



## Mogorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

**NYÍLT ÜLÉSEN** tárgyalandó!  
A határozati javaslat elfogadásához  
**minősített többség** szükséges.

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 25-i rendes ülésére

**Tárgy:** Mogorósbánya Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról hozott 18/2026. (II.25.) Kt határozat felülvizsgálatáról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Ismert Mogorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 18/2026. (II.25.) Kt határozatában egyrészt megállapította, hogy Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella által 2026. február 13-án beadott beadványukban a Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kötendő adásvételi szerződésben rögzítendő feltételek közül az alábbiakat: - a meglévő garázs lebontása és az abból származó anyagok elszállítása, - a szükséges közművek ingatlanra történő elvezetése az Eladó feladata, az önkormányzat nem vállalhatja, mert ellentétes a pályázati kiírás 4. pontjában foglaltakkal, amihez kötve van. Egyúttal a képviselő-testület úgy döntött, hogy Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella beadványukban megjelölt módosított az eredeti vételi ajánlatukhoz - 12.100.000.-Ft-hoz - képest csökkentett 9.500.000.-Ft összegű vételi ajánlatukat nem fogadja el.

A képviselő-testület döntött arról is - figyelemmel a pályázati felhívás 11. pontjára, melyben a képviselő-testület fenntartotta a jogot arra, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa - a Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére hozott 87/2025. (XII.17.) Ny.Kt határozatát visszavonja és a pályázatot eredménytelenné nyilvánítja.

A fenti képviselő-testületi döntésről szóló tájékoztatást követően Matisz Ferencné 2026. február 26-án kelt nyilatkozatában, mint a Mogorósbánya 114/4 hrsz-ú Szőlősor u. 15/A szám alatti ingatlan értékesítése tárgyú pályázat ajánlattevője **úgy nyilatkozott, hogy az ajánlatában jelölt 12.100.000.-Ft összegű ajánlati árát fenntartja.**

**Előzmény:** A Képviselő-testület a 74/2025. (X.29.) Ny.Kt határozata szerint értékesítésre jelölte ki és pályázatot írt ki a mogorósbányai 114/4 hrsz-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m<sup>2</sup> terület nagyságú természetben Mogorósbánya 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 a jegyző jelenlétében megtekintették, melynek során rögzítésre került, hogy az ingatlan területének jelentős része beépítésre nem alkalmas, meredek rézsú. Jegyző tájékoztatta az érdeklődőket, hogy az

ingatlan földmérő általi kimérésére a nyertes pályázó jelenlétében kerül sor a szerződéskötést megelőzően.

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

Az ajánlata:

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

Ilyen előzményeket követően a Képviselő-testület 87/2025. (XII.17.) Ny.Kt határozatában megállapította, hogy a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m<sup>2</sup> terület nagyságú természetben Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat érvényes és eredményes.

Egyúttal úgy döntött, hogy a mogyorósbányai 114/4 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 1073 m<sup>2</sup> 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.) és ½ tulajdoni arányban dr. Matisz Gabriella (2500 Esztergom, Sisler út 33.) részére értékesíti bruttó 12.100.000.-Ft vételáron.

A képviselő-testület döntéséről 2025. december 19-én írásban értesítettük Matisz Ferencnét és dr. Matisz Gabriellát és egyúttal a kért adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan telekhatárainak – Maczák Tamás földmérő általi - helyszíni kitűzésének időpontjáról.

Maczák Tamás földmérő 2026. január 29-én a Mogyorósbánya 114/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárpontjait Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella jelenlétében kitűzte.

A telekhatár kitűzés során megállapításra került, hogy a szomszédos Vörösmarty u. 10. számú (107 hrsz-ú) ingatlan esetében 11,79m<sup>2</sup>-es terület részre a 114/4 hrsz-ú ingatlanra túlhasználat áll fenn illetve Szőlősor u. 15. számú (112 hrsz-ú) ingatlanok gépkocsival történő kihajtása érdekében 114/4 hrsz-ú ingatlanból 9,2 m<sup>2</sup>-es terület rész igénybe veendő.

A telekhatár kitűzését követően dr. Matisz Gabriella 2026. február 13-án az alábbi módosított ajánlattal fordult Mogyorósbánya Község Önkormányzatához:

A 12.100.000.- Ft összegű ajánlati árat abban az esetben tartják fenn a telekhatár kitűzés során fenti megállapítások miatt, ha az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül és az eladó önkormányzat vállalja, hogy:

- az ingatlanon található építési törmelékot teljes körűen elszállítja, a telket kitisztítja,
- a meglévő garázs lebontását és az abból származó anyagok elszállítását,
- a szükséges közművek ingatlanra történő elvezetését.

