



**Magy Község Önkormányzatának**

**Polgármestere**

**4556 Magy, Hősök tere 4.**

**Telefon: (42) 246-505**

---

## **ELŐTERJESZTÉS**

Tárgy: a Magy belterület 87 hrsz.-ú ingatlanon megvalósult aula vonatkozásában ráépítési és földhasználati, valamint átjárási szolgalmi jogot alapító megállapodás jóváhagyásáról

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága részéről megküldött, valamint az önkormányzat részére előkészített ráépítési és földhasználati, továbbá átjárási szolgalmi jogot alapító megállapodás-tervezet célja a Magy belterület 87 hrsz.-ú, természetben 4556 Magy, Tompa Mihály utca 2. szám alatti ingatlanon megvalósult aula jogi helyzetének ingatlan-nyilvántartási rendezése.

A tervezet szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 6391 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett általános iskola, könyvtár, kazánház, raktár megnevezésű ingatlanon 2012-től vagyonkezelői jog állt fenn a Hit Gyülekezete oldalán. A felek 2020. augusztus 6. napján külön megállapodásban hozzájárultak ahhoz, hogy a vagyonkezelő az ingatlanon aulát építsen az értékcsökkenés visszapótlásának terhére. A tervezet rögzíti azt is, hogy a használatbavételi engedély véglegessé válására 2020. november 13. napján került sor.

A megállapodás-tervezet alapján a ráépítéssel létrejött aula önálló, 87/A hrsz.-ú ingatlanként kerülne feltüntetésre 432 m<sup>2</sup> alapterülettel és a tulajdoni arányok 16/61 részben Magy Község Önkormányzata, 45/61 részben a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága javára kerülne bejegyzésre. A tervezet egyidejűleg rendezi azt is, hogy a földterület továbbra is az önkormányzat kizárólagos tulajdonában marad, ugyanakkor az aula rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben az érintett területre földhasználati jog, továbbá a végleges vázrajz szerinti terjedelemben átjárási telki szolgálatom kerüljön bejegyzésre.

A tervezetből megállapítható, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó vagyonkezelési jogviszony a Hit Gyülekezete és a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága közötti 2022. december 19-i átruházási megállapodás alapján 2023. január 1. napjától az Oktatási Főigazgatóság oldalán áll fenn, amelyhez a Képviselő-testület korábban a 12/2023. (I.23.) önkormányzati határozatával hozzájárult.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján az önkormányzatot a tulajdonost megillető jogok illetik meg és e jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, létesítése és fejlesztése másnak a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át. A megállapodás-tervezet maga is a Polgári Törvénykönyv földhasználati jogra és telki szolgálatomra vonatkozó szabályaira épül.

---

#### **Elektronikus elérhetőségek:**

**KRID azonosító:** Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

**E-mail cím:** [magykozseg@gmail.com](mailto:magykozseg@gmail.com)

**Honlap:** [www.magy.hu](http://www.magy.hu)

A döntés meghozatala azért indokolt, mert a megállapodás írásba foglalása és aláírása szükséges a tulajdoni állapot és a használati jogosultságok ingatlan-nyilvántartási rendezéséhez, továbbá a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatóságának jogtanácsosa 2026. április 5. napjáig kérte a ráépítési megállapodás megkötését és a kapcsolódó vagyonkezelési kérdések rendezését.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület a megállapodás-tervezetet hagyja jóvá és hatalmazzon fel annak - a hiányzó adatok végleges kitöltését követő - aláírására, továbbá a végrehajtáshoz szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Magy, 2026. március 25.

Tisztelettel:

Czirják István sk.  
polgármester

## **HATÁROZAT-TERVEZET!**

### **MAGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK \_\_\_\_/2026. (\_\_\_\_.\_\_\_\_.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA**

**a Magy belterület 87 hrsz.-ú ingatlanon megvalósult aula vonatkozásában  
ráépítési és földhasználati, valamint átjárási szolgalmi jogot alapító  
megállapodás jóváhagyásáról**

