



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: polgarmester@mogyorod.hu
KRID azonosító: 706179366

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2022. július 25. napján tartandó ülésére

Tárgy: A Mogyoród, 0195/6 és 0195/7 hrsz. ingatlanok területrész kisajátítása

Melléletek: 1.sz.: melléklet: Költségbecslés, 2.sz. melléklet: A 0195/6 és 0195/7 hrsz. ingatlanok kisajátítási vázrajza

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Bene-Lovászi Gabriella műszaki és vagyongazdálkodási ügyintéző

Előterjesztést jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya irodavezető

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2022.07.14. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Illés-Németh Anita adó és pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

Tárgyalta: PB

A Képviselő-testület ülése *1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

A VI/2760-2/2021/KULTFEJ iktatószámú, *Szent László kápolna fejlesztése* tárgyú projekt keretein belül kerül sor egy, a kilátóhoz felvezető szilárd burkolatú út megépítése, amely a 0195/6 hrsz.-ú „legelő, kivett lakóház, udvar, kivett istálló és udvar” művelési ágú és a 0195/7 hrsz.-ú „szántó, fásított terület, legelő” művelési ágú ingatlanokat érinti.

A Makovez Alapítvány által támogatott Szent László kilátó és kápolna fejlesztési munkái során 105.600.000,- Ft összegű kormányzati támogatást kapott az Önkormányzat. A megvalósítani kívánt fejlesztések költségvetési összesítőjét az előterjesztés 1.sz. melléklete tartalmazza. A költségvetés szerint a magántulajdonban lévő útszakasz kisajátítására ingatlanvásárlási költségként bruttó 5.520.000,- Ft lett előirányozva.

A magántulajdonban lévő 0195/6 hrsz.-ú és a 0195/7 hrsz.-ú ingatlanok megosztására és kisajátítására Molnár Péter földmérő által készített kisajátítási vázrajzot készítettünk, mely az

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

előterjesztés 2.sz. melléklete. A kisajátítási vázrajz szerint a 0195/7 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a kisajátított terület összesen 23.867 m² lenne, amely az értékbecslő által megállapított ár szerint bruttó 35.800.500 Ft-ot képvisel. Azonban a pályázat keretein belül csak a vázrajz szerint kialakuló 0195/13 hrsz. kerülne kisajátításra.

Pályázat szempontjából a 0195/6 hrsz.-ú ingatlanból összesen 93 m², a 0195/7 hrsz. ingatlanból kialakuló 0195/13 hrsz.-ú ingatlan tekintetében összesen 3690 m² kerül kisajátításra.

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a 0195/7 hrsz.-ú ingatlanra május hónapban értékbecslés készült, amely bruttó **1.500 Ft/m²**-es árat állapított meg. A 0195/6 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül csatlakozik a 0195/7 hrsz.-ú ingatlanhoz, így az ingatlanok forgalmi értéke azonosnak tekinthető.

A tulajdoni lap szerint a 0195/7 hrsz.-ú ingatlan összterülete 360.150 m², 482,66 AK értékű. A telekalakítással érintett terület a **0195/13 hrsz.** tekintetében 3690 m², melyre az értékbecslés a fent említett négyzetméterár mellett **bruttó 5.535.000 Ft.**

A 0195/6 hrsz.-ú ingatlan összterülete 7769 m², 3,62 AK értékű, amelyből a telekalakítással érintett terület (0195/11 hrsz. és 0195/12 hrsz.) 93 m², ami az értékbecslésben megállapított – bruttó 1500 Ft/m² – négyzetméterárral **bruttó 139.500 Ft.**

Az értékbecslő az ingatlan piaci értékét reálisnak tartja. Összehasonlítás alapjául szolgálnak az alábbi adatok: 16.243 m² külterületi ingatlan 6,8 M Ft, egy 18.960 m² nagyságú külterületi ingatlan 18 M Ft, valamint egy 20.854 m² nagyságú külterületi ingatlan 61,8 M Ft.

