



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

29. / napirend

JAVASLAT

A MÓR 4261/11 HRSZ-Ú KIVETT TEMETŐ MEGNEVEZÉSŰ
INGATLAN FEJLESZTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór, 2025.05.28.

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	2025. május 21.	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. május 21.	 Hossó Anita
jogi	2025. május 22.	 dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	Határozatot kapja: • Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda - 2 példány • Pénzügyi Iroda - 1 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

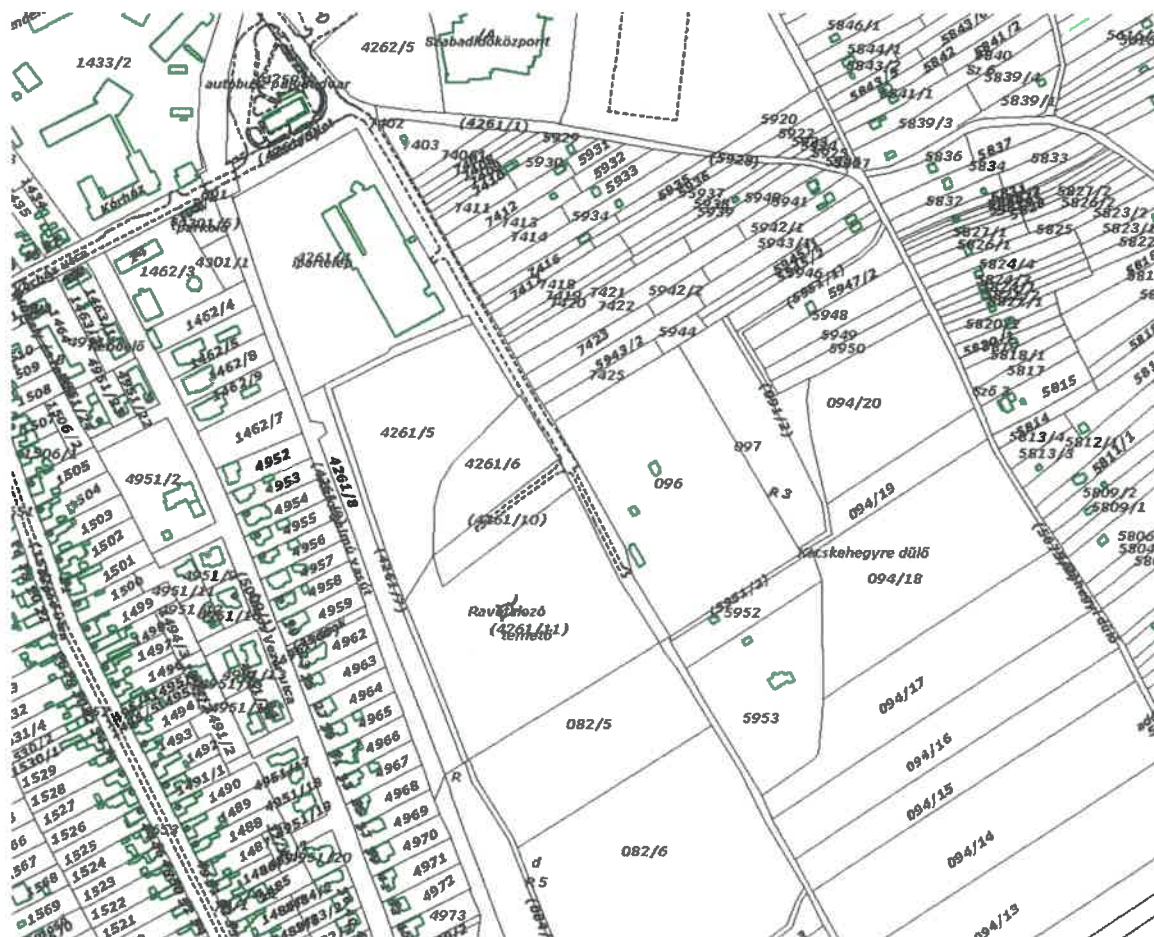
- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

