



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 379-4/2026.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. május 26. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: Mogyoród Filmpark Kft. kérelme a HÉSZ 8. módosításával összefüggésben

Mellékletek: 1. melléklet 39/2026. (II.23.) KT határozat

2. melléklet Szerződés tervezet későbbi beszámításról

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2026. február 15.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: TKB, PB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Kötelező	Kérelemre kötelező	Elrendelhető
	Mötv. 46. § (2) bekezdés a) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés b) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pont alapján
Döntéshozatal módja:	egyszerű / minősített többség		
Döntés típusa	határozat / rendelet		
Szavazás módja:	nyílt / titkos / név szerint		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete idén már tárgyalta a 28. számú előterjesztés (elérhető: <https://mogyorod.asp.lgov.hu/2026-februar-23-i-ules-eloterjesztesei>) alapján a Mogyoród Filmpark Kft. kérelmét, akkor a képviselő-testület a 39/2026. (II.23.) számú határozatával (1. melléklet) egyrészt döntött arról, hogy a korábban létrejött településrendezési szerződést nem kívánja módosítani, de a Beruházóval való jó kapcsolat megőrzése érdekében tárgyalásokat kezdeményez.

A Beruházó a vele folytatott egyeztetések után egy szerződés tervezetet (2. melléklet) küldött meg az Önkormányzat részére, melyben egy esetleges jövőbeli átsorolás esetén csökkentené a

befizetendő összeget az előző eljárásban át nem sorolt területek után számított összeg mértékével. A szerződés tervezet az Önkormányzat számára hátrányos, a korábban megkötött településrendezési szerződéssel ellentmond, az Önkormányzat jövőbeni döntési mozgásterét korlátozza, ezért annak elfogadása nem javasolt.

A Mogyoród Filmpark Kft. a következő fejlesztési ütemben jelentős nagyságú terület átminősítésére fog helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelmet benyújtani, amelynek keretében a tárgyi kérelemmel kapcsolatos igények is rendezhetőek és az Önkormányzat mozgásterére sem szűkül.

Előzményként a 28. előterjesztésből néhány idézet:

„A módosítási eljárást Mogyoród Nagyközség Önkormányzata indította, de külön településrendezési szerződés megkötésére nem került sor, csak az elfogadása napján. A Mogyoród Filmpark Kft.-vel, mint Fejlesztővel 2025. június 5-én kötött 223-100/2025. számú településrendezési szerződést az Önkormányzat.”

„ennek a HÉSZ módosításnak a partnerségi eljárására vonatkozó dokumentációt is megkapta. A partnerségi dokumentációhoz képest az elfogadott rendeleten változás nem történt. A partnerségi egyeztetés 2024. október 28. napján lett lezárva, így a partnerségi egyeztetés és a szerződés megkötése között közel 7 hónap telt el.

A településrendezési szerződés egy összegben lett meghatározva és nem az érintett ingatlanokhoz kötve, a HÉSZ módosítás előterjesztése a szerződés aláírásának napján már rendelkezésre állt és a Fejlesztő az elfogadásának napján írta alá a szerződést.

A szerződés 5.3. pontjában a Mogyoród Filmpark Kft., mint Fejlesztő lemondott a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, az alábbiak szerint:

„Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhatott, hogy az eljárás során a Fejlesztő igényei szerinti tartalommal megindított HÉSZ módosítás anyaga az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatott, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt a Tulajdonos és a Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, és minden ezzel kapcsolatos igényérvényesítéséről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.”

A beruházó által kérelmezett terület bal (Fót felőli) oldala nem került átsorolásra, mivel Fóttól szükséges volt 250 métert elhagyni, a 250 méteren belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, így a 8,1654 hektár helyett csak 6,8134 hektár került Gá-1 övezetbe átsorolásra.

Fent leírtak szerinti szabályozás nem az Önkormányzat döntésén múlt, hanem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásai szerinti kötelezettség.”

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés figyelembe vételével hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) továbbra sem támogatja a Mogyoród Filmpark Kft. szerződés alapján megfizetett településfejlesztési hozzájárulás egy részének visszafizetésére irányuló kérelmét és e tárgyban nem kíván megállapodást kötni, ugyanakkor a jövőbeni fejlesztések során kötendő szerződések előkészítése során figyelembe fogja venni;
- 2) felkéri a Mogyoródi Filmpark Kft.-t, hogy telepítési tanulmánytervet készíttessen annak érdekében, hogy az új Településterv készítése során vizsgálhassa a képviselő-testület a fejlesztési céljának megvalósíthatóságát;
- 3) felkéri a polgármestert, hogy a fejlesztő képviselőjét tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről, és a jó kapcsolat megőrzése érdekében továbbra is tartsa fenn a kommunikációs csatornát.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. május 15.