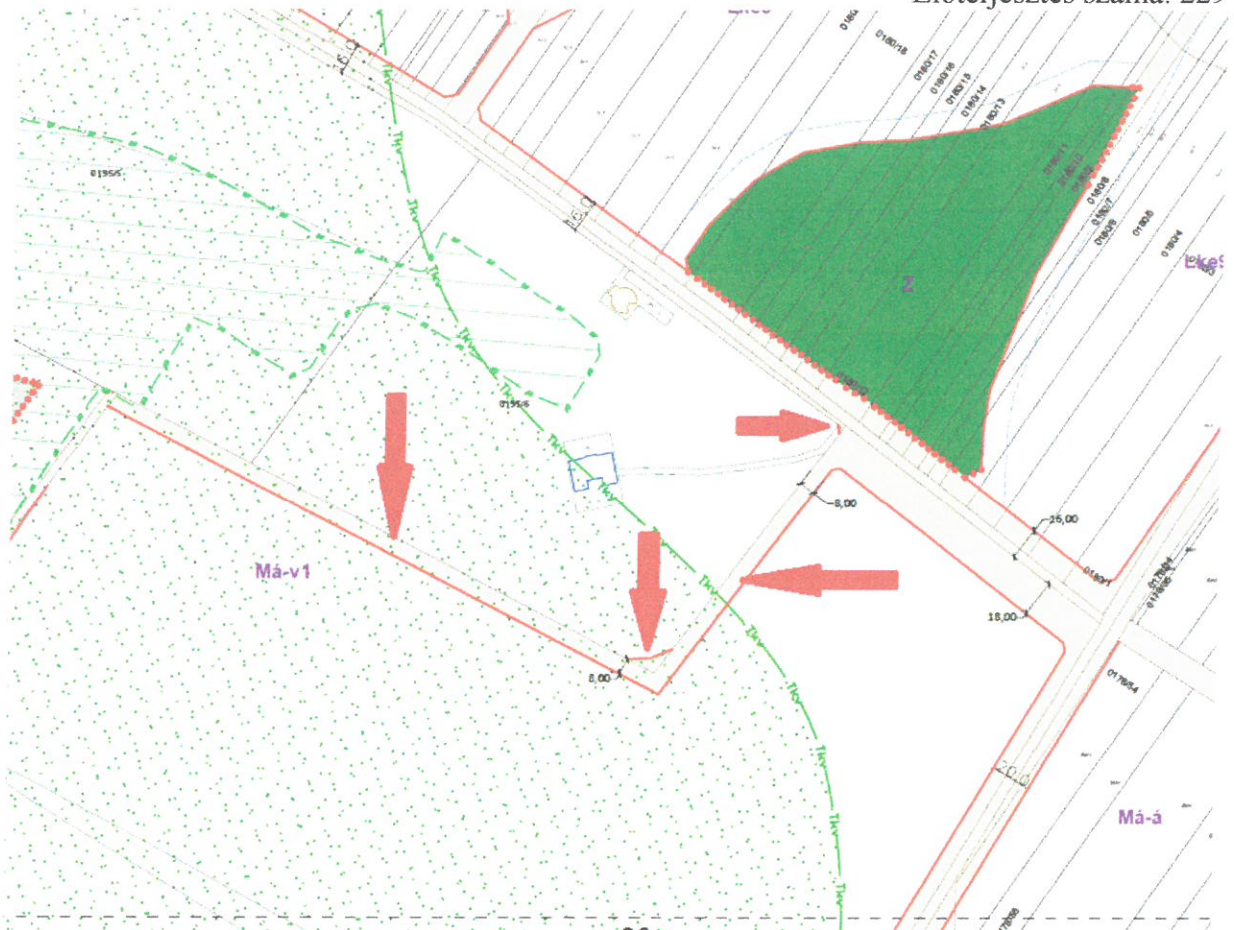
Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉS) közlekedési területként jelöli ezt az ingatlant.

Megvétel esetén az önkormányzat vagyonaról szóló 21/2012. (VII.02.) önkormányzati rendelet 6. pont 22 § (2) bekezdése szerint, a vagyongyarapításról a Képviselő-testület dönt az alábbi tartalommal: a) a vagyonelem megnevezése, b) forgalmi értékének megjelölése, c) a szerzés módja, d) vállalt fizetési feltételek, e) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartama. A vagyonszerzés célját, várható üzemeltetési költségeket is meg kell ez esetben jelölni.

