



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. március 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hív. szám: DV/3759/2025.

Tárgy: Javaslat temető- és erdőcseréhez kapcsolódó területváltozások elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 137/2020. (X. 13.) számú határozatával a Képviselő-testület arról döntött, hogy Dunavarsány fejlesztési célú törekvéseinek megvalósítására és a fennálló állapotok funkcionális szempontú rendezésének céljából a Dunavarsány Város Önkormányzata tulajdonában lévő Dunavarsány külterület 032/22 helyrajzi számú, Dunavarsány 14/L jelű 3,19 ha nagyságú, 14/M jelű 6,70 ha nagyságú, 14/U jelű 0,60 ha nagyságú, valamint a Dunavarsány belterület 4889 helyrajzi számú Dunavarsány 17/O jelű 1,30 ha nagyságú, 17/P jelű 1,50 ha nagyságú, 17/Q jelű 1,50 ha nagyságú, összesen 14,79 ha nagyságú erdőrészeket cserére felajánlja a Pilis Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében lévő Dunavarsány, külterület 04/7 helyrajzi számú Dunavarsány, 5/A jelű 0,42 ha nagyságú, 5/B jelű, 3,46 ha nagyságú, 5/CE1 jelű 0,98 ha nagyságú, valamint a Dunavarsány külterület 04/8 helyrajzi számú Dunavarsány 5/CE2 jelű, 6,14 ha nagyságú, 5/B jelű 0,97 ha nagyságú, 5/E nagyságú 2,48 ha nagyságú, erdőtervezetlen megnevezésű 1,43 ha nagyságú, összesen 15,88 ha nagyságú erdőrészekért. Az erdőcsere eljárási folyamata nem zárult le, azonban időközben volt egy erdőtervezés, ahol az egyes erdőrészek területei változtak az alábbi táblázatok szerint.

Dunavarsány Város Önkormányzat tulajdonában álló, cserére felajánlott területek						
helyrajzi szám	minőségi oszt.	AK érték	Ingatlan ny. szerinti terület (ha)	Erdőreszlet	Terület (ha)	Összesen (ha)
032/22	5	39,90	10,5001	Dunavarsány 14/L	3,19	10,50
				Dunavarsány 14/M	6,70	
				Dunavarsány 14/U	0,61	
4889/2 (kialakuló)	4	22,02	3,3358	Dunavarsány 17/N, O, P,	1,44+1,22+1,50	4,16
4889/2 (kialakuló)	5	3,10	0,8149			
összesen:		65,02	14,6508		14,66	14,66

A Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében álló cserére szánt földterületek						
helyrajzi szám	minőségi oszt.	AK érték	Ingatlan ny. szerinti terület (ha)	Erdőreszlet	Terület (ha)	Összesen (ha)
04/7	4	32,18	4,8760	Dunavarsány 5/B	3,76	4,88
				Dunavarsány 5/CE1	0,98	
				<i>erdőtervezetlen ter.</i>	0,14	
04/8	6	23,14	11,0214	Dunavarsány 5/CE2	6,14	11,02
				Dunavarsány 5/B	1,09	
				Dunavarsány 5/E	2,48	
				<i>erdőtervezetlen ter.</i>	1,31	
összesen:		55,32	15,8974		15,90	15,90

Dunavarsány
M=1:4000





A Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelése és erdőgazdálkodása alatt áll a Dunavarsány külterület 04/7 és 04/8 helyrajzi számú, erdőtervezett, természetvédelmi oltalom alatt nem álló, Natura 2000 hálózatba nem tartozó ingatlan. Az ingatlanokon több tíz éve kialakult és meglévő állapot indokolja az átfogó jogi rendezést, használati és tulajdonosi viszonyok átalakítását. A területhasználatok jogi rendezhetősége érdekében a legkedvezőbb megoldás az önkéntes földcsere lenne.

