

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Vácduka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 9-i ülésén, az Önkormányzati Hivatal Nagytermében.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: a Képviselő-testület soron kívüli ülése

Makkos László köszöntötte a megjelenteket, megállapította a határozatképességet és az ülést megnyitotta. Bejelentette, hogy Kucsera Csaba és Rákóczi Istvánné igazoltan van távol. A jegyzőkönyvet Horváth Zsolt Lászlóné vezeti.

A Képviselő-testület 4 igen egyhangú szavazattal az alábbi napirendi pontot fogadja el:

1./ Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról

Előadó: Makkos László polgármester

2./ Ingatlan vásárlási kérelem

Előadó: Makkos László polgármester

3./ Fellebbezés elbírálása

Előadó: Makkos László polgármester

1./ Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról

Előadó: Makkos László polgármester

Makkos László ismertette az előterjesztést. Elmondta, hogy az előző testületi ülést követően érkezett a kérelem, melyről most döntenie kell a képviselő-testületnek. A vevőknek semmilyen kötődése nincs a településhez és nem államilag támogatott hitel igénybevételével kívánják megvásárolni az ingatlant. Az Önkormányzat nem tud élni az elővásárlási jogával.

Csepreginé Nagy Ildikó kérdése, hogy melyik helyrajzi számra vonatkozik a kérelem,

Makkos László elmondta, az ingatlan, melyre az adás-vételi szerződés vonatkozik a 1950/31 hrsz-ú ingatlan.

A Képviselő-testülete 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Vácduka Község Önkormányzat képviselő-testületének 49/2026. (VII.9.) határozata

Vácduka Község Önkormányzatának képviselő-testülete

A Horinka Bau Kft által megküldött, a 1950/31 hrsz-re vonatkozó ingatlan értékesítés tekintetében, nem kíván élni a 15/2025. (XI. 20.) önkormányzati rendeletben biztosított az elővásárlási jogával.

Felkéri a Jegyzőt, hogy a Képviselő-testület döntéséről tájékoztassa a kérelmezőt és az okiratot szerkesztő ügyvédet.

Határidő: azonnal

Felelős: Hegyi Ágnes jegyző

2./ Ingatlan vásárlási kérelem

Előadó: Makkos László polgármester

Makkos László ismertette az előterjesztést. A kérelmezők a 1950/69 hrsz-ú ingatlant vásárolnák meg, halasztott fizetéssel. A szerződéskötést követő 5 napon belül átutalnának 9.290.000 Ft foglalót. A 20.000.000 Ft fennmaradó részt pedig 90 napon belül. Az ingatlant két személy vásárolná meg 1/2-1/2 arányban.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Vácduka Község Önkormányzat képviselő-testületének 50/2026. (VII.9.) határozata

Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testülete

a 2026. január 27-én lefolytatott eredménytelen liciteljárást követően meghirdetett 1950/69 hrsz-ú, 1010 m² területű, „kivett beépítetlen belterületi ingatlant” 1/2 arányban Vajai Viktor és 1/2 arányban dr. Vajai Viktória részére értékesíti az ingatlan kikiáltási árán, bruttó 29.290.000 Ft-ért.

A vevők a 9.290.000 Ft-ot foglalként a szerződés megkötését követően 5 naptári napon belül, a fennmaradó 20.000.000 Ft-ot pedig 90 naptári napon belül az Önkormányzat 11742094-15441867-05120000 számú számlájára átutalással megfizetik, valamint vállalják a szerződés elkészítésével és a földhivatali bejegyzéssel kapcsolatos költségeket.

Felhatalmazza a Polgármestert az adás-vételi szerződés, és a kapcsolódó nyilatkozatok aláírására.

Felkéri Dr. Almási Csaba ügyvédet (2600 Vác, Hattyú utca 47/B. 1. emelet 1. ajtó) a szerződés elkészítésével, egyben felhatalmazza az elkészült szerződés ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lefolytatásával.

Határidő: azonnal

Felelős: Makkos László polgármester

3./ Fellebbezés elbírálása

Előadó: Makkos László polgármester

Makkos László ismertette az előterjesztést. A beadvány szerint a gazdasági épület funkciója megváltozna. A jelenlegi HÉSZ szerint garázst nem lehetne kialakítani, de a HÉSZ módosítása folyamatban van, mely szerint már megoldható lenne a garázs építése. Viszont jelenleg még nem történt meg a módosítás. Javasolta a fellebbezés elutasítását, valamint azt, hogy tájékoztassák a tervezőt arról, hogy a HÉSZ módosítás hatályba lépését követően ismételten adja be településképi véleményezésre a terveket.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Vácduka Község Önkormányzat képviselő-testületének 51/2026. (VII.9.) határozata

Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testülete

Tempfli M. Szilárd tervező, mint meghatalmazott által benyújtott, a VD/1434-1/2026 iktatószámú településképi bejelentés elutasítására vonatkozó fellebbezést **elutasítja**.

