



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 2025. február 26-i ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok értékesíthetőségének megvitatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű Szőlősor utcában található ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok). A négy ingatlan összterület nagysága 1073 m². Az önkormányzat ezeket az ingatlanokat a különféle beruházásokból megmaradt építőanyagok és egyéb anyagok tárolása céljára használja.

Az Ingatlanokkal kapcsolatban Matisz Ferencné vételi szándékkal fordult az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy céljai között szerepel az Ingatlanok megvásárlása és azon egy könnyűszerkezetes lakóház építése.

Az Ingatlanok Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7§ (3) bekezdése szerint **LfM-O/K-30/4,5-300** jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben helyezkednek el. Az övezeti besorolás szerint a lakótelken elhelyezett 1 lakásos (550 m²-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, 35-45° közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők.

a) Az építési övezetben a beépíthető lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 300 m², újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telek-szélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.

b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).

d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **300-550 m²**-es teleknagyság esetében **30 %**, **550- 900 m² közötti** teleknagyságnál **165 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a**,

900 m² feletti teleknagyságnál 235 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m².

Tehát az Ingatlanok jelenlegi területnagyságuk és telekszélességük miatt önállóan nem beépíthetőek. Az e-közmű térkép alapján az ingatlanok előtt a Szőlősor utcában a villamos energia és a víz ellátás biztosított.

Az Ingatlanok az önkormányzat vagyonyilvántartása szerint forgalomképes vagyonelemek között szerepelnek, ami azt jelenti, hogy értékesíthetők, de nyilván alacsonyabb összegben, mintha beépíthetők lennének.

Ha az Önkormányzat szeretné, lehetőség szerint minél magasabb összegben értékesíteni az ingatlanokat, akkor az alábbiak figyelembevételével teheti meg:

1) Az ingatlanokat a HÉSZ szerinti beépíthetősége érdekében össze kell vonni, melyhez elsőként az önkormányzatnak földmérővel változási vázrajzot kell készíttetnie. Geo-Ikon Bt-től (Maczák Tamás földmérő) bekért előzetes árajánlat szerint a telekösszevonás érdekében a változási vázrajz készítésének költsége 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft lenne. A földmérő által készített változási vázrajzot a földhivatal által záradékolni is szükséges. Ennek időtartama 3 hónap.

2) Ezt követően a képviselő-testületnek döntést kell hoznia a záradékolt telekalakítási változási vázrajz jóváhagyásáról illetve a földhivatalnál a telekalakítási engedélyezési eljárás és a telekalakítási engedély kiadását követő ingatlan-nyilvántartási átvezetés kezdeményezéséről.

A telekalakítási eljárás, majd a telekalakítási engedély birtokában az ingatlan-nyilvántartási átvezetés földhivatali ügyintézés időtartama összesen körülbelül 3-4 hónap.

3) Eredményes telekalakítási eljárás és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás lefolytatását követően dönthet a képviselő-testület az ingatlan(ok) értékesíthetőségéről.

Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 12.§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése értelmében az ingatlant majd pályázati úton árverés útján lehet és javasolt értékesíteni. A vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően a Rendelet 9§ (4) bekezdése értelmében ingatlan értékbecslővel meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét.

Az eladási (induló) ár nem lehet kevesebb az értékbecslő által meghatározott minimum forgalmi értéknél, de a képviselő-testület annál magasabb összegben is meghatározhatja.

A pályázati eljáráson résztvevők közül, annak értékesítheti a képviselő-testület majd az ingatlant, aki a minimum forgalmi értéken vagy annál magasabb összegben szándékozik megvásárolni az ingatlant.

A Rendelet 11§ (3) bekezdése értelmében az ingatlan értékesítéséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt, minősített szavazattöbbséggel.

Az ingatlanok értékesítéséből befolyó vételárból lehetne akár biztosítani a játszótér kiépítésére elnyert pályázat megvalósíthatósága érdekében a támogatáson felüli többlet költségeket vagy éppen a kötelező feladatot ellátó óvoda épületének üzemeltetése érdekében szükséges kiadásokat.

Az Ingatlanok összevonásához szükséges 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft pénzügyi fedezete az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és a költségvetés végrehajtásáról szóló 1/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Kiadások 17. „Tartalék” soron áll rendelkezésre.