A fenti ingatlanokon az elmúlt években, évtizedekben kialakult állapotok (magáningatlanok megközelítésére igénybe vett terület, temető területi térfoglalása, kialakított, üzemelő játszótér) rendezése érdekében a Pilisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében lévő ingatlanokat Dunavarsány Város Önkormányzata fejlesztési célú törekvések megvalósítására és a fennálló állapotok funkcionális szempontú rendezésére tulajdonba venné. Az ingatlanok önkéntes földcseréjének folyamatába az Önkormányzat saját tulajdonú erdőterületeket ajánl fel a Magyar Állam részére a Dunavarsány 032/22 és a 4889 hrsz-ú ingatlanokon.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tárgyi, „erdő” művelési ágú ingatlanok bejegyzett tulajdonosa a Magyar Állam, a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet az Agrárminisztérium (Nemzeti Földalap). A Pilisi Parkerdő Zrt. a Magyar Állam tulajdonába kerülő Dunavarsány 032/22, valamint Dunavarsány 4889 hrsz-ú ingatlanokat vagyonkezelésbe venné. Az eljárás költségét, továbbá a csere erdőterület értékbecslési díját a Pilisi Parkerdő Zrt. finanszírozza a 2020. március 9-én kelt Vállalkozási szerződés alapján.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) visszavonja a 137/2020. (X. 13.) számú határozatát tekintettel arra, hogy erdőtervezés során az erdőrészek területi változtak;
- b) a Dunavarsány Város Önkormányzata tulajdonában lévő Dunavarsány külterület 032/22 helyrajzi számú Dunavarsány 14/L jelű 3,19 ha nagyságú, 14/M jelű 6,70 ha nagyságú, 14/U jelű 0,61 ha nagyságú, valamint a kialakuló Dunavarsány belterület 4889/2 helyrajzi számú Dunavarsány 17/N jelű 1,44 ha nagyságú, 17/O jelű 1,22 ha nagyságú és 17/P jelű 1,50 ha nagyságú, összesen 14,66 ha nagyságú erdőrészeket cserére ajánlja fel a Pilis Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében lévő Dunavarsány, külterület 04/7 helyrajzi számú Dunavarsány, 5/B jelű 3,76 ha nagyságú, 5/CE1 jelű 0,98 ha nagyságú, erdőtervezetlen megnevezésű 0,14 ha nagyságú, valamint a Dunavarsány külterület 04/8 helyrajzi számú Dunavarsány 5/CE2 jelű, 6,14 ha nagyságú, 5/B jelű 1,09 ha nagyságú, 5/E nagyságú 2,48 ha nagyságú, erdőtervezetlen megnevezésű 1,31 ha nagyságú, összesen 15,90 ha nagyságú erdőrészekért Dunavarsány fejlesztési célú törekvéseinek megvalósítására és a fennálló állapotok funkcionális szempontú rendezésének céljából;
- c) felhatalmazza a Pilisi Parkerdő Zrt-t (2025 Visegrád, Mátyás k. u. 6.) az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Melléklet: Cserekérelem

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Dunavarsány, 2025. március 5.

Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző



Cserekérelem (önkormányzat)

Alulírott cserekérelmező (önkormányzat neve)*:	Dunavarsány Város Önkormányzata
Polgármester neve*:	Keresztesi Balázs
Székhely*:	2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
Levelezési cím*:	2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
Törzskönyvi azonosító szám*:	730875
Adószám*:	15730875-2-13
Statisztikai számjel*:	15730875-8411-321-13
Telefonszám*:	24-521-040
E-mail cím:	titkarsag@dunavarsany.hu ; muszak@dunavarsany.hu
Számlavezető pénzügyintézet neve, bankszámlaszám:	MBH Bank Nyrt. 50460210-10003963

mint kérelmező a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet) 44. § (1) bekezdése alapján az Agrárminisztérium (székhelye: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11., adószáma: 15305679-2-41, statisztikai számjele: 15305679-8411-311-01, törzskönyvi azonosító szám: 305679, NFA hivatali kapu (KÉR-be bevont szerv azonosító): 223489318, képviseli: Dr. Nagy János elnök) **az alábbi földrésztletekre vonatkozó cserekérelmet terjesztem elő:**

CSERÉBE KÉRT INGATLANOK:

Település, fekvés *	Helyrajzi szám*	Tulajdoni hányad*	Művelési ág/ kivett megnevezés	Térmérték (ha)	AK érték
Dunavarsány	04/7	1/1	erdő	4,8760	32,18
Dunavarsány	04/8	1/1	erdő	11,0214	23,14

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

CSERÉBE FELAJÁNLOTT INGATLANOK:

Település, fekvés*	Helyrajzi szám*	Tulajdoni hányad*	Művelési ág/ kivett megnevezés	Térmérték (ha)	AK érték	Hasznosítás jogcíme* (pl. saját használat/haszonbérlet)	Hasznosítás s lejártának időpontja*
Dunavarsány	032/22	1/1	erdő	10,5001	39,90		
Dunavarsány	4889	1/1	erdő	4,1507	25,12		

Kelt: Dunavarsány 2025.év

.....
polgármester

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

Nyilatkozat földcsere kérelemmel kapcsolatban

1. Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó cserekérelem esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján nyilatkozom, hogy a tulajdonszerzés célja **(a megfelelő bekarikázandó, kitöltendő)*:**
- a) közfoglalkoztatás,
 - b) szociális földprogram,
 - c) az alábbi településfejlesztési cél: a fenti ingatlanokon az elmúlt években, évtizedekben kialakult állapotok (magán ingatlanok megközelítésére igénybe vett terület, temető területi térfoglalása, kialakított, üzemelő játszótér) rendezése érdekében a Pílisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében lévő ingatlanokat Dunavarsány Város Önkormányzata fejlesztési célú törekvések megvalósítására és a fennálló állapotok funkcionális szempontú rendezésére tulajdonba venné.**
 - d) ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából.

