



**Kóka Község Önkormányzata Jegyzőjétől**  
**2243. Kóka Dózsa Gy. u. 1. Telefon: 0629 428 101**

8

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024 május 30-i soros ülésére

**Tárgy:** Ingatlan vásárlási kérelem, ingatlanok forgalomképesé nyilvánítása

**Előterjesztő:** Pervainé hangodi Ágnes jegyző

**Melléklet:** térképszelvény, értékbecslés, 38/2009(V.14.) számú Kt. határozat, tulajdonilapok

Tisztelt Képviselő-testület!

Kóka Község Önkormányzat polgármestere, Juhász Ildikó kéréssel fordult Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez, hogy a tulajdonában és tulajdonostársa tulajdonában lévő ingatlana előtt található 1038 hrsz-ú, természetben a Pesti utca.14 szám előtti, közterületként nyilvántartott ingatlant (amely nem beépíthető ingatlan, jelenleg a közterület része) szeretné megvásárolni.

Juhász Béla Lajosné 1/4 és Juhász Ildikó 3/4 arányban tulajdonosa a 1039 hrsz-ú, 2243 Kóka, Pesti utca 14 sz ingatlanok. A mellékelt térképen látható, hogy a 1038 ingatlanrész a valóságban a 1039 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik, az ingatlant több, mint 20 éve egy egységként használják, ráépítés is történt.

2009-ben, a tulajdonos/ok kísérletet tett/ek a terület megvásárlására, az akkori képviselő-testület döntött is 38/2009 (V.14.) sz határozatával, - amelyet mellékelünk, - és a vagyontörvény is módosításra került, - de adás-vételi szerződés megkötésére, telekalakításra nem került sor, így a tulajdonjogbejegyzés sem történt meg.

Tájékoztatunk a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8.- Nagykátai vezetőjénél.

Azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a kb 1920-as állapotnak megfelelő térképszelvényen láthatóan a Pesti út utcaképe meglehetősen „fogazott” volt. Hogy megfelelő közterületi vonal alakuljon ki, ezeket az ingatlanok előtt található kis-szakaszokat az útból levágták és önálló közterületként jegyezték le, de önkormányzati tulajdonban maradtak. (Három ilyen kisközterület alakult ki, a mellékelt térképszelvény mutatja: a 1027, a 1033 és a 1038 hrsz-ú ingatlanok.

A belterület 1962-es térképe már ezt az állapotot tükrözi. Az ingatlan tulajdonosok, - akiknek az ingatlana előtt ez a helyzet kialakult, - sok esetben erről nem tudtak, és amíg tulajdonosváltásra nem került sor ennek rendezését sem kezdeményezték.

Az illetékes Földhivatal ezt a korrekciót saját hatáskörben nem végzi, nem végezheti el.

A megoldás, hogy a tulajdonos kérje a tulajdonba adást.

A Pesti úton három ingatlan-tulajdonost érint ez a „közterület-rész az ingatlana előtt-”, i helyzet, tehát Juhász Ildikó polgármester asszony kérése, és a testület ez irányú döntése precedens értékű lesz.

Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Kóka Község Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló, 8/2014. (IX. 26.) önkormányzati rendelete, 8.§.-a szerint

*(1) Az önkormányzati vagyon hasznosítása (ingatlan, vagyoni értékű jog eladás, bérbeadás, kezelés) során pályázatot kell kiírni, mely lehet nyílt licites vagy zárt borítékos. Kivételes esetekben - a Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság jóváhagyásával - lehetséges a közvetlen liciten kívüli értékesítés.*

(2) Közvetlen – licit nélküli – elidegenítés esetei az alábbiak:

- a) a képviselő-testület egyedi döntése alapján, Kóka község életét jelentősen befolyásoló vagyoneértékesítés legfeljebb a tárgyévi költségvetési törvényben meghatározott értékhatárig.
- b) jogerős bírósági ítélet végrehajtása vagy peren kívüli és perbeli egyezség megkötése érdekében.
- c) önálló építési teleknek nem minősülő telekértékesítés (telekrendezés, kiegészítés).
- d) ingatlancsere esetén, beleértve a tulajdonjog, bérleti jog esetét is.
- e) pályázatás eredménytelenné nyilvánításától számított egy éven belül, ha a vagyontárgyat legalább a megelőző pályázati eljárás során meghatározott ajánlati áron lehet értékesíteni.
- f) a döntést az a) és e) pontokban a képviselő-testület minősített többséggel hozza meg.

(3) A közvetlen elidegenítés formái:

a) hirdetés

aa) közvetlenül a Polgármesteri Hivatal bonyolításával,

ab) ingatlankereskedő bevonásával,

b) vételi szándék bejelentése.

(4) Közvetlen elidegenítés esetén a vételár nem lehet kevesebb, mint a forgalmiérték-becslésben megjelölt érték, valamint több vételi ajánlat esetén a legmagasabb árat ajánlóval kell szerződést kötni.

(5) Ingatlan értékesítés során a forgalmiérték-becslés és szerződésszerkesztés költségei a vevőt terhelik.