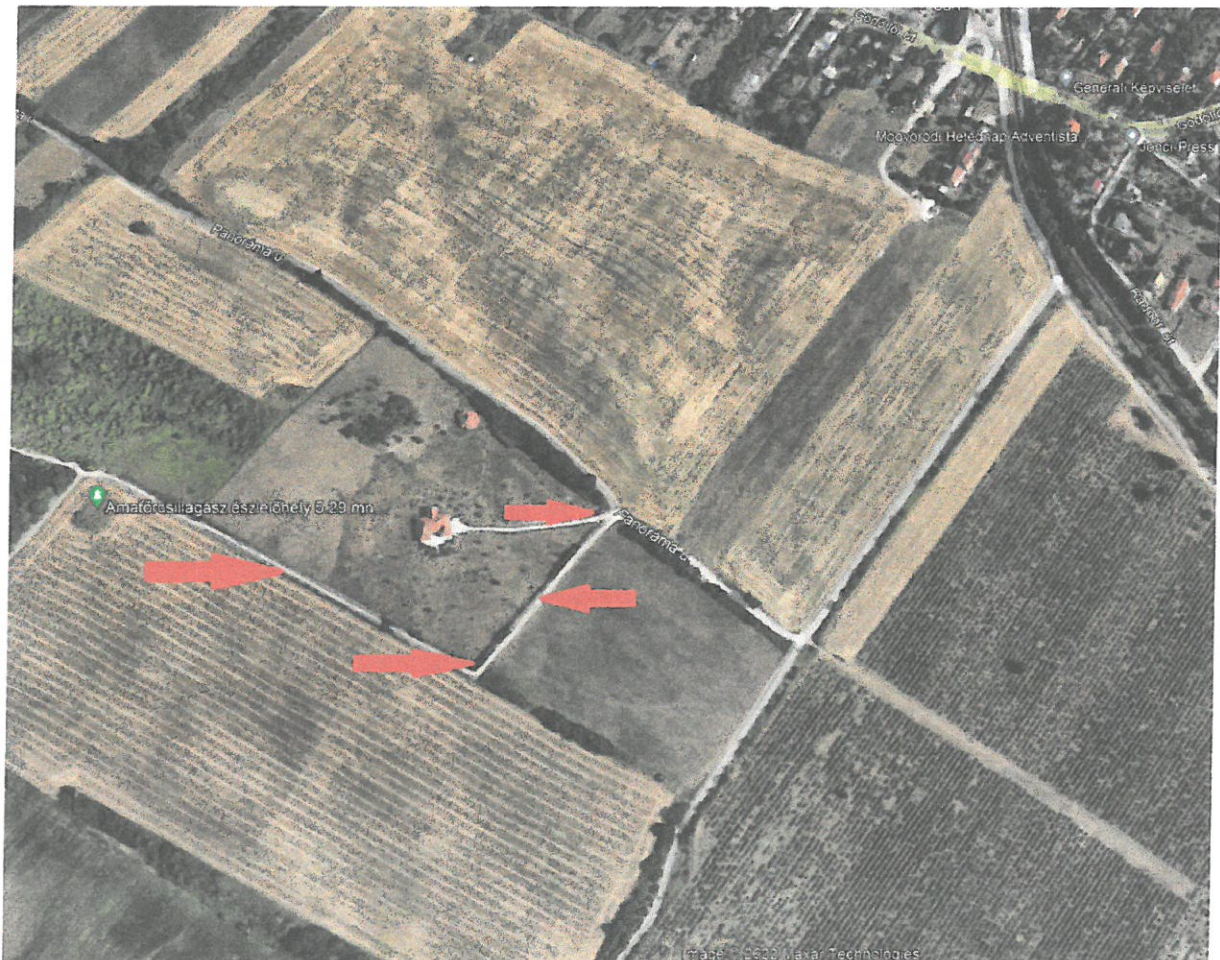
Vételi ajánlatunk pozitív elbírását követően kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés kerülne aláírásra. Az ajánlati árat 6 hónapig tartjuk fenn. Amennyiben kisajátításra kerülne sor, úgy Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi nyilatkozatára van szükség arra vonatkozóan, hogy a kártalantáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Az ingatlan várható üzemeltetési költségei. A projekt keretein belül fejlesztéssel érintett utak új, szilárd burkolattal készülnek, így ezek karbantartása várhatóan a garanciális időszakot követően lesz esedékes.

