



Előterjesztés száma: 46/2025.

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

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. március 17-i rendkívüli, nyílt ülésére

**Tárgy: Javaslat a 354/2024. (XI. 27.) határozat, valamint az 54/2025. (II. 26.) határozat végrehajtásához szükséges intézkedések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 354/2024. (XI. 27.) és az 54/2025. (II. 26.) határozataival döntött az ócsai József Attila utca 3. sz. alatt álló lakóház és udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog bejegyzéséről (a határozatot 1. sz. mellékletként mellékelem).

Az Önkormányzat elővásárlási joga az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint (2. sz. melléklet) 2025. február 5-én bejegyzésre került. Ugyanakkor a tulajdoni lapról szereztünk arról a tényről tudomást, hogy az ingatlan vonatkozásában az 1/2 részben tulajdonos eladó és Pataki Mercédesz vevő között adásvételi szerződés jött létre – az Önkormányzat elővásárlási jogának bejegyzését követően – mely okán a tulajdoni jog bejegyzése iránt széljegykérelmet nyújtottak be 2025. február 17-én.

Ezt követően beszereztük a széljegyben feltüntetett ingatlan adásvételi szerződését (3. sz. melléklet). A szerződés birtokában haladéktalanul felvettem a kapcsolatot helyben jól ismert és működő ingatlanközvetítővel, aki megerősítette, hogy az ingatlan tulajdoni hányadának vételára a helyi forgalmi értékeknek teljeskörűen megfelel. Függetlenül ettől haladéktalanul intézkedtem ingatlan értékbecslés beszerzésére, melyet a Képviselő-testületi ülés tervezett időpontjáig megkapunk és melyet a helyszínen a képviselőknek kiosztunk.

Úgy gondolom, hogy az előterjesztés címében szereplő határozat meghozatalakor fennálló körülmények és indokok nem változtak, azaz az Önkormányzat továbbra is tulajdonba kíván kerülni tárgyban ingatlant vonatkozásában.

A fentieket követően telefonon konzultáltam dr. Halász Árpád Ügyvéddel, mely konzultáció eredménye jelen anyaghoz 4. sz. mellékletben csatolt e-mailben található.

Úgy gondolom, hogy az e-mailben foglaltak teljekörű képet adnak a szükséges intézkedésekről, annak sürgősségéről, így rendkívüli Képviselő-testületi ülés összehívásának okáról is.

A konzultáció szóbeli eredményeként még elhangzott, hogy „teljesítőkéességünket” igazolnunk kell, mely gyakorlatilag azt eredményezi, hogy az ügyvédi irodánál – a per megindításával egyidőben – letétbe kell helyeznünk a mellékelt adásvételi szerződésben meghatározott vételár összegét, azaz 10.000.000 Ft-ot – melyet a per lezárultával az Ügyvéd Úr az eladónak fizet meg levonva belőle az őt megillető ügyvédi díjat.

A mai napon – előkészítendő a testületi ülést – megérkezett az Ügyvéd Úrtól a meghatalmazás (5.sz melléklet), illetve a fentebb említett teljesítőkéesség igazolásához szükséges letéti szerződés is.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozatok meghozatalára.

### I. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által Ócsa 2638 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2364 Ócsa, József Attila u 3. szám alatti ingatlan – a tulajdoni lap 2. rész 6. pontjában Tomori József Lászlóné tulajdonos 2/4 tulajdoni hányad - vonatkozásában élni kíván – a tulajdoni lap 3. rész 5. pontjában feljegyzett – elővásárlási jogával.
2. felhatalmazza a polgármestert per indítására Tomory József Lászlóné ( [REDACTED] a továbbiakban, mint „I. r. Alperes”), Pataki Mercédesz [REDACTED] a továbbiakban, mint „II. r. Alperes”), Sutus István Nicola [REDACTED]

továbbiakban, mint „IV. r. Alperes”) elleni kereset megindítására, annak megállapítása érdekében, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által Ócsa belterület 2638 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és a természetben 2364 Ócsa, József Attila utca 3. szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 725 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban, mint „Ingatlan”) 2/4 tulajdoni hányada vonatkozásában I. r. Alperes mint Eladó és II. r. Alperes mint Vevő között 2025. február 06. napján megkötött adásvételi szerződés (a továbbiakban, mint „Adásvételi Szerződés”) a Felperessel mint elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal szemben hatálytalan, továbbá, hogy az Ingatlan 2/4 tulajdoni hányada vonatkozásában adásvételi szerződés a Felperes mint vevő és az I. r. Alperes mint Eladó között jött létre az Adásvételi Szerződéssel egyező tartalommal.

Kéri, hogy a bíróság keresse meg a Pest Vármegyei Kormányhivatalt, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Felperes tulajdonjogát 2/4 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlannyilvántartásba az I. r. Alperes tulajdonjogának törlesztével egyidejűleg, valamint kéri, hogy a Felperesnek az Ingatlan vonatkozásában 2/4 arányú tulajdonjogának bejegyzésének túszerzésére kötelezze az I.-IV r. Alpereseket, és kérjük a T. Bíróságot, hogy Alpereseket egyetemlegesen kötelezze perköltség megfizetésére.

3. felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott döntés végrehajtásához szükséges intézkedések, adminisztrációs döntések meghozatalára, nyilatkozatok aláírására.

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

**Felelős:** 1-2. pontok tekintetében nincs, 4. pont tekintetében polgármester

## II. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2025. március 13-án kelt. dr. Halász Árpád Ügyvédi Irodával kötendő ügyvédi meghatalmazás aláírására.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** polgármester

## III. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. felhatalmazza a polgármestert a dr. Halász Árpád Ügyvédi Irodával, mint letéteményessel kötendő letéti szerződés aláírására.
2. a letéti szerződés 2.1 pontjában nevesített 10.000.000 Ft. összegű letétet, illetve annak megfizetését Ócsa Város Önkormányzat 2025. évi költségvetésében szereplő beruházási kiadások terhére biztosítja.
3. felhatalmazza a polgármestert a 2. pontban szereplő letét kifizetéséhez szükséges intézkedések végrehajtására.

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

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

Ócsa, 2025. március 14.

  
Paul Tamás  
polgármester

### Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 54/2025. (II. 26.) határozata
2. melléklet: Tulajdoni lap
3. melléklet: Adásvételi szerződés
4. melléklet: e-mail
5. melléklet: Meghatalmazás

### Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi Iroda záradéka:

Nagyné Kiss Ingrid polgármesteri referens

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető