MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

20./ napirend

JAVASLAT

MÓR JEGENYE U. 20. SZÁM ALATTI 2153/21 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGE TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.04.29.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:
Mötv. 46.§ (2) a) ☐
Mötv. 46.§ (2) b) ☐
Mötv. 46.§ (2) c) ☐

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2026. április 23.	..... Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. április 23.	..... Hossó Anita
jogi	2026. április 23.	..... dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
(A/B verzió) Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	Határozatot kapja: • Önkormányzati Iroda – 1 pld. • Pénzügyi Iroda – 1 pld. • Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 pld. • Parajdi Balázs és Parajdiné dr. Czetli Orsolya kérelmezők – 1 pld.

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

☒ Pénzügyi Bizottság
☒ Településfejlesztési Bizottság
☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- -

A Képviselő-testület elé terjeszthető: .....
jegyző

JAVASLAT
MÓR JEGENYE U. 20. SZÁM ALATTI 2153/21 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGE TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 378/2019 (XI.27.) Kt. határozattal döntött a Virág és Jegenye utcában kialakított építési telkek értékesítéséről és az értékesítés feltételeiről. A határozat melléklete a liciteljárásra vonatkozó felhívás (a továbbiakban: felhívás), a jelentkezési és nyilatkozati lap.

A döntés értelmében az adásvételi szerződésekben szerepeltetni kellett az alábbi kikötést:
„Vevő nyilatkozik arról, hogy kéri az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésben foglalt illetékmentesség alkalmazását, és vállalja, hogy a ... pontban körülírt ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.
Felek megállapodnak abban a feltételben, hogy amennyiben a Vevő nem teljesíti a jelen pontban foglalt beépítési kötelezettségvállalását a jelen pontban foglalt határidőig, úgy az ingatlan vételárának 5%-ával megegyező mértékű kötbért köteles az önkormányzat részére megfizetni minden évben, amíg a kötelezettségvállalását nem teljesíti, valamint tudomásul veszi ennek biztosítására az elidegenítési tilalom kikötését, és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését".

A felhívás is tartalmazta a szerződésben rögzítendő kötelezettségeket:
„Az adásvételi szerződésben az ingatlan beépítésére vonatkozóan az alábbi kikötések kerülnek rögzítésre:

- *az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át*
- *a beépítési kötelezettség elmulasztása esetén a vevőnek kötbért kell fizetni, melynek mértéke az ingatlan vételárának 5%-a minden késedelmes év után ...*
- *elidegenítési tilalom bejegyeztetése a beépítés biztosítására"*

Továbbá a licitálónak a jelentkezési lapon nyilatkoznia kellett a fentiek elfogadásáról is.

A Képviselő-testület 64/2021. (I.29.) határozata alapján 2022. február 23-án lefolytatott liciteljáráson a Mór **2153/21 hrsz**-ú ingatlan (terület nagyság: 1001 m^2, megnevezése: beépítetlen terület, vételár: 9.268.000Ft) értékesítésre került. A liciteljárás nyerteseivel az önkormányzat 2022. március 9-én adásvételi szerződést kötött. A vevők a vételárat kifizették, az adásvételi szerződés aláírásával vállalták a fent leírt kikötéseket, és hozzájárultak, hogy elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a beépítés biztosítására. A tulajdonjog bejegyzésére 2022. április 22-én került sor.

Az építési telek 2022. április 22-i dátummal került Parajdi Balázs és Parajdiné dr. Czetli Orsolya (továbbiakban: Kérelmezők) tulajdonába, akik az ingatlan beépítését megkezdték, de az építkezés még folyamatban van és még nem rendelkeznek használatbavételi engedéllyel. Ennek okán Kérelmezők kérik az önkormányzat által előírt beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbítását (fél évvel) 2026. október 22-ig (előterjesztés melléklete).

Az adásvételi szerződésben szereplő vételár 9.268.000 Ft, amely után az adásvételi szerződésben szabályozott 5%-os kötbér 463.400 Ft-ot tesz ki. A Kérelmezőknek ezt az összeget kell befizetnie, ha a Képviselő-testület nem járul hozzá a határidő módosításához, illetve határidőhosszabbítás esetén is, ha 2026. október 22-ig a lakóépület használatbavételének tudomásulvételére vagy a végleges használatbavételi engedély kiadására nem kerül sor.

A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

A/ változat
Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Mór 2153/21 hrsz-ú ingatlant terhelő (a beépítési kötelezettség biztosítására bejegyzett) elidegenítési tilalom jogosultja hozzájárul a beépítési kötelezettség 2026. október 22-ig történő meghosszabbításához.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Kérelmezőket tájékoztassa.

Határidő: 2026.05.15.
Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B/ változat
Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Mór 2153/21 hrsz-ú ingatlant terhelő (a beépítési kötelezettség biztosítására bejegyzett) elidegenítési tilalom jogosultja nem járul hozzá a beépítési kötelezettség 2026. október 22-ig történő meghosszabbításához.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a döntésről a Kérelmezőket tájékoztassa.

Határidő: 2026.05.15.
Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2026.04.23.

Fenyves Péter
polgármester

Kérelem

Tárgy: Beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Parajdiné dr. Czetli Orsolya és Parajdi Balázs mint a Mór, Jegenye utca 20. (helyrajzi szám: 2153/21) alatti ingatlan tulajdonosai ezúton kérjük a fenti ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség teljesítési határidejének félévvel történő meghosszabbítását.

A határidőn belüli teljesítés elmaradása több, egymással összefüggő, részben előre nem látható körülményre vezethető vissza.

Az építkezést fővállalkozó (generálkivitelező) bevonása nélkül, különálló szakemberek összehangolt munkájával valósítjuk meg. A kivitelezés ütemezését az egyes szakemberek eltérő időbeosztása, valamint a munkakezdések csúszásai jelentősen befolyásolták, amely összességében az építkezés elhúzódásához vezetett.

A kivitelezés során további nehézséget jelentett, hogy egyes szakemberek megbetegedése miatt több munkafázist át kellett ütemezni, ami további csúszásokat eredményezett az egymásra épülő munkafolyamatokban.

Az építkezés során a tetőszerkezet kialakításakor előre nem látható statikai probléma merült fel, amely szükségessé tette a tartószerkezeti megoldások felülvizsgálatát és módosítását. Ennek keretében új statikai tervezésre, valamint a kapcsolódó tetőfedő szakmunkák átszervezésére volt szükség, ami további időbeli csúszást eredményezett.

A projekt jelenleg a befejező szakaszában van, azonban a kedvezőtlen, hideg és csapadékos időjárás következtében a még hátralévő külső munkák - különösen a homlokzati szigetelés és színezés - elvégzése csak korlátozottan volt lehetséges, ami további időbeli csúszást okozott.

Az adminisztratív folyamatok illetve az építésügyi jogszabályi környezet időközbeni változása szintén hozzájárult a használatbavételi eljárás és a kapcsolódó dokumentációk ügyintézési folyamatok elhúzódásához.

Miután az adott lakótelepen - a szomszédos Virág utcában - hasonló tárgyú ügyben korábban már került sor a beépítési határidő meghosszabbítására, ezért bízom a kedvező elbírálásban.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a beépítési kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidőt fél év időtartammal meghosszabbítani szíveskedjen.

Kérelmem kedvező elbírálásában bízva,

Mór, 2026.03.20.

Tisztelettel:

....

Parajdiné dr. Czetli Orsolya Parajdi Balázs