Mindezek figyelembevételével az önkormányzat ajánlati ára a forgalmi értékbecslés alapján 5.535.000,- Ft + 139.500,- Ft azaz összesen bruttó 5.674.500,- Ft. A várható üzemeltetési és közfeladatok ellátásának költségeinek tekintetében a megajánlott ár reális.



0195/6 és 0195/7 hrsz. ingatlanok HÉSZ 74. sz. szelvény kivonata



0195/6 és 0195/7 hrsz. ingatlanok Google fotója

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

I. Határozati javaslat:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 0195/6 hrsz. 36.181 m² ingatlanból (művelési ága „legelő, kivett lakóház, udvar, kivett istálló és udvar”) 93 m² nagyságú területre, útlejegyzés céljára felajánlja vételi szándékát 139.500, - Ft értékben az ingatlan tulajdonosok részére;
2. az 1. pont szerinti vételi költséget a 2022. évi költségvetés *K62 Ingatlanok Beszerzésének Előirányzata* sora terhére biztosítja;
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Viszlói Tamás Ügyvédi Irodát, a vételi ajánlati nyilatkozat és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, szükség esetén az útlejegyzési eljárási okiratok és nyilatkozatok előkészítésére;
4. felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és minden szükséges jognyilatkozatok megtételére;
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a 0195/6 hrsz. ingatlan tulajdonosa a 3. pont szerinti az útlejegyzési céljából megtett vételi nyilatkozatot nem fogadja el, Dr. Viszlói Tamás Ügyvédi Iroda útján a kisajátítási és útlejegyzési eljárást (indítsa el) folytassa le és az ehhez szükséges valamennyi intézkedést megtegye;
6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Polgármester útján nyilatkozik, hogy a kártalantáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Határidő: 2023. 11. 30.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

II. Határozati javaslat:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 0195/7 hrsz. osztatlan közös tulajdonú (39 tulajdonos) ingatlanból (művelési ága „szántó, fásított terület, legelő”, teljes terület nagysága 36.0150 m²), 3690 m² terület nagyságra, útlejegyzés céljára felajánlja vételi szándékát 5.535.000, - Ft értékben az ingatlan tulajdonosok részére;
2. az 1. pont szerinti vételi költséget a 2022. évi költségvetés *K62 Ingatlanok Beszerzésének Előirányzata* sora terhére biztosítja;
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Viszlói Tamás Ügyvédi Irodát, a vételi ajánlati nyilatkozat és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, szükség esetén az útlejegyzési eljárási okiratok és nyilatkozatok előkészítésére;
4. felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és minden szükséges jognyilatkozatok megtételére;
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a 0195/7 hrsz. ingatlan tulajdonosa a 3. pont szerinti az útlejegyzési céljából megtett vételi nyilatkozatot nem fogadja el, Dr. Viszlói Tamás Ügyvédi Iroda útján a kisajátítási és útlejegyzési eljárást (indítsa el) folytassa le, és az ehhez szükséges valamennyi intézkedést megtegye;
6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Polgármester útján nyilatkozik, hogy a kártalantáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Határidő: 2023. 11. 30.

Felelős: Polgármester útján a Műszaki Iroda
Mogyoród, 2022. július 15.