#### **A Képviselő-testület:**

1. Megismerte és jóváhagyja a Magy Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága között létrejövő „Ráépítési és földhasználati-, átjárási szolgalmi jogot alapító szerződés” tervezetét, amely a Magy belterület 87 hrsz.-ú, természetben 4556 Magy, Tompa Mihály utca 2. szám alatti ingatlanon megvalósult aula jogi rendezésére irányul.
2. Hozzájárul ahhoz, hogy a GÖI-122/2025 munkaszámú, záradékolt változási vázrajz alapján feltüntetésre kerülő Magy 87/A hrsz.-ú, 432 m<sup>2</sup> alapterületű aula ingatlan ráépítés jogcímén 16/61 arányban Magy Község Önkormányzata, 45/61 arányban a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága tulajdonába kerüljön, a szerződéstervezetben foglalt feltételekkel.
3. Hozzájárul a Magy 87 hrsz.-ú ingatlan 432 m<sup>2</sup> nagyságú részére a Magy 87/A hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára történő, határozatlan időtartamú, térítésmentes földhasználati jog bejegyzéséhez, valamint a végleges vázrajz II. szerinti területre átjárási telki szolgalmi jog alapításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

---

#### **Elektronikus elérhetőségek:**

**KRID azonosító:** Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

**E-mail cím:** [magykozseg@gmail.com](mailto:magykozseg@gmail.com)

**Honlap:** [www.magy.hu](http://www.magy.hu)

4. Felhatalmazza Czirják István polgármestert, hogy a megállapodást a hiányzó adatok - különösen a vázrajz II. munkaszáma, záradékolási adatai, az átjárási szolgálat területi mértéke, továbbá a szükséges képviseleti és azonosító adatok - végleges kitöltését követően, a jóváhagyott tervezet tartalmával egyezően aláírja és a végrehajtáshoz szükséges további jognyilatkozatokat megtegye.
5. Felkéri a polgármestert és a jegyzőt, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási átvezetés vagy az intézményi jogviszonyok rendezése ezt szükségessé teszi, a kapcsolódó vagyonkezelési szerződés módosítását külön előterjesztésben készítsék elő a Képviselő-testület részére.

Határidő: azonnal, legkésőbb 2026. április 5.

Felelős: polgármester, jegyző

---

**Elektronikus elérhetőségek:**

**KRID azonosító:** Magy Község Önkormányzata – MAGY (346371310)

**E-mail cím:** [magykozseg@gmail.com](mailto:magykozseg@gmail.com)

**Honlap:** [www.magy.hu](http://www.magy.hu)

**RÁÉPÍTÉSI  
ÉS FÖLDHASZNÁLATI-, ÁTJÁRÁSI SZOLGALMI JOGOT ALAPÍTÓ  
SZERZŐDÉS**

Amely létrejött alulírott helyen és időben egyrészről

**Magy Községi Önkormányzat**

Székhely: 4556 Magy, Hősök tere 4.

Képviselő: Czirják István polgármester (születési idő és hely:....., anyja neve:....., lakcím:.....)

Statisztikai szám: 15735069-8411-321-15

Törzsszám: 735067

Adószám: 15735069-1-15

(továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről

**Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága**

Nyilvántartó szerv: Miniszterelnökség

Nyilvántartási szám: belső egyházi jogi személy 00014/2012-018

Székhely: 1107 Budapest Száva utca 1.

Adószám: 19339926-1-42

Statisztikai szám: .....

Képviselő: Horváth András oktatási főigazgató (születési idő és hely:....., anyja neve:....., lakcím:.....)

(továbbiakban: mint Ráépítő), együttesen Felek (továbbiakban: Felek) között az alábbi feltételek szerint.

1. A tulajdonos 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Magy belterület 87 hrsz.-ú 6391 nm alapterületű kivett általános iskola, könyvtár, kazánház, raktár művelési ágú ingatlan (továbbiakban: ingatlan), amely természetben a 4556 Magy Tompa Mihály utca 2. szám alatt található.

Az ingatlanra 2012-től a Hit Gyülekezete egyháznak volt vagyonkezelői joga. A Tulajdonos és a Hit Gyülekezete 2020. 08.06.-án megállapodás ingatlan beruházásáról megnevezéssel szerződést kötött, amelyben a Tulajdonos hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Hit Gyülekezete, mint vagyonkezelő az ingatlanra aulát építsen, a saját költségén, az értékesítés visszapótlás terhére.

