



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási Főosztály vezetőjének előterjesztése

Javaslat
szolgalmi jog alapítására vonatkozó megállapodás megkötésére
(az Arrabona Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Kft. és a
RÁBA Járműipari Holding Nyrt. javára)

Győr, 2026. október 08.

Előterjesztő:

Ga'ku'
főosztályvezető helyett
Csákné Polgárdi Izabella
osztályvezető

Az előterjesztést látta:


Kósa Roland
alpolgármester


Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

abany
Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Ga'ku'
Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Főosztály/Vagyongazdálkodási Osztály

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási Főosztály vezetőjének előterjesztése

Javaslat
szolgalmi jog alapítására vonatkozó megállapodás megkötésére
(az Arrabona Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Kft. és a
RÁBA Járműipari Holding Nyrt. javára)

Tisztelt Városstratégiai Bizottság!

I. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi Győr belterület 6390/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 7617 m² területű, kivett önkormányzati közút megjelölésű ingatlan, amely természetben 9027 Győr-Gyár város területén, a Mártírok útjától északi irányban található, név nélküli közterület (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett 2 db vezetékjog. Az Ingatlan egyebekben tehermentes.

Az Elektromentor Kft. (9025 Győr, Bercsényi liget 70.) által 2026. május 11. napján készített „Győr Bauhaus Kft. 22 kV-os energiaellátása” című nyomvonaljelölési tervdokumentáció, valamint a hozzá tartozó EM26-056-EN-KÖ-VH-02-R00 rajzszámú villamos helyszínrajz (a továbbiakban: Műszaki Dokumentáció) tartalmazza egy 22 kV-os magán-célú villamosvezeték és 1 db BHTR jelű 22/0,4kV-os transzformátorállomás (a továbbiakban együtt: magánvezeték) létesítését a Győr 6390/5 hrsz.-ú és a Győr 6390/6 hrsz.-ú ingatlanokon, amely magánvezeték az Arrabona Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelycím: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9; cégjegyzékszám: Cg. 13-09-209079; adószám: 28847256-2-13; képviseli: Karcagi Róbert – született: Karcagi Róbert, anyja neve: Üveges Jolán, született: Miskolc, 1977.07.25.; lakcím: 2013 Pomáz, Csobogó utca 8. – meghatalmazott; a továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonába kerül.

A Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a Győr belterület 6390/5 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4 ha 2829 m² területű ingatlan, amely természetben a 9027 Győr, Mártírok útjától északi irányban található, cím nélküli ingatlan. A tárgyi ingatlanon épül a német tulajdonú, kiterjedt üzlethálózattal rendelkező BAUHAUS cégcsoport negyedik, magyarországi áruháza. A jelen beruházás keretében készül el a létesülő áruház energiaellátáshoz kültéren egy új, BHTR jelű 22/0,4kV-os betonházas transzformátorállomás és az ahhoz csatlakozó méretlen 22 kV-os földkábel, amely egy új, az áramszolgáltatási tulajdonú Győr Bauhaus KÁ (INIS azonosító: 60313) kapcsolóállomástól indul és a tervezett BHTR jelű 22/0,4kV-os transzformátorállomás között lesz kiépítve, összesen 220 méter hosszúságú kábelnyomvonalon. Az önkormányzati tulajdonú Ingatlant a nyomvonal 10,00 méter hosszban és annak a biztonsági övezetével együtt 20,00 m²-rel veszi igénybe a tervezői adatszolgáltatás szerint.

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI tv. 132. § (2) bekezdése szerint: „az építtető, illetve a termelői, magán- vagy közvetlen vezeték engedélyese, magánvezeték vagy közvetlen vezeték idegen ingatlanon történő elhelyezésére az idegen ingatlan tulajdonosával a Ptk. rendelkezései szerint kötött megállapodás birtokában kérheti a Hatóságtól az építési engedély megadását.”

Erre figyelemmel a magánvezeték Tulajdonosa a Ptk. 5:160. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint a magánvezeték elhelyezésével érintett ingatlan tulajdonosával – az Önkormányzattal – a magánvezeték elhelyezését biztosító telki szolgálat alapítására vonatkozó szerződést köt.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Műszaki Biztonsági Osztálya (a továbbiakban: Hatóság) a hatósági engedélyezési eljárásban kiállításra kerülő építési engedélyben kötelezi az Engedélyest a telki szolgálati jog (vezetékiszolgáltatás) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, az Engedélyes és az Önkormányzat között, a tárgyi telki szolgálat (vezetékiszolgáltatás) alapítására létrejött szerződés alapján.

A magánvezeték tervezett nyomvonala, tartozékai és biztonsági övezete érinti a Győr 6390/6 hrsz.-ú Ingatlant. A vezeték, tartozékai és biztonsági övezete által elfoglalt terület összesen: 20,00 m².

Az Ingatlan használatának részbeni akadályozása, illetve korlátozása miatt az Engedélyes az Önkormányzatnak egyszeri, egyösszegű, végleges kártalanításként ingatlanforgalmi értékbecslésen alapuló 2.000,- Ft/m² + ÁFA, azaz kettőezer forint/m² + ÁFA összeget fizet.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzatot megillető kártérítés vagy kártalanítás megfizetésére vonatkozó megállapodás megkötéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

II. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Győr belterület 5472/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 9027 Győr, Reptéri út elnevezésű ingatlan folytatásában található, 3 ha 5084 m² területű, kivett közterület megjelölésű, név nélküli út (a továbbiakban: Ingatlan1).