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok értékesíthetőségének vizsgálata ügyében döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A alternatíva

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (II.26.) Ny.Kt. határozata Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok értékesíthetősége érdekében telekösszevonás megrendeléséről

- 1) Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű Szőlősor utcában található ingatlanokat (továbbiakban: Ingatlanok) telekösszevonást követően értékesítésre jelöli ki.
- 2) A képviselő-testület úgy dönt, hogy az 1. pontban szereplő ingatlanok minél magasabb összegben történő értékesíthetősége érdekében az ingatlanokat összevonja, melyhez szükséges változási vázrajz készítésére a Geo-Ikon Bt-t (2500 Esztergom, Irinyi József u. 4/a) – határozat mellékletét képező árajánlata szerinti tartalommal – 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft-ért megbízza.
- 3) A képviselő-testület a 2. pontban szereplő összeg fedezetét az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről és a költségvetés végrehajtásáról szóló 1/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Kiadások 17. „Tartalék” sor terhére biztosítja.
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Geo-Ikon Bt-től a 2. pontban szereplő Ingatlanok összevonásához szükséges változási vázrajz készítés Mogyorósbánya Község Önkormányzat nevében történő megrendelésére.
- 5) A képviselő-testület egyúttal felkéri a polgármestert, hogy az Ingatlanok összevonása érdekében elkészült záradékolt változási vázrajz alapján készítsen újabb előterjesztést, mely alapján az ingatlanok - a földmérő által készített változási vázrajz szerinti – telekösszevonásához és értékesítéséhez szükséges döntések meghozatala érdekében.

Határidő: 2. pont esetében döntést követő 8 napon belül

5. pont esetében 2025. június 30.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

B alternatíva

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (II.26.) Ny.Kt. határozata Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok értékesíthetőségéről

- 1) Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű Szőlősor utcában található ingatlanokat értékesítésre nem jelöli ki, az ingatlanokat jelenleg nem szándékozik értékesíteni.
- 2) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testületi döntésről írásban értesítse Matisz Ferencnét.

Határidő: döntést követő 8 napon belül
Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Mogyorósbánya, 2025. február 20.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Matisz Ferencné ingatlan vásárlási kérelme
2. Geo-Ikon Bt árajánlata
3. HÉSZ szabályozási tervlap 114/1,114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok esetében
4. e-közmű térképi lap az ingatlanok közműellátottságáról

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.

Mogyorósbányán 114/1, 2, 3, 4 hrsz. telek vásárlása MB
4. ábra

Dr. Szabó Attila

Feladó: Matild Matisz <manyi5880@gmail.com>
Küldve: hétfő 2025. január 13 15:32
Címzett: Nyergesújfalu Jegyző
Tárgy: Mogyorósbányai telek vásárlása.

