

**Előterjesztés száma: 14/2026.**

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. január 28-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslát a Némédi utcában önkormányzati területrész megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

Modifier.immo Kft. képviseletében kérelem érkezett Ócsa Város Önkormányzatához, a Némédi utcában lévő telekrész megvásárlására (1. melléklet). Mint a kérelemben is meg lett említve, a Kft. ikerházat épít a 2471 hrsz-ú ingatlanon. Az ingatlan és a Némédi utca között húzódik azon önkormányzati terület, melyen keresztül lehet megközelíteni a leendő lakásokat.

A 2452/8 hrsz-ú ingatlan Ócsa Város Önkormányzatának 1180 m²-es beépítetlen területe, mely ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozik.



Ócsa helyi építési szabályzata szerint Lf-2/B övezetben található (mint az érintett 2471 hrsz-ú ingatlan is).

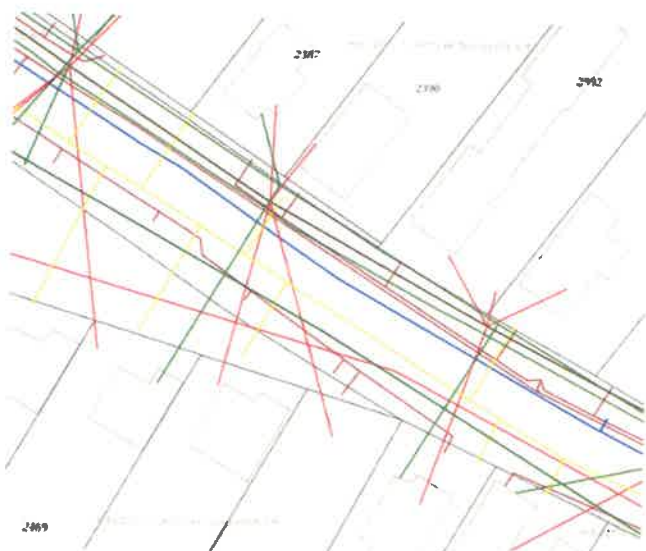


Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Ócsa Város Önkormányzata elkészítette a terveket és építési engedéllyel is rendelkezik a Némedi utcán járda építésére. A járda a Némedi utca 63. szám előtt indul, és a Némedi közig tart (1,8 méter szélességben). A 2471 hrsz-ú ingatlan közelében a járda így helyezkedik majd el:



Közüti csatlakozás kiépítésénél figyelembe kell venni a járda nyomvonalát is. Jelenleg a Némedi utca üzemeltetője/kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. A járda megépítését követően a fenti rajz szerint fognak változni az üzemeltetési feladatok (csak a pirossal jelölt területek maradnak a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében).

A rendelkezésünkre álló közműtérképen – úgy tűnik – hogy föld alatti közcélú hálózat nem érinti a 2471 hrsz-ú ingatlan előtti területet (bár ez a térkép nem mindig tartalmazza a valós állapotot):



<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A 2452/8 hrsz-ú ingatlanból kb. 22 - 25 m²-es érintett területet lehetne telekhatárrendezéssel a 2471 hrsz-ú ingatlanhoz csatolni. A pontos méretet az a változási vázrajz tartalmazza majd, ami a telekhatárrendezés átvezetéséhez kell, hogy készüljön.



Az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges lenne a pontos m² ismerete, a változási vázrajz elkészítése.

A Kft-től kértük, hogy az előzetes tájékoztatást követően nyújtsa be kérelmét, a kérelemben legyen feltüntetve a vételi szándék, a telekhatárrendezéshez szükséges költségek vállalása (pl. változási vázrajz készítése, földhivatali költségek, a szerződéskötés ügyvédi költségei, stb.), valamint a megvásárolni kívánt területhez vételi ajánlat.

Mivel nem ismert a pontos m², ezért célszerű lenne pl. egy m² árat meghatározni. A felajánlott 500 eFt-os ár esetében 20 – 22,7 eFt/m² lenne az egységár.

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. támogatja, hogy a tulajdonában lévő 2452/8 helyrajzi számú ingatlan egy része értékesítésre kerüljön.
2. az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint az Ócsa, 2452/8 helyrajzi számú, beépítetlen terület ingatlant a forgalomképtelen törzsvagyonból forgalomképes (üzleti) vagyonba sorolja át.
3. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon az 1. pont szerinti változás átvezetéséről.

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

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

II. Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. támogatja, hogy a tulajdonában lévő **2452/8 helyrajzi számú** ingatlan azon része, mely közvetlenül csatlakozik a 2471 hrsz-ú ingatlanhoz (kb. 22-25 m²), a kérelmező Modifier.immo Kft. (2364 Ócsa, hrsz. 4515/2.) része értékesítésre kerüljön azzal, hogy az értékesítéssel kapcsolatos költségek a kérelmező Modifier.immo Kft. -t terhelik.
2. az 1. pont szerinti ingatlanrész minimális értékét eFt/m² -ben határozza meg.
3. felkéri a Polgármestert a telekhatárrendezéshez szükséges változási vázrajz aláírására, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

4. tájékoztatja a Kérelmezőt, hogy jelen támogató döntés érvényességéhez az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges változási vázrajzot, valamint az adásvételi szerződés tervezetét be kell nyújtania legkésőbb 2026. május 31-ig be kell nyújtania úgy, hogy az adásvételi szerződés legkésőbb 2026. június 30 -ig aláírásra kerüljön. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy jelen támogatás érvényét veszíti.

Határidő: 1 – 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében 2026. június 30. 4. pont tekintetében azonnal

Felelős: 1 – 2. pont tekintetében nincs, 3. pont tekintetében Polgármester, 4. pont tekintetében Kérelmező

Ócsa, 2026. január 22.



Paul Tamás
polgármester

Előterjesztés melléklete:

1. melléklet: Kérelem

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