A Hit Gyülekezete az aulát építtetőként megépítette és arra vonatkozóan a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 202300001675 ügyiratszámom a használatbavételi engedélyt megadta. Az engedély 2020. november 13.-án véglegessé vált. A 2012-2022 közötti időszakban a Hit Gyülekezete által a vagyonkezelésben lévő magyi ingatlanokra visszafordított ÉCS pótlást a Tulajdonos önkormányzat a jelen okirat aláírásával is elismeri azzal, hogy az aulából 16/61-ed tulajdoni hányad a Tulajdonosé, míg 45/61-ed pedig a vagyonkezelési szerződés vonatkozásában jogutód Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatóságáé.

A Hit Gyülekezete és a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága között ugyanis 2022. december 19.-én megállapodás vagyonkezelési szerződés átruházásáról

megnevezésű okirat jött létre. Az átruházási szerződés alapján az ingatlan vagyongazdálkodója a jelen megállapodásban Ráépítőként megjelölt Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága, amely szervezetet a vagyongazdálkodási szerződésből eredő jogok és kötelezettségek 2023. január 1.-től illetik, illetve terhelik. Így az értékcsökkenés visszafizetéséből eredő és az aula beruházásból eredő ráépítési jogok is. A vagyongazdálkodási szerződés átruházásához a Tulajdonos 12/2023. (I.23.) képviselőtestületi határozatával hozzájárult.

2. Az ingatlanon a felépült aula épületfeltüntetését a GEO-GAMMA Kft. által GÖI-122/2025 munkaszámú változási vázrajz (továbbiakban: vázrajz I.) tartalmazza, amely alapján Magy 87/A hrsz.-ú egyéb épület (aula) művelési ágú 432m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: aula ingatlan) ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetését kéri a Felek az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságtól. A hivatkozott vázrajzot 2025.11.04. napján a Szabolcs- Szatmár-Bereg Várményei Kormányhivatal záradékolta.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a ráépítéssel a Ráépítő nem szerzi meg a Tulajdonos tulajdonában álló földterület (Magy 87.hrsz.-ú ingatlan) tulajdonjogát, hanem a földterület (ingatlan) továbbra is a Tulajdonos kizárólagos tulajdonában – a Ráépítő vagyongazdálkodó jogával terhelt - marad azzal, hogy az aula ingatlan (Magy 87/A hrsz.) a Tulajdonos 16/61-ed és a Ráépítő 45/61-ed arányú tulajdonába kerül.
4. Felek megállapodnak, hogy az épület és a föld tulajdonjoga egymástól elválik, ezért a Tulajdonos az ingatlanra vonatkozóan a Ráépítő javára a Ptk. 5:145.§ (1) bek. alapján az aula ingatlan fennállásáig, határozatlan időtartamra annak rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben az ingatlanra térítésmentesen földhasználati jogot enged. A földhasználati jog mértékét a jelen megállapodás 3. pontjában hivatkozott vázrajz I. tartalmazza, amely azonos az aula ingatlan alapterületével.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy ..... munkaszámon készített és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Várményei Kormányhivatal által ..... napján záradékolta változási vázrajzon (továbbiakban: vázrajz II.) feltüntetetteknek megfelelően, a Ptk. 5:160.§ (1) bekezdése alapján átjárási szolgalmi jogot alapítanak az ingatlan összesen m<sup>2</sup> részére, az aula ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.
6. A Felek a jelen megállapodásuk aláírásával **kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a vázrajz I. alapján a magyi 87/A hrsz.-ú ingatlant vegye fel külön lapon, külön alrészletként az ingatlan-nyilvántartásba úgy, hogy a művelési ágaként „kivett egyéb épület (aula)”, területként 432m<sup>2</sup>-t, tulajdonosként 16/61 arányban Magy Község Önkormányzatát és 45/61-ed arányban a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatóságát jegyezze be ráépítés jogcímeként, úgy, hogy a Magy Községi Önkormányzat javára bejegyzett 16/61-ed tulajdoni illetőséget terhelje a Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága javára bejegyzett határozatlan időtartamú vagyongazdálkodói jog.**
7. A Felek ugyanezen vázrajz I. alapján kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot arra, hogy a magyi 87. hrsz.-ú ingatlan 432m<sup>2</sup>-es részére jegyezze be