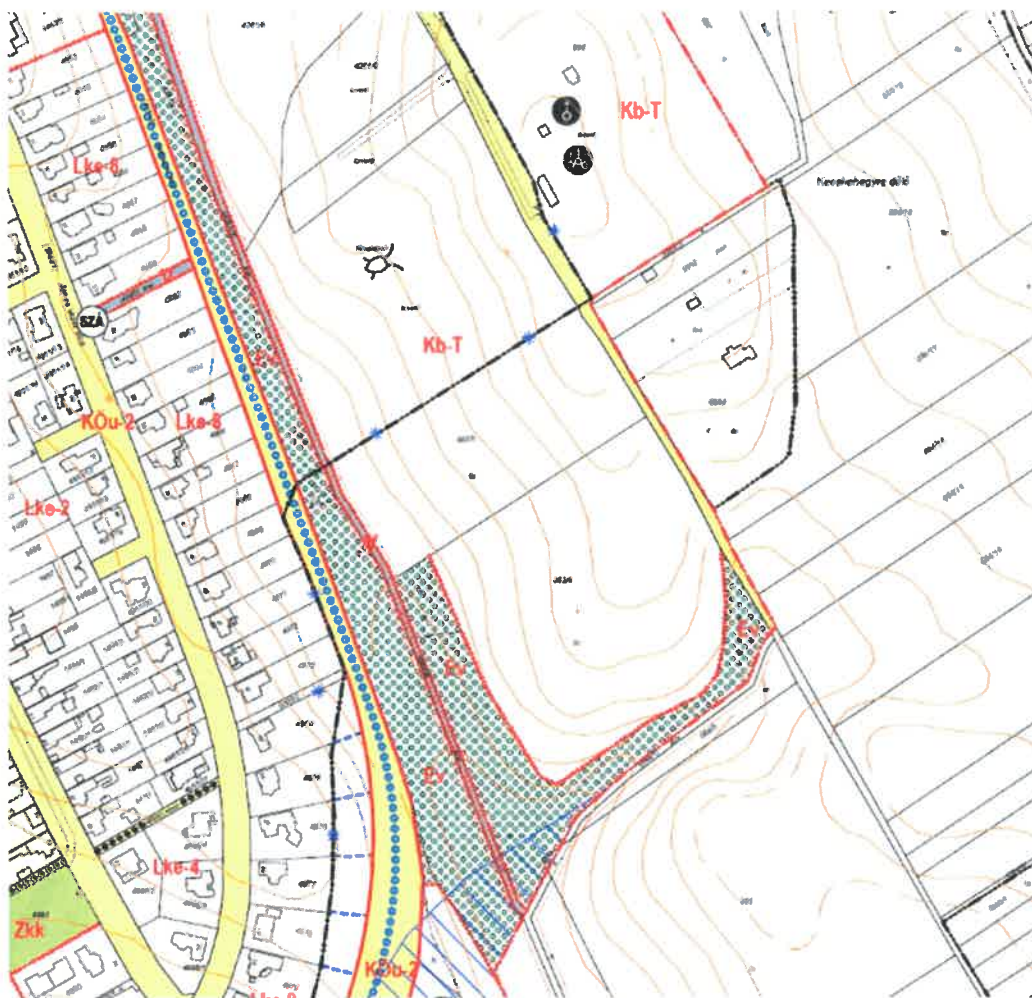
JAVASLAT
A MÓR 4261/11 HRSZ-Ú KIVETT TEMETŐ MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN
FEJLESZTÉSE TÁRGYÁBAN

Mór Városi Önkormányzat 2024-2029. évekre szóló gazdasági programja tartalmazza Mór, 4261/11 hrsz-ú (kivett temető megnevezésű) Kálvária temető területbővítését, déli irányban mezőgazdasági ingatlan megvásárlásával.



