Szerződés” című dokumentum aláírására. Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az ingatlanok legelő művelési ágból napelempark művelési ágra történő változtatásához szükséges földhivatali eljáráshoz szükséges meghatalmazást, hozzájárulást és ranghelyváltoztatási hozzájárulást aláírja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalására és a határozat javaslat elfogadására

Határozati javaslat

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének


...../2026.(.....) határozata

Szóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a HSZ Solar Park Kft.-vel, valamint HSZ BESS Gamma Kft-vel történő „Építményi Jogot Átruházó és Bérleti Szerződés” című dokumentum aláírására.

Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az ingatlanok legelő művelési ágból napelempark művelési ágra történő változtatásához szükséges földhivatali eljáráshoz a meghatalmazást, hozzájáruló nyilatkozatot és ranghelyváltoztatási hozzájárulást aláírja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Szóc, 2026. április 7.


Németh Balázs
polgármester