Az Ingatlan1-et terheli az ÉDÁSZ Rt. javára bejegyzett 2 db vezetékjog, és az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett 3 db vezetékjog. Az Ingatlan1 egyebekben tehermentes.

A RÁBA Járműipari Holding Nyrt. (székhely: 9027 Győr, Martin út 1.; a továbbiakban: RÁBA Nyrt.) kizárólagos tulajdonát képezi a Győr belterület 5454/9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 9027 Győr, Martin út 1. szám alatt található, 4 ha 1956 m² területű, kivett üzem megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2).

A RÁBA Nyrt. előadta, hogy törvényes jogelődje, a Magyar Vagon- és Gépgyár (cégjegyzékszám: 08-01-000267, székhely: 9027 Győr, Budai út 1., a továbbiakban: Jogelőd) az Ingatlan1-en magánvezetékeket (elektromos földkábeleket és a hírközlő kábeleket; a továbbiakban együttesen: Kábelhálózat) létesített több évtizede. A Kábelhálózattal terhelt területet több évtizeden keresztül szakadatlanul használta, illetve jelenleg is szakadatlanul használja. A Jogelőd, valamint a RÁBA Nyrt. a meglévő Kábelhálózatot 1969. és 2023. év közötti időszakban, különböző időpontokban létesítette.

A Kábelhálózat Ingatlan1-en húzódó szakasza a RÁBA Nyrt. kizárólagos tulajdonát képező Győr, belterület 5472/2 helyrajzi számú földrészleten álló 120 kV-os alállomást köti össze az Ingatlan2-vel. A 120 kV-os alállomás, az elektromos kábelek és a hírközlő kábelek Győr belterület 5472/2 hrsz.-ú ingatlanon -, Ingatlan1-en - és az Ingatlan2-n húzódó szakaszai együttesen alkotják a RÁBA Nyrt. 9027 Győr, Martin út 1. szám alatti székhely, illetve telephely ingatlanjának az infrastruktúráját, és biztosítják az egész székhely, illetve telephely ingatlan elektromos és hírközlési ellátását.

A Kábelhálózat jogi helyzetét a Rába Nyrt. rendezni kívánja. A telki szolgalmi jog alapításához és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzot a RÁBA Nyrt. elkészítette. A magánvezeték és biztonsági övezetét a Bekk 3 Kft. (székhelye: 9027 Győr, Római út 70.) által, Tóth Balázs földmérő közreműködésével készült 419/2026. munkaszámú, 2026. március 10-én kelt, 679920/2026 záradékszámú változási vázrajz tartalmazza.

Az Önkormányzat és a RÁBA Nyrt. megállapodás keretében szolgalmi jogot kívánnak alapítani az Ingatlan1 630 m² területét terhelően és az Ingatlan2 mindenkorai tulajdonosát illetően, ingyenesen, ellenérték megfizetése nélkül. A térítésmentes alapítás indoka, hogy a Ptk. 5:161. § (3) bekezdése alapján a telki szolgalmat elbirtoklás útján létrejött, tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 birtokosa a használat ellen tizenöt éven át nem tiltakozott.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzatot megillető kártérítés vagy kártalanítás megfizetésére vonatkozó megállapodás megkötéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy szíveskedjék az alábbi határozati javaslatokat elfogadni.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága hozzájárul a „Győr Bauhaus Kft. 22 kV-os energiaellátása” megnevezésű projekthez kapcsolódóan a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Győr belterület 6390/6 hrsz.-ú, kivett önkormányzati közút megnevezésű ingatlan területének, magáncélú villamos vezeték és tartozékai létesítése céljából történő igénybevétele miatti, Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata részére összesen 40.000,- Ft + ÁFA, azaz negyvenezer forint + ÁFA egyszeri, egyösszegű kártalanítás megfizetésére vonatkozó megállapodás megkötéséhez.
2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a polgármestert a szerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmény megtételére, beleértve az ingatlanra vonatkozó megállapodás esetleges módosításait is.

Felelős: a Bizottság elnöke
Határidő: azonnal

II. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága hozzájárul a RÁBA Járműipari Holding Nyrt. tulajdonát képező Győr belterület 5454/9 hrsz.-ú telephely energia ellátásával kapcsolódóan Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Győr belterület 5472/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 630 m² területét érintő magáncélú, villamos vezetékhálózat vonatkozásában térítésmentes szolgalmi jog alapításához a RÁBA Járműipari Holding Nyrt. javára, és az erre vonatkozó megállapodás megkötéséhez.
2. A Városstratégiai Bizottság felkéri a polgármestert a szerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmény megtételére, beleértve az ingatlanra vonatkozó megállapodás esetleges módosításait is.

Felelős: a Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2026. október 08.

Csákné
főosztályvezető helyett
Csákné Polgárdi Izabella
osztályvezető