ERKEZETT

2025 JAN 15

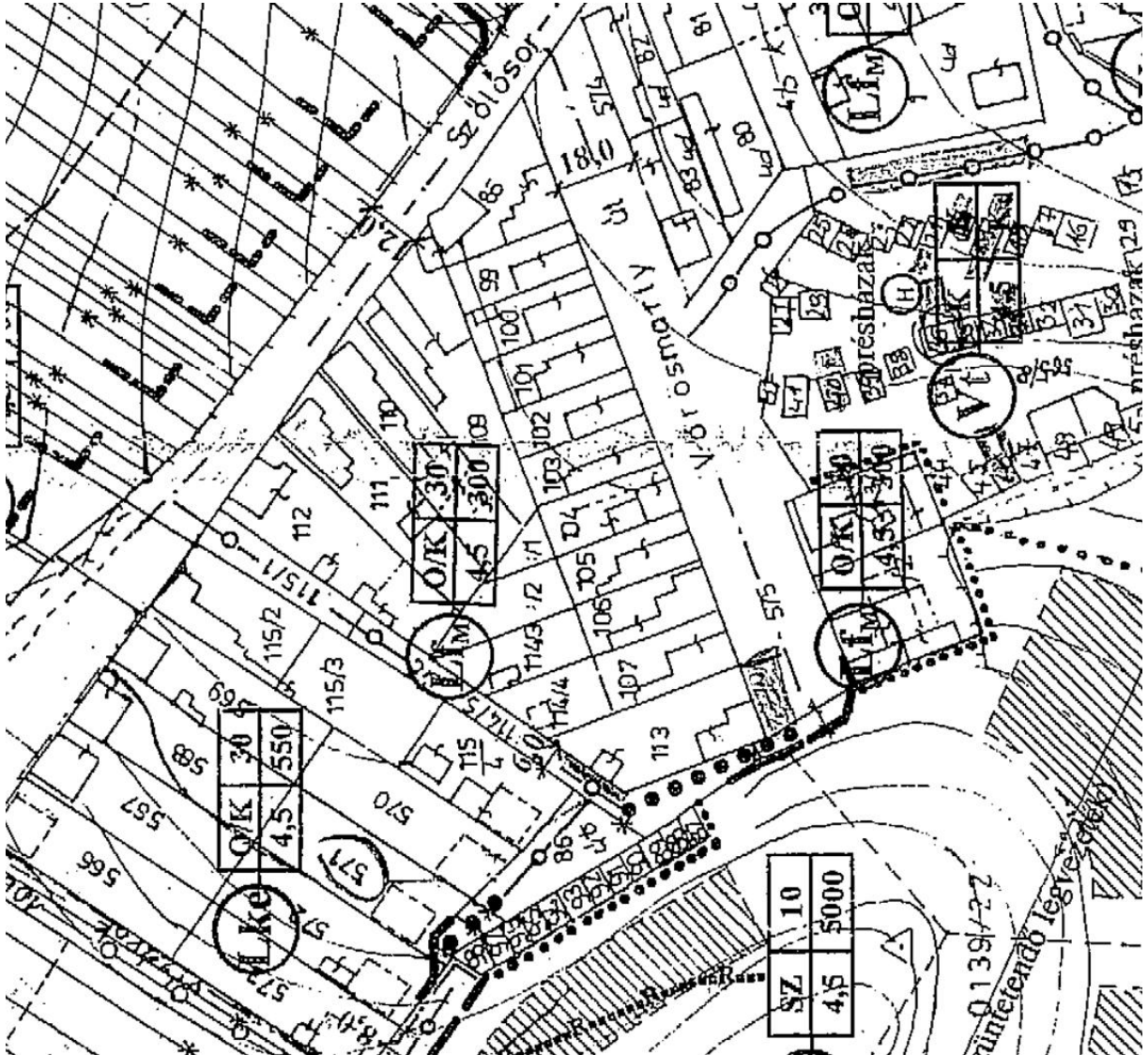
Dr. Szabó Attila

Tisztelt Jegyző
Úr!

Alábbi kéressel fordulok Önhöz. Mogyorósbányán a 114/1,2,3,4 helyrajzi sz. telkeket szeretném megvásárolni az önkormányzattól. Céloom egy kisebb könnyűszerkezetes lakóház építése. Mogyorósbányai lakos vagyok. A férjem halála után, mind a házam és a hozzátartozó telek nagysága számomra már nem fenntartható.
Ebben kérem a segítségét és a támogatását!
Várom mielőbbi választát! Üdvözlettel: Matisz Ferencné

908

NYERGESÚJFALUI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Erkezett: 2025 JAN 15,	Melléklet:
Szám: MB/24-1/2025	Előadó: Dr. Szabó Attila



Közműterkép Újítár Tervezésátogatás igénylése Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése

- > Invitech ICT in...
- > Magyar Telekom...
- ▼ Szeňhidrogén
- > MVM Egáz-dégáz...
- ▼ Távhő
 - A kváágatban nincs (keresett) hálózat!
- ▼ Villamos energia
 - > E.ON Észak-duná...
- ▼ Vízellátás
 - > EDV ZRT.
- ▼ Vízvezetés
 - > EDV ZRT.
- ▼ ALAPTERKEPEK
 - Földrésztetek
 - Helyrajzi szám felirat
 - Épületek
 - Ortofotó 2023
 - Ortofotó 2005
 - Utcaterkép
 - NTA

KIEMELT INFORMÁCIÓ
TÁJÉKOZTATÓ TERKEP
A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásokban nem használható fel!

20M M = 1 : 1000

Az alapterkép forrás: Nemzeti Térinfomásképi Alapadatok, GeoServer, GeoA, ArcMap, Geoportal

Nyergesújfalu Város Polgármesteri
Hivatala
Dr. Szabó Attila Jegyző Úr

Tárgy: geodézia



ÁRAJÁNLAT

Hivatkozva e-mailben történt megkeresésükre, az ott leírtak alapján Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok összevonására a következő árajánlatot adjuk:

Érintett ingatlanok száma: 4

Munkadíj:	240 000 Ft +27% Áfa
Összesen:	304 800 Ft

azaz háromszáznégyezerezer-nyolcszáz forint, mely tartalmazza a földhivatali adatszolgáltatás, vizsgálat díját is.

Az elkészült anyagot papíron és digitális adathordozón (dwg) átadjuk.

A vállalkozás határideje - földhivatalba záradékolásra leadás - a megrendelést (földhivatali adatszolgáltatást) követő 15 munkanap.

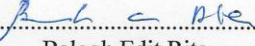
Kérem árajánlatunk szíves elfogadását:

Esztergom, 2025. február 19.

Tisztelettel :

Kapcsolattartó: Maczák Tamás
20 584-0950

Geo-Ikon Bt.
2500 Esztergom, Irinyi J. u. 4/a.
Tel.: 33-415-742
Adósz.: 28373931-2-11
K&H: 10201006-50191750


Balogh Edit Rita
cégvezető