

**Előterjesztés száma: 150/2025.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület 2025. július 30-i rendes, nyílt ülésére****Tárgy: Javaslat egyes önkormányzati ingatlanok hasznosítására****Tisztelt Képviselő-testület!**

Ócsa Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) rögzíti, hogy mely ingatlanok tartoznak a törzsvagyomba, illetve az üzleti vagyomba (pl. beépítetlen terület). Az önkormányzati törzsvagyon továbbá a forgalomképtelen (pl. az utak), vagy korlátozottan forgalomképes (pl. szabadidő központ) vagyonból áll.

Az egyes ingatlanok hasznosításra való kijelölésekor figyelembe kell venni többek között az Ör. 10. §-ában foglaltakat:

„10. § (1) Az önkormányzati vagyon hasznosításának célja az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak hatékony és eredményes ellátása.

(2) Az önkormányzati vagyon hasznosításának előkészítésekor a tulajdonosi jog gyakorlója részére előterjesztést kell készíteni. Ennek során számba kell venni a feltételeket, vizsgálni kell a jövedelmezőséget, javaslatot kell tenni az alternatívák mérlegelésével a legmegfelelőbb hasznosítási formára.”

Az aktuális piaci értéket értékbecsléssel lehet meghatározni, de előzetesen a felmérést az interneten található, eladásra kínált ingatlanok körében tettük meg.

Az egyes ingatlanok hasznosítására az alábbi javaslatokat kérem megfontolni.

I. 0170/7 hrsz-ú szántó az Önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik
5-7 min. oszt. – 0,8352 ha, részben útként használják, MÁ övezetben van, nem beépíthető
800 - 1.100 Ft/m²
javaslom értékbecslést követően eladásra meghirdetni

II. 090/3 hrsz-ú legelő az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonába tartozik
6-os minőségi osztály – 7,8337 ha, Kb-Hull övezetben van (Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete)
javaslom zöldhulladéktároló, zöldhulladék feldolgozó kialakítását az ingatlan út melletti részén

III. 292/30 hrsz ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik
939 m² Palást utca 64. szám, láthatóan a szomszédos ingatlanok használják
javaslom értékbecslést követően eladásra meghirdetni, első körben az érintett ingatlantulajdonosoknak felajánlani a használt területek arányában, amennyiben így nem jön létre az ingatlan hasznosítása, úgy önálló ingatlanként kell értékesíteni.
12.000 – 24.000 Ft/m²

IV. 3252 hrsz ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik
389 m² utcafönti szélessége: kb. 17 méter, nincs házszáma az Őrház utcára
rendezési terv módosítása, övezeti átsorolás szükséges közlekedési területből falusias lakóterületté
javaslom rendezési terv módosítását követően értékbecslést kérni és eladásra meghirdetni, meg kell vizsgálni, hogy a telek méretének növelése lehetséges a 3253 hrsz-ú ingatlannal közös határ módosításával.
12.000 – 24.000 Ft/m²

V. 2217/1 hrsz-ú az Önkormányzat korlátozottan forgalomképtelen vagyonába és a 2215/19 hrsz-ú beépítetlen terület az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonába tartozik

2217/1 hrsz-ú ingatlan, beépítetlen terület – 7340 m²

nincs címe, házszáma

javaslom

- a) **rendezési terv módosítását követően a 2217/1 hrsz-ú ingatlanon sport célú terület kialakítását, melyen edzőtermet és a hozzá tartozó létesítményeket (pl. bokszt, birkózók) lehessen kialakítani. Meg kell vizsgálni, hogy az EV övezet áthelyezhető-e másik területre.**
- b) **a 2215/19 hrsz-ú ingatlanon parkoló kialakítását**
- c) **a 2217/2 hrsz-ú állami terület ingyenes tulajdonba adását kezdeményezni**

VI. 1954 hrsz-ú ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik
Kút utca 8/A. szám, az ingatlanhatáron átnyúló romos épülettel, valamint az ingatlan fölött húzódó vezetékekkel
12.000 – 24.000 Ft/m²

javaslom értékbecslést követően eladásra meghirdetni, valamint gondoskodni kell a romos épület bontásáról, valamint az ingatlant keresztül szelő vezeték leszereléséről.

VII. 292/74 hrsz ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozik
960 m²

rendezési terv módosítása, övezeti átsorolás szükséges zöldterület-közkert övezetből kisvárosias vagy településközpont vegyes lakóterületté

javaslom

- a) **rendezési terv módosítását, új övezet kialakítását, és önkormányzati célú felhasználást, az új övezetnek alkalmasnak kell lennie többlakásos társasház építésére (garzonlakások).**
- b) **292/5 hrsz-ú ingatlan, udvar vákuumgépház területből a Nefelejcs utcára kb. 600 m²-es területen park/játszóter kialakítását, DPMV Zrt-vel való egyeztetést**

VIII. 3125 hrsz ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat forgalomképtelen vagyonába tartozik
4196 m²

rendezési terv módosítása, övezeti átsorolás szükséges zöldterület-közkert övezetből falusias vagy kisvárosias lakóterületté, közlekedési terület és 6 db ingatlan kialakításával, önkormányzati célú felhasználással.

javaslom

- a) **rendezési terv módosítását, új övezet kialakítását, és önkormányzati célú felhasználást, az új övezetnek alkalmasnak kell lennie 6 telek kialakítására.**
- b) **annak megvizsgálását, hogy a Szilvafa utcai behajtót (a forgalom érdekében) hogyan lehetne kiszélesíteni.**

IX. 4902 hrsz ingatlan, beépítetlen terület az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonába tartozik

2697 m²

rendezési terv módosítása, övezeti átsorolás szükséges falusias övezetből településközpont vegyes vagy gazdasági övezetté (pl. üzlet, nem zavaró gazdasági tevékenység) kialakításával, önkormányzati célú felhasználással.

javaslom rendezési terv módosítását, új övezet kialakítását, és önkormányzati célú felhasználást, az új övezetnek alkalmasnak kell lennie kereskedelmi, gazdasági tevékenység folytatására, valamint lakások építésére.

