



Mogyorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. december 17-i rendes ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 74/2025. (X.29.) Ny.Kt határozata szerint értékesítésre jelölte ki és pályázatot írt ki a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m² terület nagyságú természetben Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A szám alatt található önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére. A pályázat beadási határideje 2025. december 10. napja volt.

A pályázat során Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella az ingatlant jegyző jelenlétében megtekintették, melynek során rögzítésre került, hogy az ingatlan területének jelentős része beépítésre nem alkalmas, meredek rézsű. Jegyző tájékoztatta az érdeklődőket, hogy az ingatlan földmérő általi kimérésére a nyertes pályázó jelenlétében kerül sor a szerződéskötést megelőzően. A földmérés során kiderül az ingatlan területére egy vagy több szomszédos ingatlan felépítménye átnyúlik, ezáltal csökken az ingatlan szabadon álló területe a szerződéskötéstől ajánlattevő elállhat, azzal, hogy az ajánlati biztosíték részére ilyen esetben visszajár.

A beadási határidőn belül egyetlen Matisz Ferencné pályázata érkezett, ezért licittárgyalásra nem került sor.

Az ajánlata:

	Cím, hrsz.	Pályázó	Bruttó eladási ár	Tulajdonos
1.	2535 Mogyorósbánya, Szőlősor u. 15/A. 114/4 hrsz 1073 m ²	Matisz Ferencné	12.100.000,-Ft	Matisz Ferencné ½ dr. Matisz Gabriella ½

Matisz Ferencné pályázata megfelel a pályázati kiírásnak, az ingatlanra megajánlott vételár pedig eléri a minimum bruttó eladási árat, ajánlati biztosíték (bánatpénz) befizetésre került, ezért elfogadható, ezáltal a kiírt pályázat érvényes és eredményes.

Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 10.§ (4) bekezdése értelmében az ingatlan értékesítéséről a Képviselő-testületnek kell minősített szavazattöbbséggel döntést hoznia.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön az alábbi határozati javaslatról.

Határozati javaslat:

Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testületének...../2025. (XII.17.) Ny.Kt. határozata a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m² terület nagyságú természetben Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat érvényes és eredményes.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m² terület nagyságú természetben Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A szám alatti ingatlanát a pályázati eljárás eredménye alapján ½ tulajdoni arányban Matisz Ferencné (2535 Mogyorósbánya, Fő u. 19.) részére és ½ tulajdoni arányban dr. Matisz Gabriella (2500 Esztergom, Siszler út 33.) értékesíti bruttó 12.100.000.-Ft vételáron.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert Matisz Ferencnével és dr. Matisz Gabriellával kötendő - pályázati kiírásban rögzítettek szerinti tartalmú - adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: 2026. január 31.

Mogyorósbánya, 2025. december 11.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Matisz Ferencné pályázata
2. jegyzőkönyv helyszíni bejárásról
3. pályázati felhívás
4. előzmény

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.

Előzmény: Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: képviselő-testület) 16/2025. (II. 26.) Ny.Kt. határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú Szőlősor utcában található ingatlanokat (továbbiakban: Ingatlanok) telekösszevonást követően értékesítésre jelöli ki. A képviselő-testület ezen határozatában döntött arról is, hogy az ingatlanok minél magasabb összegben történő értékesíthetősége érdekében az ingatlanokat összevonja, melyhez szükséges változási vázrajz készítésére a Geo-Ikon Bt-t 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft-ért megbízta.

A képviselő-testületi határozatnak megfelelően megbízásra került a Geo-Ikon Bt a telekösszevonáshoz szükséges változási vázrajz és egyéb dokumentáció elkészítésével.

Geo-Ikon Bt a 8/2025. munkaszámon a változási vázrajzot elkészítette, melyet az illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) záradékolt. Ezt követően a képviselő-testület, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szerv 44/2025. (V.28.) és a 45/2025. (V.28.) Ny. Kt. határozatai alapján az illetékes Földhivatalnál történő telekalakítási eljárás megindításához, valamint a telekalakítás után kialakuló ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséhez egyetértő, támogató döntéseit meghozta.

A Földhivatal az Önkormányzat által beadott ingatlan-nyilvántartás átvezetési kérelmét INYER/2025/8558/5 számú határozatában jóváhagyta és az ingatlan-nyilvántartásban átvezette a 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok összevonását. **Az összevonás után 114/4 hrsz-ú 1073 m² terület nagyságú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) alakult ki.**

Az Ingatlan 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 helyezkedik 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 elbírálandó 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.**

Az Önkormányzat vagyonnyilvántartásában az ingatlan a forgalomképes vagyonelemek között szerepel, ami azt jelenti, hogy értékesíthető.

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 értéke miatt csak pályázati úton árverés útján lehet értékesíteni. A vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően a Rendelet 9§ (4) bekezdése értelmében, mivel az

ingatlan forgalmi értéke az 5 millió forintot meghaladja, ezért értékbecslővel meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét.

Az Ingatlan értékbecslését Szerdahelyi Tamás értékbecslő elkészítette, az ingatlan piaci forgalmi értékét **bruttó 12.100.000.-Ft (11.300.-Ft/m²) összegben** állapította meg.

Az ingatlan értékesíthetőségére irányuló döntésben 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 eljárásban 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 ingatlan értékesítéséből befolyó vételárból lehetne akár biztosítani a játszótér kiépítésére elnyert pályázat megvalósíthatósága érdekében a támogatáson felüli többlet költségeket vagy éppen a kötelező feladatot ellátó Erdőszéli Óvoda működtetése érdekében szükséges kiadásokat.