



Mogyorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. május 27.-i rendes ülésére

Tárgy: Kremmer László az önkormányzati tulajdonú Mogyorósbánya 0140/2 hrsz-ú ingatlant érintő kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Kremmer László (Mogyorósbánya Petőfi Sándor u. 83.) kérelmezte Mogyorósbánya Község Önkormányzatától (továbbiakban: Önkormányzat) az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Mogyorósbánya 0140/2 hrsz-ú „kivett vízfolyás” művelési ágú ingatlana (továbbiakban: Ingatlan) a kérelméhez csatolt térképen jelzett módon történő megosztását és átsorolását. A jelölt terület benyúlik a Mogyorósbánya 0138/16 hrsz-ú ingatlanába és szeretné az ingatlan - egy részét - megosztását, átsorolását követően az Önkormányzattól megvásárolni. Az évek során az önkormányzat ingatlana személtlerakóként szolgált, amelyet kitakarítottak, saját költségen a hulladékot elszállították. A kérelmező az ügyintézés költségeinek megfizetését vállalja.

A Mogyorósbánya **0140/2 hrsz-ú ingatlan** a település külterület-belterület határán található, Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Településterv) 10§ (8) bekezdése szerint Kkő „közmű” övezeti besorolású.

„A Kkő jelű közmű övezet területe

- A terület közmű felszíni építmény elhelyezésére hasznosítható. E területen belül a funkcióhoz szükséges (pl. vízmű) építmények elhelyezése engedélyezhető.

- Beépítési mód: szabadonálló.

- Maximális beépítés: 30%.

- Maximális építménymagasság: 4,5 m.

- Telekméret: kialakult.”

Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklete és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5.§ (3) bekezdése értelmében az ingatlan forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon része, így jelen formájában a törvény erejénél fogva nem értékesíthető.

„5. §. (3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,
c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
d) a **helyi önkormányzat tulajdonában álló** - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, **közcélú vízi létesítmények**, ide nem értve a vízi közműveket,
e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.”

A Nvtv. 6§ (1) bekezdése szerint az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

A valóságban nem az eredeti funkcióját látja el az ingatlan, nem vízfolyásként működik, ezért az új Településfejlesztési és Településrendezési terv (továbbiakban: Településterv) készítésénél felül kell vizsgálni, módosítani az övezeti besorolását és szükséges megteremteni az átminősítéshez szükséges jogszabályi háttérrel, ezt követően tud dönteni a testület a művelési ág módosításáról, ingatlan forgalomképességéről, megoszthatóságáról és az ingatlan esetleges értékesíthetőségéről.

Az ingatlanból területrész esetleges értékesítéséhez az alábbi előzetes intézkedések szükségesek:

- 1) Elsőként a Településtervben kell a jogi lehetőséget megteremteni, azaz az ingatlant érintően az övezeti besorolását illetve az építési övezeti szabályozási vonalat módosítani az ingatlan telekalakíthatósága érdekében. A Településterv teljes körű felülvizsgálata elindult, ebben az eljárásban javasolható a módosítás. A Településterv módosítás időigénye körülbelül 9-12 hónap.
- 2) A Településterv módosítására irányuló eljárás lefolytatását követően a kérelemmel érintett terület rész kapcsán telekalakítási változási vázrajz készítése szükséges, erre földmérőt kell megbízni. Költsége kb. 250.000.-Ft+áfa. A földmérő által készített változási vázrajzot a földhivatal által záradékolni is szükséges. Időtartama 3 hónap.
- 3) A képviselő-testületnek döntést kell hoznia a záradékolt telekalakítási változási vázrajz jóváhagyásáról. Majd a testületi döntést követően kérelmezni kell a földhivatalnál a telekalakítási eljárás lefolytatását. Időtartama átlagosan 2-3 hónap.
- 4) A vízfolyás már nem tölti be funkcióját, akkor ezen indokból a telekalakítási eljárás lefolytatását követően a képviselő-testületnek döntést kell hoznia a telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú ingatlan „vízfolyás” művelési ág módosítására illetve a telekalakítással érintett önkormányzati tulajdonú terület rész forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonásáról. Majd a testületi döntést követően kérelmezni kell a földhivatalnál a művelési ág módosítását. Időtartama 2 hónap.
- 5) Bármilyen önkormányzati tulajdonú ingatlan vagy ingatlanrész csak a forgalmi értékének megállapítását követően értékesíthető, ezért erre ingatlan értékbecslőt kell megbízni. Költsége nagyságrendileg 100.000.-Ft. Időtartama 2 hét.
- 6) A telekalakítással létrejövő ingatlanrész értékesítése tárgyában a képviselő-testület csak ezt követően dönthet. Ha a telekalakítási eljárásban érintett másik szomszédos ingatlan tulajdonosa részére történik az értékesítés, akkor az értékesítésre pályázatot nem kell kiírni. Ha nem, akkor az értékbecslő által megállapított minimum forgalmi értéken az önkormányzat

vagyonrendelete és a Nvtv. 13§ (1) bekezdése alapján pályázatot kell kiírnia a képviselő-testületnek. Időtartama 1 hónap.

Jelenleg a képviselő-testület Kremmer László kérelme kapcsán csak arról tud dönteni, hogy Településterv módosítása kapcsán a 0140/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolás módosítását kezdeményezi vagy sem. Ha igen ezzel elindítva az ingatlan megoszthatóságának és átsorolásának a jogi lehetőségének a megteremtését.

A képviselő-testületnek előzetes döntésénél azt kell mérlegelnie, hogy Kremmer László kérelmében leírtak településüzemeltetési szempontból kellően nyomós indok arra, hogy az Önkormányzat 0140/2 hrsz-ú ingatlan átminősíthetősége, megoszthatósága érdekében a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezze.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet tárgyalja meg az előterjesztést és a témában döntést szíveskedjen hozni.

Határozati javaslat:

A alternatíva

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (V.27.) Kt. határozata Mogyorósbánya 0140/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosításáról

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - Kremmer László kérelmére és településüzemeltetési szempontból - úgy dönt, mivel a Mogyorósbánya 0140/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan a valóságban már az eredeti funkcióját nem tölti be, azaz nem vízfolyásként működik, ezért a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében (továbbiakban: Településterv) az ingatlan átminősíthetősége, megoszthatósága érdekében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezi.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testületi döntésről írásban értesítse a kérelmező Kremmer Lászlót illetve a Településtervet készítő Bak Gabriella egyéni vállalkozót.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: 2026. június 15.

B alternatíva

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (V.27.) Kt. határozata Mogyorósbánya 0140/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosításáról

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, mivel Kremmer László kérelmében leírtak településüzemeltetési szempontból nem kellően nyomós indok arra, hogy az Önkormányzat 0140/2 hrsz-ú ingatlan átminősíthetősége, megoszthatósága érdekében a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezze.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testületi döntésről írásban értesítse a kérelmező Kremmer Lászlót.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: 2026. június 15.

Mogyorósbánya, 2026. május 21.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1.sz melléklet: Kremmer László kérelme

2.sz. melléklet: tulajdoni lap 0140/2 hrsz

Az előterjesztést készítette:

dr. Szabó Attila jegyző

Törvényességi záradék:

dr. Szabó Attila jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.