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

I. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, 0170/7 helyrajzi számú, szántó ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki, az

- ingatlanforgalmi értébecslés rendelkezésére állását követő megjelentetéssel. A pályázati felhívásban meghatározott minimális érték az értébecslésben meghatározott érték, de min.,- Ft.
2. felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értébecslését rendelje meg.
 3. felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint az 1. pont szerinti nyílt pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján tegye közzé.
 4. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2-4. pont tekintetében azonnal és folyamatos

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

II. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, **090/3 helyrajzi számú, legelő ingatlanon zöldhulladéktároló, zöldhulladék feldolgozó kialakítását jelöli meg, mint hasznosítási cél.**
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

III. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, **292/30 helyrajzi számú, beépítetlen terület ingatlan értékesítésére**
 - a) felajánlja első körben az érintett ingatlantulajdonosoknak felajánlani a használt területek arányában, amennyiben így nem jön létre az ingatlan hasznosítása, úgy
 - b) pályázatot ír ki,az ingatlanforgalmi értébecslés rendelkezésére állását követő megjelentetéssel. A felajánlásban, valamint a pályázati felhívásban meghatározott minimális érték az értébecslésben meghatározott érték, de min.,- Ft.
2. felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értébecslését rendelje meg.
3. felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint, keresse meg az érintett ingatlantulajdonosokat.
4. amennyiben a felajánlás nem vezet eredményre, úgy az 1. pont szerinti nyílt pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján tegye közzé.
5. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2-5. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2-5. pont tekintetében polgármester

IV. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Ócsa, **3252 helyrajzi számú, beépítetlen területre** kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását azzal
 - a) meg kell vizsgálni a terület növelését,
 - b) közlekedési területből falusias lakóterületté kívánja módosítani.
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

V. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa,
 - a) a **2217/1 hrsz-ú ingatlanra** kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását sport célú terület kialakítását, melyen edzőtermet és a hozzá tartozó létesítményeket (pl. bokszt, birkózók) lehessen kialakítani. Meg kell vizsgálni, hogy az EV övezet áthelyezhető-e másik területre.
 - b) a **2215/19 hrsz-ú ingatlanon parkoló kialakítását jelöli meg, mint hasznosítási cél.**
 - c) a **2217/2 hrsz-ú állami terület ingyenes tulajdonba adását kezdeményezi.**
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

VI. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, **1954 helyrajzi számú, beépítetlen terület ingatlan értékesítésére** pályázatot ír ki, az ingatlanforgalmi értékbecslés rendelkezésére állását követő megjelentetéssel. A pályázati felhívásban meghatározott minimális érték az értékbecslésben meghatározott érték, de min.,- Ft.
2. felkéri a Polgármestert gondoskodjon a romos épület bontásáról, valamint az ingatlant keresztül szelő vezeték leszereléséről.
3. felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékbecslését rendelje meg.
4. felkéri a Polgármestert, hogy a Rendeletben foglaltak szerint az 1. pont szerinti nyílt pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján tegye közzé.
5. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2-5. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2-5. pont tekintetében polgármester

VII. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa,
 - a) a **292/74 hrsz ingatlanra** kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását új kisvárosias vagy településközpont vegyes övezet kialakítását, melyen többlakásos lakóépületet lehessen kialakítani (garzonlakások).
 - b) **292/5 hrsz-ú ingatlan, udvar vákuumgépház területből a Nefelejcs utcára kb. 600 m²-es területen park/játszótér kialakítása érdekében kezdeményezi a DPMV Zrt-vel való egyeztetést.**
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

VIII. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa,

- a) a 3125 hrsz ingatlanra kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását új kisvárosias övezet kialakítását, melyen 6 telket lehessen kialakítani.
- b) kezdeményezi annak megvizsgálását, hogy a Szilvafa utcai behajtót (a forgalom érdekében) hogyan lehetne kiszélesíteni.
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

IX. Határozati javaslat


Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, 4902 hrsz ingatlanra kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását falusias övezetből új övezet kialakítását, és önkormányzati célú felhasználást, az új övezetnek alkalmasnak kell lennie kereskedelmi, gazdasági tevékenység folytatására, valamint lakások építésére.
2. felhatalmazza a Polgármestert a kialakításhoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal és folyamatos

Felelős: 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében polgármester

Ócsa, 2025. július 25.


Paul Tamás
polgármester



Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: 0170/7 hrsz-ú szántó
2. melléklet: 090/3 hrsz-ú legelő
3. melléklet: 292/30 hrsz-ú beépítetlen terület
4. melléklet: 3252 hrsz-ú beépítetlen terület
5. melléklet: 2217/1 hrsz-ú és 2215/19 hrsz-ú terület
6. melléklet: 1954 hrsz-ú beépítetlen terület
7. melléklet: 292/74 hrsz-ú beépítetlen terület
8. melléklet: 3125 hrsz-ú beépítetlen terület
9. melléklet: 4902 hrsz-ú beépítetlen terület

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság,

Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és

Természetvédelmi Bizottság, Pályázati,

Testvértelepülési és Értéktár Bizottság