Ha az Önkormányzat a fenti feltételeket nem vállalja **az ingatlanra a módosított vételi ajánlatuk 9.500.000.- Ft.**

**Jogi álláspont:** Ha egy önkormányzat eladásra hirdet meg pályázat útján tulajdonát képező ingatlanát, akkor a pályázati kiírásból, amely lényegesen befolyásolja az ingatlan árát nem térhet el, mert lehet, hogy a megváltozott feltételek tudatában más is pályázott volna az ingatlan megvételére.

A Képviselő-testület 74/2025. (X.29.) Kt. határozatával elfogadott pályázati kiírásában többek között azzal a kitéllettel hirdette meg eladásra 114/4 hrsz-ú ingatlanát, hogy:

„A kikiáltási ár tartalmazza az ingatlanon található melléképület árát is. A kikiáltási ár nem tartalmazza az ingatlan közművesítésének (víz, szennyvíz, elektromos áram, gáz, kábel tv, internet, vezetékes telefon) ingatlanra történő bevezetésének a költségét, amit a tulajdonosnak egyénileg kell rendezni építkezés során a saját igényük szerint. E feladatokat a leendő telektulajdonosnak kell bonyolítani és finanszírozni.”

Ennek értelmében Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella által felvázolt feltételek közül az alábbiakat:

- a meglévő garázs lebontása és az abból származó anyagok elszállítása,
- a szükséges közművek ingatlanra történő elvezetése az Eladó feladata, **az önkormányzat nem vállalhatja**, mert a pályázati kiírásban jelölve lett, hogy minden közmű ingatlanra történő bevezetésének költsége a vevőt terheli illetve az ingatlan a rajta lévő garázzsal együtt kerül értékesítésre és nem nélküle.

A harmadik feltétel az ingatlanon található építési anyagok (nem törmelék) teljes körű elszállítása, a telek kitisztítása jogosan elvárt az önkormányzat feladata és költsége.

Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella módosított 9.500.000.-Ft összegű ajánlatukról a döntés a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület hatásköre. Erről 2026. február 18-án írásban tájékoztattuk Matisz Ferencnét és dr. Matisz Gabriellát.

A kitűzés során feltárt a 107 és a 112 hrsz-ú ingatlanokkal közös telekhatárt érintő vitás helyzetek rendezése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosaival időközben felvette az önkormányzat a kapcsolatot és megkezdődött a kialakult állapot jogi rendezése, azaz telekhatárrendezése, melyről majd a képviselő-testületnek kell meghoznia a szükséges döntéseket.

Az önkormányzat kötve van a pályázati kiírásához, az abban foglaltakhoz, attól nem térhet el, mert lehet, hogy a megváltozott feltételek tudatában más is pályázott volna az ingatlan megvételére. Ezen indokból nem javasolt Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella a 114/4 hrsz-ú ingatlan megvételére vonatkozó az eredeti ajánlatukhoz képest 2.600.000.-Ft-al kevesebb módosított 9.500.000.-Ft összegű ajánlatuk elfogadása.

A telekhatár kitűzés során megállapításra kerülő szomszédos Vörösmarty u. 10. számú (107 hrsz-ú) ingatlan esetében 11,79m<sup>2</sup> a 114/4 hrsz-ú ingatlanra túlhasználat illetve a Szőlősor u. 15. számú (112 hrsz-ú) ingatlanok gépkocsival történő kihajtása érdekében 114/4 hrsz-ú ingatlanból igénybe veendő 9,2 m<sup>2</sup> összesen 21 m<sup>2</sup> területrészt, amivel csökken a 114/4 hrsz-ú ingatlan 1073 m<sup>2</sup> területe legfeljebb az értékbecslő által az ingatlanra megállapított 11.300.-Ft/m<sup>2</sup> árral számolva, azaz 237.300.-Ft összegű értékcsökkenés lehetne elfogadható.

A pályázati felhívás 11. pontja értelmében, melyben a képviselő-testület fenntartotta a jogot arra, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, jogszerűen megteheti, hogy nem fogadja el Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriella módosított vételi ajánlatát és a korábban tárgyban hozott határozat visszavonásával egyidejűleg eredménytelenné nyilvánítsa az eljárást. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó új pályázati eljárást pedig a 107 és a 112 hrsz-ú ingatlanok esetében felmerült vitás helyzetek rendezését követően javasolt és indokolt kiírni.