Fentiek igazolására csatolom a településrendezési terv és helyi építési szabályzat kivonatát, továbbá a tulajdonszerzési cél részletes bemutatását tartalmazó dokumentumot.**

A cserekérelemhez csatolom a képviselő-testületi határozatot**, amely magába foglalja:

- konkrét ingatlanok megnevezését,
 - a tulajdonszerzési célt,
 - a képviselő-testület felhatalmazását arra vonatkozóan, hogy a polgármester (vagy más meghatalmazott) az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult, ide értve a szerződés aláírását is.
2. Nyilatkozom, hogy a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a cserekérelemmel kapcsolatban felmerülő költségeket – beleértve a magán- és állami tulajdonú földrészek ingatlanforgalmi értékbecslésének költségeit – viselem, továbbá arról, hogy ezen költségekkel kapcsolatosan utólagos igényt Az Agrárminisztériummal szemben a csereügylet esetleges meghiúsulása esetén sem támasztok.

Az értékbecslési szakvélemények megrendeléséről az Agrárminisztérium gondoskodik.

Vállalom, hogy a forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket számla ellenében, készpénzben, a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizetem.

Az értékbecslési díj mértéke nettó 50.000 Ft-tól nettó 110.000 Ft-ig terjedhet helyrajzi számonként, művelési ágtól, terület nagyságtól, illetve a helyszínen tapasztaltaktól függően. Erdő művelési ágú ingatlanok esetén az értékbecslési díj nettó 60.000 Ft-tól nettó 90.000 Ft-ig terjedhet helyrajzi számonként/3 erdőrészletig, 3 erdőrészlet felett +15.000 Ft erdő-részletenként.

3. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a csere útján megszerezni kívánt ingatlan
- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4)-(5) bekezdése szerinti kizárólagos állami tulajdonú erdőnek, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősül, e törvény 8. § (6) bekezdése értelmében az erdő védelmi rendeltetése szerint feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter,

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

- b) az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek, illetve a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján védett természeti területnek minősül, úgy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 23. § (2) bekezdése értelmében a természetvédelemért felelős miniszter,
- c) a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés i) pontja alapján vízvédelmi területnek minősül, a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter,
- d) védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, illetve műemléknek minősül, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdése, továbbá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter egyetértése szükséges a cseréhez, mely nyilatkozat(ok) beszerzéséről az NFK gondoskodik.
Tudomásul veszem továbbá, hogy ezekben az esetekben a szerződés csak a szükséges miniszteri jóváhagyást követően kerül megkötésre.
4. Nyilatkozom, hogy a cserébe felajánlott ingatlan(ok) vonatkozásában nincs az önkormányzati tulajdonjogot érintő per folyamatban.
5. **Csatolom a cserére felajánlott földrészek földhasználati lapjait.****
6. **Amennyiben a csere útján megszerezni kívánt földrészlet jelenleg vagyongazdálkodás útján hasznosított, csatolom a vagyongazdálkodó előzetes szándéknyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a cseréhez, illetve a vagyongazdálkodási szerződés részleges megszüntetéséhez hozzájárul.****
7. **Amennyiben a csere útján megszerezni kívánt földrészlet jelenleg haszonbérlet útján hasznosított, tudomásul veszem, hogy a tulajdonváltást követően az önkormányzat a haszonbérleti szerződésben a Magyar Állam mint haszonbérbe adó helyébe lép.**
8. **Amennyiben a cserére felajánlott földrészlet harmadik személy által hasznosított, csatolom****
 - a földrészlet hasznosítására (haszonbérletére) vonatkozó megállapodás, szerződés másolatát, valamint
 - a jelenlegi földhasználó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a csere megvalósulása esetén a földrészletet tovább kívánja-e hasznosítani.
9. **Amennyiben a felajánlott ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, csatolom a földhasználati megállapodást, ennek hiányában nyilatkozatomat arról, hogy az ingatlan használata nem került rendezésre.****
10. Amennyiben a cserére felajánlott ingatlan(ok) tulajdoni lapján haszonélvezeti jog, özvegyi jog, használati joga, elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog, jelzálogjog, végrehajtási jog, vagy elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, **csatolom a jogosulttal közös nyilatkozatomat arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tehermentesítéséről legkésőbb a csereszerződés megkötéséig gondoskodom.****
11. Nyilatkozom, hogy az Nfatv. 19. § (1) bekezdésében rögzített kizáró okok nem állnak fenn, így a tulajdonátörházas érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. Tudomásul veszem, hogy a csere megvalósulása esetén az Nfatv. 19. § (1) bekezdés a) és c) pontja értelmében a szerződéskötés során az eljáró ügyvéd felé igazolni szükséges, hogy a szerződő fél nem áll

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. §-ának 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik.

12. Amennyiben a cserekérellemel kapcsolatos eljárás során meghatalmazott képviselő jár el, úgy kérelemhez csatolom a képviseleti jogot megalapozó, írásba foglalt meghatalmazást. **

Kelt:.....év.....hónap.....nap

.....
polgármester

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!