



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

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

**Iktatószám: 6785- 4 /2022**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
**2022. október 24. napján tartandó ülésére**

**Tárgy: Mogyoród, 4495 hrsz ingatlanrész út céljára történő megvásárlása**

Mellékletek: Ingatlan tulajdonos válasz levele

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás műszaki és vagyongazdálkodási ügyintéző

Előterjesztést jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya irodavezető

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2022.10.13. (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**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022.augusztus 15-én tartott nyilvános rendkívüli ülésén a 313/2022.(VIII.15.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a 4495 hrsz. számú természetben, Mogyoród, Emelkedő utca 9-11. szám alatt található belterületi, „kivett beépítetlen terület” művelés ágú, 1736 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból, 84 m<sup>2</sup> nagyságú területet helyi közútnak vásárolja meg a tulajdonostól **bruttó 1.300.000,-Ft** értékben az önkormányzat megbízása alapján készített értékbecslés alapján, melynek feltétele a tulajdonos által lefolytatott telekalakítási eljárás és az erről született Földhivatali jogerős végzés.

Az ingatlan tulajdonosa a megállapított vételi árat nem kívánja elfogadni. Tájékoztatása szerint a területet **3.000.000.-Ft (hárommillió forint)** összegben hajlandó eladni.

Az előterjesztésben szereplő felmérési vázrajz részlete szerint az ingatlanjából útnak használt rész nagysága 84 m<sup>2</sup>, mely a tulajdonos által elfogadható vételi árral számolva 35.714,- Ft/m<sup>2</sup> árat képvisel.

\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

\*\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

Az érintett/kialakult út évtizedek óta az ott élő lakosok közlekedését szolgálja így szükséges a meglévő állapot HÉSZ-ben történő módosítása út céljára történő kiszabályozása. A terület adottságait figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzatban szereplő nyomvonal kialakítása esetén az átlagosnál magasabb útépítési költséggel kell számolni, a szintkülönbségek áthidalása érdekében készített műtárgyak miatt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) önkormányzati rendelet 6. pontjának 22 § alapján, (1)-(3) bekezdései alapján. „*vagyon szerzésére irányuló döntést a polgármesternek a mindenkori pénzügyi bizottsági feladatokat ellátó bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a képviselő-testület dönt {....} az alábbi tartalommal:*

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- b) forgalmi értékének megjelölése,
- c) a szerzés módja,
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama.

(3) *Ingatlanulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a tovább hasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.”*



A 4495 hrsz ingatlan Google fotója, melyen látszik az útestnek használt ingatlanrész



Vázrajz-részlet a leválasztott területről

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

### **I. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a 4495 hrsz. számú, természetben Mogyoród, Emelkedő utca 9-11. szám alatt található belterületi, „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, 1736 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból, 84 m<sup>2</sup> nagyságú területet kivett helyi közútnak vásárolja meg a tulajdonostól összesen bruttó 3.000.000,- Ft összegben, melynek feltétele a tulajdonos által lefolytatott telekalakítási eljárás és az erről született Földhivatali jogerős végzés;
2. az 1.pont szerinti összeget a 2022. évi költségvetés K 513 Felhalmozási tartalékok előirányzata sora terhére biztosítja;
3. felhatalmazza a polgármester a szükséges HÉSZ módosítás előkészítésére, árajánlatok bekérésére, megvizsgálva a folyamatban lévő eljárásokba való integrálásának lehetőségét költséghatékonysági szempontok figyelembe vétele miatt;
4. felhatalmazza a polgármestert a HÉSZ módosítással kapcsolatos eljárás, valamint az útlejegyzési eljárás lefolytatására;
5. a 3-4.pont szerinti feladatok ellátására bruttó 500.000,- Ft keret összeget a 2022. évi költségvetés K 61 Immateriális javak beszerzésének előirányzata sora terhére biztosítja;
6. felhatalmazza a Polgármestert, az adásvételi szerződés aláírására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, valamint a HÉSZ módosítással kapcsolatban beérkezett legkedvezőbb ajánlatot adóval szerződés aláírására.
7. Felkéri a jegyzőt, hogy a megvásárolt ingatlant a vagyonkataszterbe vezesse át.

Határidő: 2022. december 31. (1.pont, 6.pont adásvételi szerződés aláírása), 2023. folyamatos  
Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester, Jegyző

### **II. Határozati javaslat:**

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 4495 hrsz. számú, természetben Mogyoród, Emelkedő utca 9-11. szám alatt található belterületi, „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, 1736 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból, 84 m<sup>2</sup> nagyságú területet kivett helyi közútnak 1.300.000,-Ft felajánlott ár helyett a tulajdonos által 3.000.000,-Ft igényelt áron nem kívánja megvásárolni, egyben megállapítja, hogy a kisajátítást helyettesítő vétel a tulajdonos miatt megghiúsult.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy Dr. Viszlói Tamás Ügyvédi Iroda útján a kisajátítási és útlejegyzési eljárást folytassa le és az ehhez szükséges valamennyi intézkedést tegye;

Határidő: 2023. február 28.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2022. október 13.



**Paulovics Géza**  
polgármester

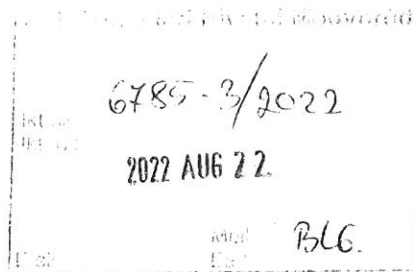
Tisztelt Mogyoród Nagyközség Önkormányzat!

Határozatukra válaszolva, miszerint az Önkormányzat, a tulajdonomban lévő 4495 hrsz. számú 1736 m<sup>2</sup> nagyságú telekből 84m<sup>2</sup> nagyságú terület, ami kivett helyi közút, bruttó 1.300.000 Ft-ért vásárolná meg, nem áll módomban elfogadni. Ez az összeg nevetséges. Az értékbecslő kollégájuk 15.084 Ft/m<sup>2</sup> árra becsülte fel, már elnézést váltson szakmát, illetve én is tudok vinni értékbecslő „ismerőst”, és már nem ennyi lenne az annyi... Ez az összeg egy pár évvel ezelőtt talán megállta volna a helyét, ma már nem. Több ingatlan szakértővel egyeztetve a telkem 50-és 70 millió között kapható napjainkban. Egy nem hozzá értő átlagember is megmondaná ezt, hisz mindenki tisztában van az ingatlanok és a telkek folyamatos áremelkedésével. A Polgármester Úr ajánlott fel 3.600.000 Ft-ot az útrészért tavaly, illetve személyesen mutatta meg, ezért az összegért mennyi területet kér a telekből. A 84m<sup>2</sup> területet nettó 3.000.000 Ft-ért ajánlom fel, ennyi az ára, mely nem alkuképes. Az ügy részéről egy éve intézkedés alatt áll, a papírmunkák, hivatalokba járkálás több százezer forintomba került, az időmről nem is beszélve. Így, nyomatékosan felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogyha a 3.000.000 Ft az útrészért nem kerül megállapításra és kifizetésre, akkor az Emelkedő utcát és a Dombóvári utcát keresztező szakaszt lezárom, mivel az én tulajdonom.

Várom mielőbbi válaszukat,

Üdvözlettel,

Vörösné Mészáros Tímea



Budapest, 2022. augusztus 19.