

**Előterjesztés száma: 20/2025.**

**NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!**  
A határozati javaslatok elfogadásához  
**egyszerű többség szükséges**

**ELŐTERJESZTÉS****a Képviselő-testület 2025. január 29-i rendes, nyílt ülésére****Tárgy: Javaslat az Ócsa, 935/1 hrsz. ingatlan vásárlására (Damjanich u. 6.)****Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2025. január 15-én tartott rendkívüli ülésén meghozta 5/2025. (I. 15.) határozatát, mellyel feladatomból szabta, hogy az előterjesztés címében szereplő, eladás alatt álló ingatlan adásvételéről a tulajdonossal tárgyalásokat folytassak. A testület felhatalmazásának megfelelően a tárgyalásokat lefolytattam annak eredményéről, az alábbiakban tájékoztatom a Képviselő-testületet.

**Előzmények:**

A 935/1 helyrajzszámú ingatlan (tulajdoni lap és Google fotók mellékelve) sajátos jellegzetessége, hogy az ingatlanon található felépítmény lehetetlenné teszi az ingatlan hátsó részének megközelítését gépjárművel. Ez a tény álláspontom szerint jelentős értékcsökkentő tényező.

Az ingatlan közvetlen szomszédságában (tulajdoni lap mellékelve) jobboldalt az Egressy Gábor Nonprofit Kft. tulajdonában álló üres beépítetlen és kerítetlen található. A telek alatt (a szintén mellékelt Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép nyilvántartása szerint) a település vasútvonalon túli részének ellátását biztosító gázvezeték és földben elhelyezett villanyvezeték található. Mindez ezen telek forgalmi értékét is jelentősen csökkentő tényező, hiszen a telken épített, végleges jellegű felépítmény nem helyezhető el – figyelemmel a felsorolt vezetékek védőtávolságára.

Ugyanakkor ami megfontolandóvá teszi az fent említett 935/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlását, az a tény, hogy a két ingatlan egymás mellett található. Feltételezve azt, hogy az üres ingatlan tulajdonosa az Egressy Gábor Nonprofit Kft. térítési díj mentesen átruházza tulajdonjogát az Önkormányzatra, amely ezzel párhuzamosan megszerezni a felépítménnyel rendelkező ingatlan tulajdonjogát, a szükséges hatósági eljárásokat követően egy helyrajzi szám alá vonhatóak, és így már, mint a település központi részén fekvő, minden funkciót kielégítő ingatlan jelentős értéknövekedést ér el.

Mindezt már csak erősíti, hogy az így kialakult ingatlan a HÉSZ szerint Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolásban van.

Az előzőekben írt ingyenes tulajdonjog átruházás a tulajdonos Egressy Gábor Nonprofit Kft. részéről indokolható azzal, hogy az ingatlanon és a felépítményben az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában előírt feladatait kívánja ellátni, azaz a városüzemeltetéssel foglalkozó munkatársakat és eszközöket kívánja elhelyezni és számukra tároló helyiséget biztosítani, így a tulajdonjog átruházás kötelezően ellátandó önkormányzati feladathoz köthető.

Végso érvenként hozható még fel, hogy a jelenleg a városüzemeltetési feladatokat ellátó munkatársak egy részének és eszközeik egy hányadának elhelyezését szolgáló Bajcsy-Zsilinszky utca 29. számú ingatlan (párház), mely – igen rossz állapotú, használatra szinte alkalmatlan – felszabadul, és ez az Önkormányzat tulajdonát képező, a település legbelsőbb környezetében található ingatlan értékesíthetővé válik, vagy más célú hasznosítása – megfelelő döntések birtokában – lehetséges lesz.

Mint az előterjesztés első részében jeleztem, a Képviselő-testület döntése alapján a tárgyalásokat lefolytattam. A tárgyalások lefolytatásával párhuzamosan felkértem Globe-Land-Gold Kft-t, hogy a tárgybani ingatlanról készítsen értébecslést. Az elkészült értébecslést szintén mellékelem. Az eladók számára az értébecslésben szereplő vételár elfogadható szóbeli közlés alapján, az adásvételi szerződés, megkötendő.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan megvásárlásáról döntsön, az adásvételi szerződés megkötésére hatalmazzon fel oly módon, hogy 10 %-os vételár előleg kifizetése mellett az ingatlan tulajdonjogának Önkormányzat részére történő bejegyzésére akkor kerülhessen sor, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta 2025. évi költségvetését és abban fedezetet biztosított a vételár általi egyösszegű kifizetésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és annak mellékleteiben foglaltak megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

### **I. Határozati javaslat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. mint az Egressy Gábor Kulturális és Szolgáltató Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa az Ócsa, 934 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának térítési díj mentes átruházásáról dönt Ócsa Város Önkormányzatára.
2. felkéri a Polgármestert készítse elő a 934 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának térítési díj mentes átruházásáról szóló dokumentumokat.
3. mint az Egressy Gábor Kulturális és Szolgáltató Nonprofit Kft. 100 %-os tulajdonosa felkéri az ügyvezetőt a 934 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának Ócsa Város Önkormányzata részére térítési díj mentes átruházásáról szóló dokumentumok aláírására.

**Felelős:** 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester, 3. pont tekintetében ügyvezető

**Határidő:** 1. pont tekintetében azonnal, 2. és 3. pont tekintetében azonnal és folyamatos

### **II. Határozati javaslat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. meg kívánja vásárolni 27.000.000,- forint összeghatárig az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlannal szomszédos Ócsa, Damjanich utca 6. számú és 935/1 hrsz-ú, telephely megnevezésű, 582 m2 területű ingatlant településüzemeltetés céljára.
2. az 1. pont szerint megkötésre kerülő szerződés teljesítéséhez szükséges fedezetet Ócsa Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének terhére biztosítja.
3. felhatalmazza a Polgármestert 2.700.000,- forint vételár előleg megfizetése mellett előszerződés megkötésére, valamint a 2025. évi költségvetés elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** 1. és 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében polgármester

**Határidő:** azonnal és folyamatos

### **III. Határozati javaslat**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. felkéri a Polgármestert gondoskodjon a 934 hrsz-ú ingatlan és a 935/1 hrsz-ú ingatlan egyesítéséhez szükséges dokumentumok elkészítéséről, valamint a telekalakítási eljárás lefolytatásáról.
2. az 1. pont szerinti ingatlanokat forgalomképes ingatlanként veszi nyilvántartásba.
3. felkéri a Polgármestert az 1. pont szerinti ingatanok településüzemeltetési feladatok ellátásához szükséges fejlesztéséhez tervek elkészítésére és a Képviselő-testület részére történő ismertetésére.
4. az 1. és 2. pont szerinti feladatok ellátásához szükséges fedezetet Ócsa Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének terhére biztosítja.

**Felelős:** 1. és 2. pont tekintetében polgármester, 3. pont tekintetében nincs

**Határidő:** 1. pont tekintetében az önkormányzat tulajdonosként való bejegyzését követően, 2. pont tekintetében az adásvételi szerződés aláírását követően, 3. pont tekintetében nincs

Ócsa, 2025. január 23.



Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet tulajdoni lap 935/1 hrsz
2. melléklet térképmásolat
3. melléklet google fotók
4. melléklet tulajdoni lap 934 hrsz
5. melléklet közműtérkép
6. melléklet értébecslés .

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Nagyné Kiss Ingrid polgármesteri referens

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző 

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság,