Paulovics Géza polgármester



Tétel (Szedi Kft.)	Nettó Ft	Bruttó Ft	Megjegyzés
Kivitelezéshez előkészítő munkák (felvonulási létesítmények, depónia, geodézia, stb.)	1 657 000	2 104 390	2 hónap kivitelezési időszak
Földút aszfaltozása 460 fm x 3,5 m (Panoráma úttól az erdőszélig)	53 765 300	68 281 931	M45 fagyvédő 25 cm, Ckt útalap 15 cm, AC-11 (N) aszfalt kopóréteg 4 cm, szegély, zúzottkővel stabilizált padka és vízelvezető földárok
Földút zúzottkőves kialakítása 190 m x 3,5 m (az erdőszéltől a kilátóg)	8 213 250	10 430 828	keményfa szegély között M45 zúzottkő 20 cm + M22 zúzottkő kiékelő réteg 5 cm, kerékpáros áthaladást biztosító sorompó az erdőszélen
Erdőszélen kerékpárosbarát sorompó	1 500 000	1 905 000	
Erdőszélen a sorompó mellett térrendezés zúzottkő borítással 40 fm x 6 m	4 911 400	6 237 478	keményfa szegély között M45 zúzottkő 20 cm + M22 zúzottkő kiékelő réteg 5 cm
Egyéb turisztikai célú kiegészítők	2 000 000	2 540 000	Szemetesek, játszótér elemek, stb.
KIVITELEZÉS RÉSZÖSSZESEN	72 046 950	91 499 627	
Engedélyes tervek készítése, engedélyeztetés lefolytatása, tervezői költségvetés készítése	2 230 000	2 832 100	Mevítő ajánlata szerint
Műszaki ellenőrzés a 2 hónapos kivitelezési időszak alatt	720 000	914 400	Kivitelezés 1%-a
Magántulajdonban lévő mezőgazdasági ingatlan (hrs. 0195/7) megosztása és kisajítási terv	405 000	405 000	ÁFA nélkül, Molnár Péter folyamatban lévő megbízása alapján
Magántulajdonban lévő útszakasz kisajátítása kapcsán ingatlanvásárlási költség (hrs. 0195/7)	5 520 000	5 520 000	460 m hosszon 8 m szélességben, 1500 Ft/ m ² Fülöp Anna értékbecslése alapján
Kisajátítás eljárási költsége (jogi és hatósági díjak)	746 250	746 250	ÁFA nélkül, becsült összeg
Közbeszerzési eljárás költsége	1 056 000	1 056 000	Teljes projekt 1%-a, ÁFA nélkül
Projektmenedzsment	2 640 000	2 640 000	Teljes projekt 2,5%-a, ÁFA nélkül
FŐÖSSZESEN	85 364 200	105 613 377	
TÁMOGATÁS	83 149 606	105 600 000	
SAJÁT FORRÁS		13 377	



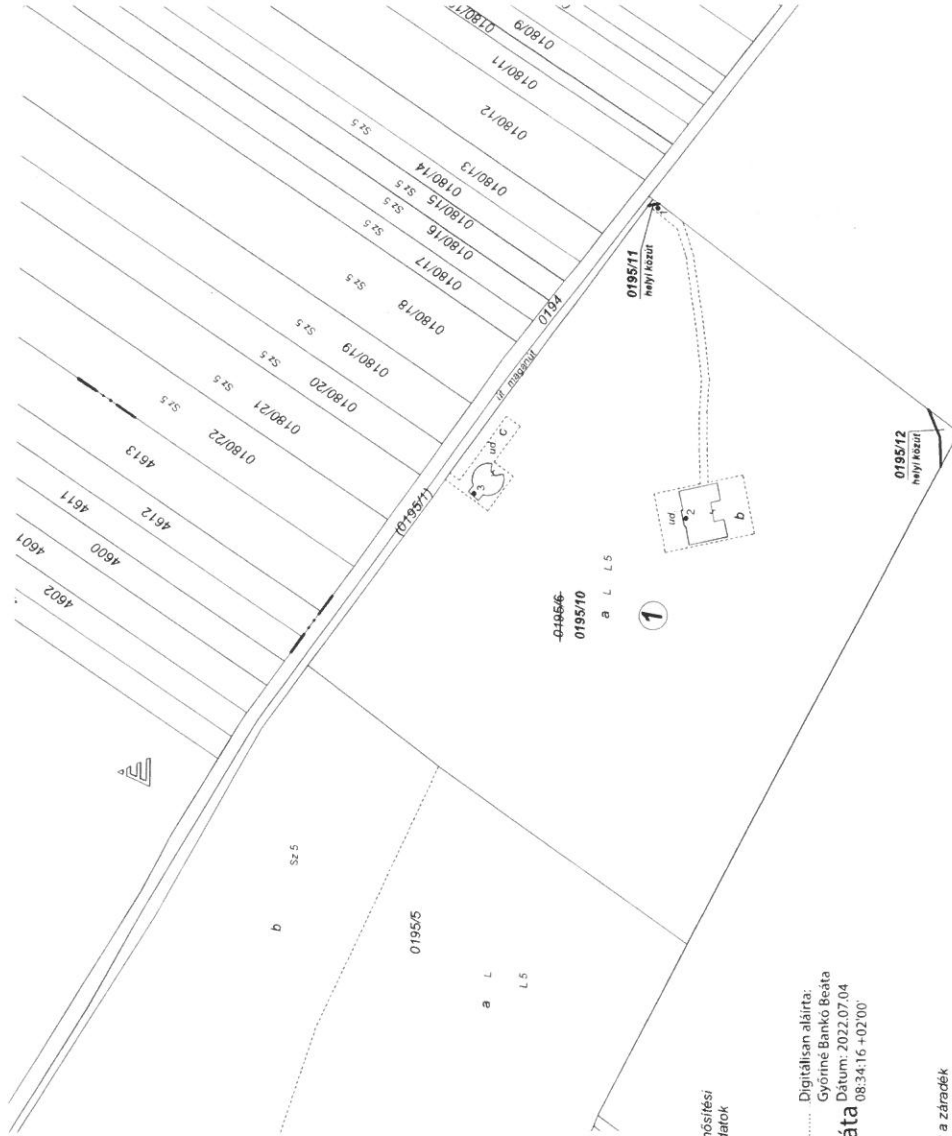
KISAJÁJTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0195/6 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány= 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