Matisz Ferencné 2026. február 26-án kelt ajánlatot fenntartó nyilatkozatában - a korábban 2026. február 13-án kelt e-mailjében írt egyéb szerződéskötési feltételektől eltekintett – az eredeti 2025. december 8-án kelt ajánlatát tartotta fenn, ezzel elfogadva a pályázati kiírásban előírt feltételeket.

Időközben Vörösmarty u. 10. számú (107 hrsz-ú) ingatlan tulajdonosai Hernádi Zsolt és Hernádi-Burai Tímea dr. György Emília ügyvédnőn keresztül megkereséssel fordultak az Önkormányzathoz a telekhatár kitűzés során feltárt, megállapításra került állapot, azaz 11,79m<sup>2</sup>-es területrésze a 114/4 hrsz-ú ingatlanra túlhasználat miatt. Beadványukban jelezték, hogy mind ők, mind a jogelőd tulajdonosok ezt a területrészt szakadatlanul birtokolták és birtokolják. Az elbirtoklás folyamatosságát álláspontjuk szerint Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvény 5:49§ (1) bekezdésében meghatározott cselekmények, tények nem állnak fenn, azaz:

*„Az elbirtoklás megszakad, ha*

*a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;*

*b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy*

*c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.”*

Az elbirtoklás jogkövetkezménye, hogy az eredeti tulajdonos tulajdonjoga a maga teljes egészében megszűnik, ugyanakkor az elbirtoklással új tulajdonjog keletkezik.

A telekhatár megfelelő rendezése érdekében személyes találkozó keretében történő egyeztetést kértek, elkerülve ezzel az esetleges peres eljárást. A személyes találkozón a tulajdonosok Hernádi Zsolt és Hernádi-Burai Tímea dr. György Emília ügyvédnővel közösen kérték, hogy a telekhatár rendezése érdekében földmérő által készüljön egy a felek által egyeztetett változási vázrajz és az alapján a szükséges telekalakítási eljárások induljanak el.

Időközben Szőlősor u. 15. számú (112 hrsz-ú) ingatlan tulajdonosa Tatár Gergő is kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, mivel 112 hrsz-ú ingatlana hátsó kijáratának feljárója kb. 5-7m<sup>2</sup> területen beelég a telek határba. Amennyiben a 114/4 hrsz-ú telek értékesítésre kerül az ingatlana udvarába való bejutás lehetetlen lenne mert csak az az egy bejárója van. A későbbi viták és nyugodt ki-be járás érdekében kérte a telekhatár rendezését. Szeretnék, hogy az évtizedeken keresztül fentálló állapot megmaradjon.

Fent említett két időközben feltárt a 114/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárait érintő rendezésig, nem javasolt az önkormányzatnak értékesítenie az ingatlanát, ezzel esetlegesen elkerülve a szomszédok között jogvita kialakulását.

A pályázati felhívás 11. pontja értelmében, melyben a képviselő-testület fenntartotta a jogot arra, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, jogszerűen megteheti, hogy Matisz Ferencné ajánlatot fenntartó nyilatkozata ellenére, hogy a korábban tárgyban hozott a pályázatot eredménytelenné nyilvánító 18/2026. (III.25.) Kt határozatát hatályában fenntartja. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó új pályázati eljárást pedig a 107 és a 112 hrsz-ú ingatlanok esetében felmerült vitás helyzetek rendezését követően javasolt és indokolt kiírni.

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 Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról hozott 18/2026. (III.25.) Kt határozat felülvizsgálata ügyében döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének...../2026. (III.25.) Kt. határozata Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat eredménytelené nyilvánításáról hozott 18/2026. (III.25.) Kt határozat hatályában tartásáról**

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Mogyorósbánya Szőlősor u. 15/A számú (114/4 hrsz-ú) önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat eredménytelené nyilvánításáról hozott 18/2026. (III.25.) Kt határozatát - figyelemmel a pályázati felhívás 11. pontjára, melyben a képviselő-testület fenntartotta a jogot arra, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa - hatályában tartja, azt nem vonja vissza.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 114/4 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó új pályázati eljárás kiírását a Vörösmarty u. 10. számú (107 hrsz-ú) és a Szőlősor u. 15. számú (112 hrsz-ú) ingatlanok esetében felmerült telekhatárt érintő vitás helyzetek rendezését követően tárgyalja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Matisz Ferencné és dr. Matisz Gabriellát a képviselő-testületi döntéséről írásban értesítse.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: döntést követő 8 napon belül

Mogyorósbánya, 2026. március 19.

**Havrancsik Tibor**  
**polgármester**

Az előterjesztés mellékletei:

1. Matisz Ferencné ajánlatot fenntartó nyilatkozata
2. pályázati felhívás
3. 114/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárkitűzési vázrajza

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.