Trabalka Szilvia
polgármester



K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 23-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2026. (II.23.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) A korábban létrejött településrendezési szerződést nem kívánja módosítani.
- 2) Felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat és a vállalkozás közötti jó kapcsolat folytatásának érdekében folytasson tárgyalást a fejlesztők képviselőivel, szükség szerint az Önkormányzat jogi képviselőjének bevonásával.

Határidő: 2026.03.31.

Felelős: Polgármester

A szavazás eredménye: 9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.

Trabalka Szilvia sk.
polgármester

Tenki Péter sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!
Mogyoród, 2026. február 24.

Hegyes Péter
jegyzőkönyvvezető



MEGÁLLAPODÁS
túlfizetett fejlesztési hozzájárulás elszámolásáról

amely létrejött egyrészről

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár;

törzskönyvi azonosító: 730512;

képviseli: Trabalka Szilvia polgármester;

adószáma: 15730514-2-13;

statisztikai számjele: 15730514-8411-321-13;

pénzforgalmi számla: 11600006-00000000-80747897;

székhelye: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

- a továbbiakban: „**Önkormányzat**” vagy „**Kötelezett**”

és

Mogyoród Filmpark Korlátolt Felelősségű Társaság

nyilvántartást vezető szerv: Budapest Környéki Törvényszék;

cégjegyzékszám: 13-09-205342;

rövid neve: Mogyoród Filmpark Kft.;

képviseli: Rajna Gábor ügyvezető önállóan;

székhelye: 2146 Mogyoród, Napraforgó u. 1720/24.;

adószáma: 27923210-2-13; statisztikai számjele: 27923210-6820-113-13; számlavezető bank: MBH Bank

Nyrt., számlaszám: 10300002-13184412-00014900), mint Fejlesztő

a továbbiakban: „**Fejlesztő**”)

együttesen: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Preambulum

1. Felek rögzítik, hogy 2025. június 5. napján **Településrendezési Szerződést** kötöttek (a továbbiakban: „Településrendezési Szerződés”), amely Mogyoród Nagyközség Önkormányzata mint Önkormányzat, valamint Mogyoród Filmpark Kft. mint Fejlesztő között jött létre, és amelynek tárgya a Településrendezési Szerződés 1.2-es pontjában meghatározott alábbi helyrajzszámú és nagyságú:
 - **0343/123 hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű, 71.654 m² területű ingatlan és**
 - **0343/124 hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű, 10.000 m² területű ingatlanok (továbbiakban „Fejlesztési Terület”)**fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési kötelezettségek teljesítése, valamint a fejlesztési hozzájárulás megfizetése volt.
2. A Településrendezési Szerződés 2.1-es pontja alapján a Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső **fajlagos létesítési** költségeinek magára vállalásával kívánta a Fejlesztést megvalósítani, azaz a **71.654 m² + 10.000 m² = összesen 81.654 m²** nagyságú szerződött telekterület után **44.909.700.- Ft**, azaz negyvennégy millió-kilencszázkilencezer-hétszáz forint összegű fejlesztési hozzájárulást fizetett meg az Önkormányzat részére, amely **550 Ft/m²** fajlagos összegnek felel meg.

3. A „Településrendezési szerződés” 4.5-ös pontja alapján az Önkormányzat a jogszabályokban foglalt egyeztetési eljárásokat lefolytatta, és a **Völgyzugoly Műhely Kft. 2024. október elkészítette a „Mogyoród, Településrendezési eszközök 8. sz. módosítása, egyszerűsített eljárás, záró szakasz” megnevezésű dokumentációt.** Az ezek alapján elfogadott 8-as számú HÉSZ-módosítással összefüggésben a Településrendezési szerződés aláírását és teljesítését követően szembesültek a felek azzal, hogy Mogyoród határától – vagy bármely település határától, tehát ez nem helyspecifikus – 250 méteres sávban nem lehet az övezeti besorolást módosítani.

A fentiekre tekintettel a Fejlesztő által fejleszteni kívánt, az Önkormányzattal szerződött telekméretből **nem került kijelölésre összesen 13.520 m² nagyságú terület, nevezetesen: 8.853 m² + 4.667 m² = 13.520 m², amelyre vonatkozóan a fejlesztési hozzájárulás – 550 Ft/m² fajlagos összeggel számolva 7.436.000 Ft, azaz hétmillió-négy százharminchatezer forint túlfizetésnek minősül.**

4. Felek rögzítik, hogy az eltérés észlelését követően Fejlesztő bejelentésére a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a **39/2026. (II.23.) határozatában** úgy dönt, hogy:

- 1) A korábban létrejött településrendezési szerződést nem kívánja módosítani.
- 2) Felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat és a vállalkozás közötti jó kapcsolat folytatásának érdekében folytasson tárgyalást a fejlesztők képviselőivel, szükség szerint az Önkormányzat jogi képviselőjének bevonásával.

Határidő: 2026.03.31.