**a magyi 87/A. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára a földhasználati jogot határozatlan időtartamra.**

- 8. A Felek kéri továbbá az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot arra is, hogy a vázrajz II. alapján a magyi 87. hrsz-ú ingatlan összesen ..... m<sup>2</sup> részére, a magyi 87/A. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba az átjárási telki szolgalmi jogot.**
- 9. A felek kijelentik, miszerint teljesen jogképességgel rendelkező belföldi jogi személyek, akiknek ingatlanszerzési- és elidegenítési képességük korlátozva nincsen.**

A felek képviseletében eljáró törvényes képviselők rögzítik azt is, miszerint megfelelő felhatalmazással rendelkeznek a jelen okirat megkötésére, valamint az általuk képviselt jogi személyek Magyarországon bejegyzett egyházi illetve önkormányzat jogi személynek minősülnek.

A jelen szerződés készítésének költsége és a visszerthes vagyonátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási díj megfizetése Ráépítőt terhelné. **A Ráépítő az illetékekről szóló az 1990. évi XCIII. tv. 5. § d.) pontja alapján teljes, személyes illetékmentességet élvez,** mert a jelen eljárás megindítását megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége nem keletkezett. A felek kijelentik, hogy az esetleges adó- és visszerthes vagyonátruházási illeték bevallási- és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó az okiratot szerkesztő kamarai jogtanácsos által adott tájékoztatást tudomásul veszik, abban önállóan járnak el.
- 10. A felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak dr. Németh Tibor kamarai jogtanácsosnak (KASZ: 36074116, iroda: 1103 Budapest, Gyömrői út 69.) jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatal előtti eljárásra, valamint az állami adóhatóság által megkívánt B400 adatlap elkészítésére, aki a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, miszerint megértették az okiratszerkesztő jogtanácsos jogi tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések jogalapító hatályáról és e jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá a jelen szerződést.**
- 11. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy törvényes képviselőiknek az okiratszerkesztő jogtanácsos a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek és az eljáró jogtanácsos kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 14) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. A törvényes képviselők beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Felek eljáró törvényes képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró, meghatalmazott jogtanácsos a személyi adataikat tartalmazó**

okmányaikról fénymásolatot készítsen. Felek törvényes képviselőinek a személyes adatait az eljáró jogtanácsos az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben, illetve a szerződést készítő jogtanácsosnak bemutatott okiratokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezési az irányadóak.

Szerződő felek a ráépítési megállapodást közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt, Budapest, 2026. április hó .....

.....  
**Hit Gyülekezete Oktatási Főigazgatósága**  
Képviselő: Horváth András oktatási főigazgató  
**Ráépítő**

.....  
**Magy Községi Önkormányzat**  
Czirják István polgármester  
**Tulajdonos**