1. Tkm.



A művelési ágak és minőségi osztályok és a földminősítési
mutatók feltüntetése, valamint a földminősítési adatok
számítása és ábrázolása helyes.

Godfőlő, 2022. 07. 04. nap

Záródekőrő: Győrőné Győrőné Bankó Beáta
Digitálisan aláírta:
Győrőné Bankó Beáta
Dátum: 2022.07.04
08:34:16 +02'00'

Címkoordináták 0195/10 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	665573	249808	
2	665452	249795	
3	665462	249878	

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék
a kellezéstől számított egy évig hatályos.
Godfőlő, 2022. 07. 21. nap
P.h. Záródekőrő: Pappné Rácz Marianna
Digitálisan aláírta:
Pappné Rácz Marianna
Dátum: 2022.06.21
15:25:09 +02'00'

A vázrajz mérték levételére nem alkalmas

Fő: 2022. május 30.

Készítő és minősítő tanúsító:

Földmérő lg. száma: 8079/2019
Ing. rend. min. szám: 1827/2003
MOLNÁR PÉTER E.V.
2151 Póti, József Attila utca 18.
Nyil.sz.: 530-44925
Munka száma: 74-1/2022

636461/2022
E: 12/2022

Ing. rend. min. száma: 2359/2019

Sz-5

0195/7 a Sz

0195/12 hely/hozat

0195/11 hely/hozat

0195/10 a L L S

0195/5 a L L S

0195/6 b Sz-5

Molnár Péter E.V.
2151 Fót, József Attila utca 18.
Nyf.sz.: 53044925

M.sz.: 74-1/2022

MOGYORÓD
külsőterület

TERÜLETKIMUTATÁS

0195/6 helyrajzi számú földrészlet helyi közút céljára történő kisajátításáról
1. Tkm.

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

A művelési ágak, minőségi osztályok megjelölése és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Gödöllő, 2022. 07.hó.....nap.

Fót, 2022. május 30.

Készítő és minőséget tanúsító:

Molnár Péter földmérő mérnök

Földmérő igazolvány száma: 8079/2019

Ingtalan-rendezői minősítés száma: 1827/2003

Kamarai nyilvántartási szám: GD-T 13-11205

MOLNÁR PÉTER E.V.

Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.
Adószám: 69343436-1-33

Záradékoló: Györiné Bankó Beáta
Györiné Bankó Beáta
Dátum: 2022.07.04
08:31:39 +02'00'

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2022. 06. 21.hó.....nap.

Záradékoló: Pappné Rácz Marianna
Pappné Rácz Marianna
Dátum: 2022.06.21
15:27:58 +02'00'

Ingtalan-rendezői minősítés száma:

636461/2022
E-12/2022

2359/2019

AVDH SIGN

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



TERÜLETKIMUTATÁS Mogyoród 0195/6 hrsz. kisajátítása helyi közút céljára

Kisajátítás előtti állapot

Kisajátítás utáni állapot

Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Kisajátítás előtti állapot			Kisajátítás utáni állapot				Kisajátított			Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
		Helyrajzi szám	Alrészlet	Terület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	betűjelzés	alrészlet	terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.	ha.m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
		0195/6	min. oszt. műv.ága	3.7769	3.62	0195/10				3.7677	3.61				
			a legelő	3.6181	3.62		a	legelő		3.6093	3.61				
			b kivett	0.1188			b	kivett		0.1184					
			lakóház, udvar					lakóház, udvar							
			c kivett	0.0400			c	kivett		0.0400					
			istálló, udvar					istálló, udvar							
1						0195/11		kivett	0.0005	0.00					
								helyi közút							
						0195/12		kivett	0.0088	0.00					
								helyi közút							
													községi gyűjtőbe		
														-0.001 m2	
	Összesen:			3.7769	3.62				0.0093	0.00	3.7677	3.61			