Felelős: Polgármester

A szavazás eredménye: 9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.”

Tekintettel arra, hogy a túlfizetett összeget az Önkormányzat **nem pénzben kívánja visszatéríteni**, így felek megállapodnak abban, hogy a túlfizetett összeget a Fejlesztővel szemben a következő fejlesztési fázisban, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításához kapcsolódóan, **településrendezési szerződés keretében** kívánja elszámolni, az alábbiak szerint.

II. A túlfizetés összege és jogcíme

1. Felek megállapítják, hogy a Fejlesztő javára, fejlesztési hozzájárulás címén a **13.520 m² nagyságú** kimaradt terület tekintetében teljesített túlfizetés összege:
 - **7.436.000 Ft, azaz hétmillió-négy százharminchatezer forint 550 Ft/m² fajlagos összeggel számolva.**
2. Felek rögzítik, hogy a fenti túlfizetés a Településrendezési Szerződésben rögzített, az **81.654 m² teljes területre** megfizetett hozzájárulás és a kijelölésre nem került **13.520 m² terület** után járó hozzájárulás különbözetéből adódik, így annak elszámolására a később megkötésre kerülő Településrendezési szerződés keretében is **550 Ft/m² fajlagos összeggel** kerülhet sor.
3. Önkormányzat vállalja, hogy az új településrendezési szerződés **keretében a kimaradt 13.520 m²-t 550 Ft/m² fajlagos áron számolja be, és ezen négyzetméter nagyság tekintetében nem változtat a Ft/m² áron.**

III. A túlfizetés jövőbeni elszámolása

1. Az Önkormányzat kifejezetten elismeri, hogy a Fejlesztő javára a 2. pont szerinti **7.436.000 Ft** összegű túlfizetés áll fenn, amelyet a Felek a következő fejlesztési fázishoz kapcsolódóan, **HÉSZ módosításra irányuló településrendezési szerződés** keretében számolnak el.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő a Rajna Gábor 1/1-ed tulajdonában álló Mogyoród külterület alábbi érintett helyrajzi számain tervezett fejlesztéshez, illetve a HÉSZ-módosításhoz kapcsolódóan a **0341/22, 0341/26, 0341/29, 0341/30, 0341/31, 0341/32, 0341/33, 0341/34, 0341/35, 0341/36, 0341/47 ingatlanokra** kötendő településrendezési szerződésben előírt esetleges fejlesztési hozzájárulási fizetési kötelezettség összegébe a jelen megállapodás szerinti **7.436.000 Ft összeg teljes egészében beszámításra kerül.**
3. A Felek rögzítik, hogy a jövőben megkötendő településrendezési szerződésben egyértelműen szerepelni fog, hogy a Fejlesztőt terhelő fejlesztési hozzájárulási kötelezettség összegéből **7.436.000 Ft összegű – jelen megállapodás szerinti – beszámítás történik.**
4. Amennyiben a jövőbeni településrendezési szerződésben a Fejlesztőt terhelő fejlesztési hozzájárulás együttes összege **kevesebb lenne**, mint 7.436.000 Ft, úgy Felek külön megállapodásban rendelkeznek a fennmaradó rész további elszámolásáról.
5. Felek megállapodnak abban is, amennyiben a jelen megállapodással érintett új településrendezési szerződés és ahhoz kapcsolódó HÉSZ módosításra jelen megállapodás megkötését követő 3 éven belül nem kerül sor, vagy akadályba ütközik, úgy a 7.436.000.-Ft. visszautalásra, vagy egyéb adók módjára történő elszámolására kerül sor.

IV. Felek nyilatkozatai

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ módosítására irányuló eljárás és a kapcsolódó településrendezési szerződés előkészítése során együttműködik a Fejlesztővel, és a jelen megállapodás szerinti beszámítást az új szerződés szövegébe beépíti.
2. A jelen megállapodásból származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
3. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a megállapodás teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a megállapodás vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll e megállapodás rendelkezéseivel.

V. Vegyes rendelkezések

1. Jelen megállapodás a Felek általi aláírás napján lép hatályba.
2. A Megállapodás kizárólag írásban, a Felek hozzájárulásával módosítható. A Megállapodásban szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.
3. Fejlesztő kijelenti, hogy jogi személy, nem áll végelszámolási, csőd- vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott, a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy a Megállapodás szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

4. Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás megkötésére jogosultak, képviseleti jogaik nincsenek korlátozva, és a megállapodás nem ütközik jogszabályba, valamint harmadik személy jogát vagy jogos érdekét nem sérti.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Megállapodásból eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Megállapodásból vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
6. A Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.
7. Jelen Szerződés minden oldalát a Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Megállapodás Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben a Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Megállapodást, úgy a Megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a Megállapodást a legutóbb aláíró fél aláírja.

Kelt: Mogyoród, 20..... év hó nap