**Ellenjegyzem:**  
Budapest, 2026. április hó .....

**Dr. Németh Tibor kamarai jogtanácsos**  
1103 Budapest, Gyömrői út 69.  
KASZ: 36074116

**GEO-GAMMA KFT.**

4400 Nyíregyháza, Rózsa utca 48/b

A munkavégző neve

Munkaszám: **GÖI-122/2025**

Magy

belterület

helység

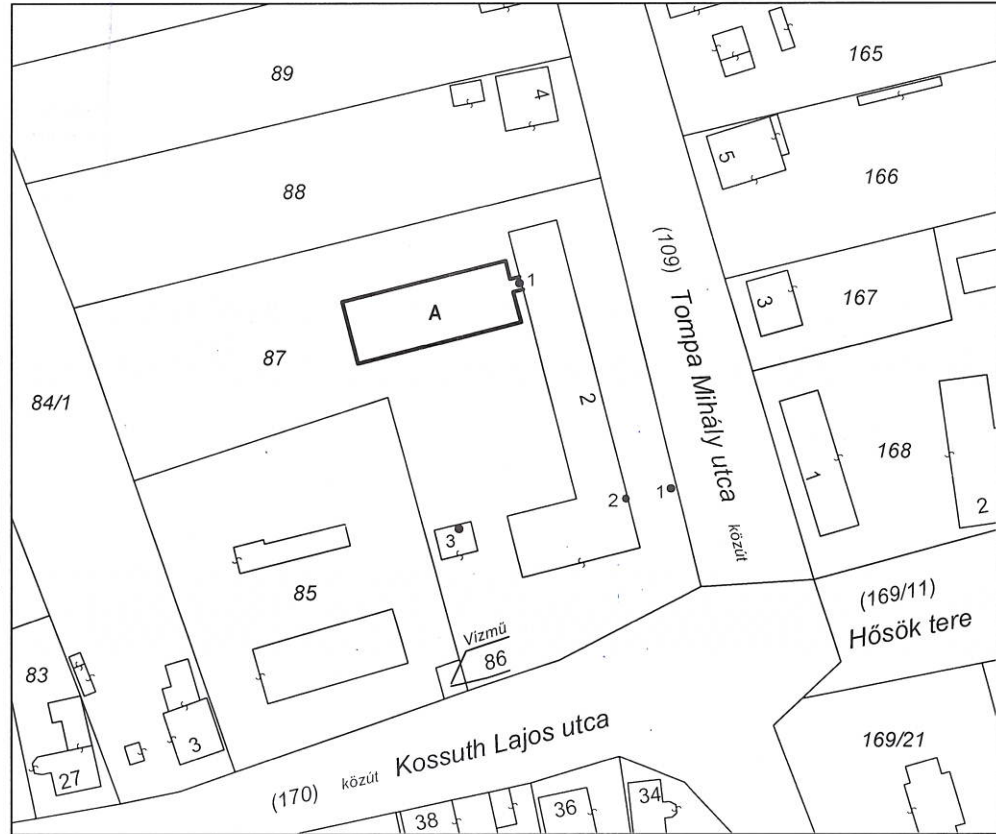
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-3537/2025

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 87 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításával  
összefüggő változásról

M 1:1000

| 87 hrsz címkoordinátái   |        |        |
|--------------------------|--------|--------|
| Psz.                     | Y      | X      |
| 1                        | 869180 | 292674 |
| 2                        | 869171 | 292672 |
| 3                        | 869138 | 292666 |
| 87/A hrsz címkoordinátái |        |        |
| Psz.                     | Y      | X      |
| 1                        | 869150 | 292715 |



| Változás előtti állapot |           |                                                           |         |                   |    | Változás utáni állapot |           |                                                                                  |         |                   |    |                |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------|-------------------|----|------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|----|----------------|
| Hrsz                    | Alrészlet |                                                           | Terület |                   | AK | Hrsz                   | Alrészlet |                                                                                  | Terület |                   | AK | Jegyzet        |
|                         | jel       | műv. ága                                                  | min.o.  | ha.m <sup>2</sup> |    |                        | jel       | műv. ága                                                                         | min.o.  | ha.m <sup>2</sup> |    |                |
| 1                       | 2         | 3                                                         | 4       | 5                 | 6  | 7                      | 8         | 9                                                                                | 10      | 11                | 12 | 13             |
| 87                      | -         | kivett, általános iskola<br>könyvtár, kazánház,<br>raktár | -       | 0.6391            | -  | 87                     | -         | kivett, beépített terület,<br>általános iskola,<br>könyvtár, kazánház,<br>raktár | -       | 0.6391            | -  | okirat szerint |
|                         |           |                                                           |         |                   |    | 87/A                   | -         | Egyéb épület<br>(Aula épület)                                                    | -       | 0.0432            | -  | okirat szerint |

Készítette: Nyíregyháza, 2025. október hó 27. nap.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

**Vékony Zoltán**  
készítő és minőséget tanúsító  
Földmérő igazolvány sz.: **10248**  
Ingatlanrend. min. sz.: **2135/2010**  
Geod. terv. min. száma: **GD 15-0835**

**GEO-GAMMA KFT.**  
4400 Nyíregyháza, Rózsa utca 48/B.  
Tel.: 66-20/976-2218  
Adószám: 13544557-15  
Cg.: 15-01-070068  
T.: 68800109-11057738

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

Nyíregyháza, 2025. hó 11. nap

P.H.

Záradékoló: **Székelyi Tiborné**  
Ing. rend. min. száma: földrendező mérnök  
nyilvántartási minősítő sz.:  
201612007