Digitálisan aláírta:
Pappné Rácz Marianna
 Marianna
 Dátum: 2022.06.21
 15:28:23 +02'00'

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0195/7 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány= 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2. Tkm.



A vázrajz méretek fejtételeire nem alkalmas

Főt. 2022 május 30

Készítő és minőséget tanúsító


Földmérő i.g. száma: 8075/2019
Ing. rend. min. szám: 18272003

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezési számítást egy évig hatályos

Godólló: 2022. évi. hó 21. nap

Pappné
Rácz
Marianna

Digitálisan aláírta:
Függő Rácz
Marianna
Dátum: 2022.06.21
15.3050+0200'

A kivételési ágak és minőség osztályok és a földmönösítés mntalának feltöltése, valamint a földmönösítés adatainak számlása és ábrázolása helyes

Godólló: 2022. évi. hó 14. nap

Záradékoló:

Györiné
Bankó Beáta

Digitálisan aláírta:
Györiné Bankó Beáta
Dátum: 2022.07.04
08:37:42+0200'

Molnár Péter E.V.
2151 Fót, József Attila utca 18.
Nyt.sz.: 53044925

M.sz.: 74-2/2022

MOGYORÓD
külterület

TERÜLETKIMUTATÁS

0195/7 helyrajzi számú földrészlet helyi közut céljára történő kisajátításáról
2. Tkm.

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

A művelési ágak, minőségi osztályok megjelölése és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Gödöllő, 2022.....07hó... 04 .nap.

Záradékoló: **Győrfiné**.....
Győrfiné Bankó Beáta
Dátum: 2022.07.04
08:35:54 +02'00'

Fót, 2022. május 30.

Készítő és minőséget tanúsító:

Molnár Péter földmérő mérnök

Földmérő igazolvány száma: 8079/2019

Ingtalan-rendezői minősítés száma: 1827/2003

Kamarai nyilvántartási szám: GD-T 13-11205

MOLNÁR PÉTER E.V.
Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.
Adószám: 69343426-1-33

AVDH SIGN

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



Gödöllő, 2022.....hó.....nap.

Digitálisan aláírta:
Pappné Rácz Marianna
Dátum: 2022.06.21
Záradékoló: **Marianna**.....
15:33:34 +02'00'

636462/2022
E-13/2022

Ingtalan-rendezői minősítés száma:
2359/2019

TERÜLETKIMUTATÁS Magyarország 0195/7 hrsz. kisajátítása helyi közút céljára

Sorszám		Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Mégjegyzés	
		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet betűjelzés	Alrészlet műv.ága	Terület ha.m ²	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni alrészlet betűjelzés	alrészlet műv.ága	min. oszt.	terület ha.m ²	Kat. Jöv.		Visszamaradt terület ha.m ²
1	2		3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14
	50070/2014	0195/7			36.0150	482.66	0195/13				0.3690	0.00			
	Bányaszolgalmi jog	a	szántó	5	34.5575	480.35									
	FGSZ ZRT.	b	fásított terület	6	0.7766	1.63	0195/14				0.2649	0.00			
		c	legelő	5	0.6809	0.68	0195/15				1.7528	0.00			50070/2014
															Bányaszolgalmi jog
							0195/16								FGSZ ZRT.
								a	szántó	5			33.6283	451.40	
								b	fásított terület	6			32.3222	449.28	50070/2014
								c	legelő	5			0.7403	1.55	Bányaszolgalmi jog
													0.5658	0.57	FGSZ ZRT.
	Összesen:				36.0150	482.66					2.3867	0.00	33.6283	451.40	

Pappné
RÁCZ
Marianna

Digitalisan aláírta:
 Pappné RÁCZ
 Marianna
 Dátum: 2022.06.21
 15:33:51 +02'00'