Tájékoztatja a tervezőt arról, hogy a Helyi Építési Szabályzat a kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető rendeltetéseknek, melléképületek funkcióinak új meghatározásaira vonatkozó részének módosítása

jelenleg folyamatban van, annak hatályba lépését követően a településképi bejelentés ismételten benyújtható.

Döntés ellen fellebbezésnek helye nincs, az a közléssel végleges. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi C. törvény 114.§-a (továbbiakban Ákr.), valamint a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. 39.§ (1) bekezdése (továbbiakban: Kp.) értelmében a kézhezvételtől számított 30 napon belül keresettel kérheti ezen határozat felülvizsgálatát a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól. A keresetlevelet magánszemély a Vácduka Község Önkormányzatánál nyújthatja be. A keresetlevél benyújtása az 1990. évi XCIII törvény 45/A § (1) bekezdése alapján illetékköteles (30.000 Ft). Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

Indokolás

Fézfler Károly (cím 2167 Vácduka, Petőfi S. u 22.; – Tempfli M. Szilárd (4400 Nyíregyháza, Akácfa tér 1.) Meghatalmazott tervező útján – elektronikus úton településképi bejelentési eljárást kezdeményezett a 2167 Vácduka, Petőfi Sándor utca 22. szám, 138 hrsz. alatti ingatlanon meglévő gazdasági épület építmény (önálló rendeltetési egység) rendeltetésének módosítása, garázs kialakítása ügyében.

A bejelentés nem tartalmazta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm.r.) 46. § (5) bekezdésében meghatározottakat, valamint a bejelentéshez nem mellékeltek a (6) bekezdésben előírt, a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki , illetve egyéb tervet, továbbá a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontja alapján:

„A településképi védelme érdekében az önkormányzat

c) településképi bejelentési eljárást

cb) folytat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött rendeltetésmódosítás vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) esetén – ide nem értve az egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozást - ,”

A Méptv. 99. § (1) bekezdése szerint:

„A települési önkormányzat köteles településképi bejelentési eljárást lefolytatni a 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában foglalt esetekben, valamint – ha a helyi építési szabályzatban így rendelkezik – településképi bejelentési eljárást folytat le a 97. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontjában foglalt esetben.”

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 46. § (1) bekezdése alapján: „Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása - esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében. A Méptv. 33. alcíme szerinti egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozás esetén településképi bejelentési eljárás nem folytatható le.”

Vácduka Község Önkormányzatának a településképi védelméről szóló 22/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) 41.§-a rendelkezik a tervezett rendeltetés módosítás részletes eljárási szabályairól.

„41.§

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
(2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.”

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 47. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja alapján az önkormányzat a Méptv.-ben meghatározott határidőn belül elutasítja a rendeltetésváltozás megkezdésére irányuló

kérelmet, és egyúttal figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek, vagy a műszaki kialakítással a tervezett rendeltetés nem valósítható meg.

A benyújtott kérelem és mellékleteinek átvizsgálást követően megállapításra került, hogy a kérelem és a benyújtott tervdokumentáció és a bejelentés tartalma és a csatolt dokumentumok köre nem megfelelt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 46. § (5) és (6) bekezdésében és a Tkr. 41 §-ában meghatározott követelményeknek, és a tervezett rendeltetésváltozás nem felel meg a rendezési tervben foglalt követelményeknek az alábbiak miatt: Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2019. (III. 1.) önkormányzati rendelet 19.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel a fenti szabályozás nem teszi lehetővé a kívánt rendeltetés kialakítását, ezért a kérelmet I. fokon átruházott hatáskörben a Polgármester elutasította.

A rendeltetismódosítás bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire a Méptv. 100. §-a, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 49. és 50. §-a és a Tkr. 45-46. §-a alapján figyelmeztette a bejelentőt.

A döntés ellen az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az Ákr. 116. § (1) és (2) bekezdése alapján kizárt.

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Határozatom tartalmi követelményeit az Ákr. 80. § (1) bekezdése és 81. §-a előírásai határozzák meg.

Hatáskört a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 46. § (1) bekezdése, az illetékességet az Ákr. 16. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg.

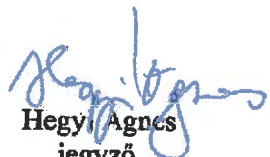
Határidő: azonnal

Felelős: Makkos László polgármester

Mivel több hozzászólás nem érkezett Makkos László megköszönte a részvételt és az ülést bezárta.


Makkos László
polgármester




Hegyi Agnes
jegyző