Mór Városi Önkormányzat Képviselő testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) is a Mór 082/5 hrsz-ú (szántó művelési ágú 5 minőségi osztályba tartozó 1 ha 3250 m² nagyságú 20.67 AK értékű) ingatlant belterületbe csatolandónak és a mellette lévő 4261/11 hrsz-ú kivett temető megnevezésű ingatlan fejlesztési területeként jelöli, a Kálvária temető jelenlegi területeivel megegyezően „Kb-T” jelű különleges beépítésre nem szánt temető területbe sorolja.

Az ingatlan magántulajdonban van, és az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint tehermentes.



Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat a vagyon tárgyának elidegenítésére, egyéb hasznosításra irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy piaci értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy amennyiben rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, akkor annak felülvizsgált változata alapján

.....
határozza meg”.

Ingatlanvásárlás esetén a vagyonrendelet alapján nem kötelező az értékbecslés készíttetése, de a felelős közvagyonnal való gazdálkodás miatt ezt minden esetben megteesszük. Az ingatlanrész ingatlanforgalmi szakértő által történő felértékeltetése megtörtént, az értékbecslő a Mór 082/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét nettó 6.000 eFt összegben határozta meg. A megállapított érték adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megvásárlásához szükséges forrás az önkormányzat 2025. évi költségvetésben „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok” kormányzati funkció az 5562-020-10 „Ingatlan vásárlások” költség soron biztosított.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény meghatározza, hogy milyen feltételek fennállása esetén, és mely közérdekű célra lehet kisajátítani. A törvény 2. § c) pontja lehetőséggé biztosítja a „terület- és településrendezés” céljára az ingatlan, vagy ingatlan rész kisajátíthatóságát. A 3. § (1) bekezdés b) pontja szerint kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges.

A 4. § (1) bekezdés c) pontja tárgyalja, hogy terület- és településrendezés céljából mely esetekben lehetséges a kisajátítás „a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.”

Amennyiben az ingatlan-tulajdonos elfogadja a vételi ajánlatot a Képviselő testület egyetértésével megkötethető a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés. Amennyiben nem fogadja el az ajánlatot, úgy a képviselő-testület felhatalmazásával a Polgármester által kezdeményezett egyeztető tárgyalás eredményei alapján újabb javaslatot kell a Képviselő-testületi elé terjeszteni, vagy a kisajátítási eljárást kell megindítani.

A terület megvásárlását követően a termőföldet ki kell vonni a művelésből. A termőföld végleges más célú hasznosítására engedélyt kell kérni. A földvédelmi előírások szerint a más célú hasznosítás céljára engedélyezett termőföldért a művelési ágának és minőségi osztályának megfelelően az aranykorona értéke alapján számított földvédelmi járulékot kell fizetni. Az előzetes számítások alapján a teljes 1 ha 3250 m² nagyságú terület művelésből való kivonása után a földvédelmi járulék 3.500 eFt lesz.

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

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

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mór 082/5 hrsz-ú szántó művelési ágú, 1 ha 3250 m² nagyságú és 20.67 AK értékű külterületi termőföldre ingatlan értékbecslő igazságügyi szakértő által készített értékbecslésben meghatározott összeg alapján vételi ajánlatot tesz 6.000.000 Ft értékben.

Az ingatlan vételárának fedezete az önkormányzat 2025. évi költségvetésében „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok” kormányzati funkción az 5562-020-10 „Ingatlan vásárlások” költségcsonton rendelkezésre áll.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozatban foglaltaknak megfelelő vételi ajánlat ingatlantulajdonos részéről történő elfogadása esetén az adásvételi szerződés aláírására és a művelésből történő kivonás kezdeményezésére.

Az ajánlat el nem fogadása esetén felhatalmazza a polgármestert egyeztető tárgyalás kezdeményezésére, majd ennek eredménye alapján újabb javaslatot kell a Képviselő-testületi elé terjeszteni.

Határidő: 2025.07.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2025.05.22.



Fenyves Péter
polgármester