(6) Az értékesíteni kívánt ingatlanról az önkormányzat által eseti jelleggel, az értékesítés előtt megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készít.

Ingatlanforgalmi szakértő elkészítette az értékbecslést (költsége:20.000,-Ft), amelyet mellékelünk.

Az ingatlan vagyonrendeletünkben jelenleg forgalomképtelen besorolásban szerepel ezért a vagyonrendeletünk is módosításra szorul, az ingatlant forgalomképesé kell tenni a rendelet 2. számú mellékletében.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatokat, egészítse ki és fogadja el!

#### **Határozati javaslat:**

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kókai 1038 hrsz-ú és a kókai 1027 hrsz-ú, az önkormányzat tulajdonában lévő, **kivett közterületként** nyilvántartott, természetben a Pesti utcában található ingatlanokat forgalomképesé kívánja nyilvánítani és **kivett beépítetlen területként** átvezettetni az ingatlan nyilvántartáson.

- a.) A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének, Kóka Község Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló, 8/2014. (IX. 26.) önkormányzati rendelete 2.számú mellékletét a fentiek szerint módosítsa, és azt terjessze a Képviselő-testület elé!
- b.) A képviselő-testület felkéri továbbá a jegyzőt, hogy fenti ingatlanok földhivatali nyilvántartási átvezettetéséről a rendeltetés módosítás vonatkozásában gondoskodjon.

Határidő: a.) pont 2024. augusztus 31; b.) pont 2024.július 15.

Felelős: jegyző,

#### **Határozati javaslat:**

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Juhász Ildikónak a Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Kóka Község Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló, 8/2014. (IX. 26.) önkormányzati rendelete 8.§-a (2) bekezdés c.) pontja szerint benyújtott kérelmét és egyben vételi szándékát elfogadja.

Juhász Ildikó és Juhász Béla Lajosné Kóka Pesti utca 14 szám alatti lakosok részére, a 1038 hrsz-ú, természetben a Pesti utcában található, 71 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant értékesíti, az értékbecslésben meghatározott ...../m<sup>2</sup> áron, összesen,.....Ft-ért..

A vevők a telekalakítás és az értékbecslés költségeit is viselik, amelynek teljes összege: 26.600,-Ft. Ezzel egyidejűleg a képviselő-testület a 38/2009.(V.14.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: 2024. augusztus 31

Felelős: jegyző,

Kóka, 2024-05-27

Pervainé Hangodi Ágnes sk  
jegyző



Vonnák Géza  
Ingatlanforgalmi szakértő  
és értékelő becselő  
az egész ország területén  
2760.Nagykátán.  
István k.u.1/a I.3  
Eng.szám:4509/1995  
Tel:06/209-463-845  
06/29-440-784  
Iktatószám 2/2024.

## TELEKBECSLÉS

**Megrendelő neve** Kóka község Önkormányzata

- 1.Az ingatlan helye Kóka Pesti út 14
- 2.Az ingatlan helyrajzi szám 1038 területe 71 négyzetméter
- 3.A becslés tárgyát képező ingatlanrész nagysága az egész ingatlanhoz képest.....tulajdoni hányad.....%
- 4.A becslés tárgyát képező telekrész
- 5.A telekrész osztott, műszakilag nem osztható
- 6.A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 35.500.-Ft  
azaz Harmincötezeröt száz forint.  
Négyzetméterenként 500.-Ft

---

Az ingatlan leírása

- 7.Utcafront /telekhomlokvonala/ szélessége kb. 4 méter
- 8.Milyen utcában van: szabályozott kiépített, szabályozatlan, kiépítettlen.
- 9.Közmű: nincs
- 10.Kerítése: van, nincs./ha van: kő, beton, tégl, vas, díszléc, lécz, deszka, drótháló, eternit pala, lindab lemez, kovácsoltvas, stb.
- 11.Kerítése milyen állapotban van: jó, elhanyagolt, szakadozott, rossz, nagyon rossz, értéktelen.
- 12.A telek művelt:/gyümölcsös, szőlő, erdő, vagy egyéb, szántó
- 13.Élő fa: 0 ... db. ebből  
db. termő gyümölcsfa  
db. csemetefa  
db. haszonfa
- 14.A telek talaja: kötött talaj, homok kavicsos, köves, sziklás...
- 15.A telek fekvése: tereprendezett, sima, gödrös, dombos, hegyoldali, Alacsony fekvésű.
16. Beépítésre nem alkalmas, építési tilalom, vagy korlátozás, alá esik,

17. Az ingatlan a település központjában, belterületén, külterületén fekszik,
18. Milyen közlekedési eszközzel közelíthető meg: MÁV-AUTÓBUSZ-TAXI.
19. Közlekedési eszköz legközelebbi megállójától hány percre van: 3
20. A becsült ingatlan /ingatlanrész szerződés szerinti ára:
21. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 35.500.-Ft  
azaz Harmincötezeröt száz forint.
22. Becslési díj befizetve.....év.....hó.....nap.....

**Egyéb megjegyzések:**

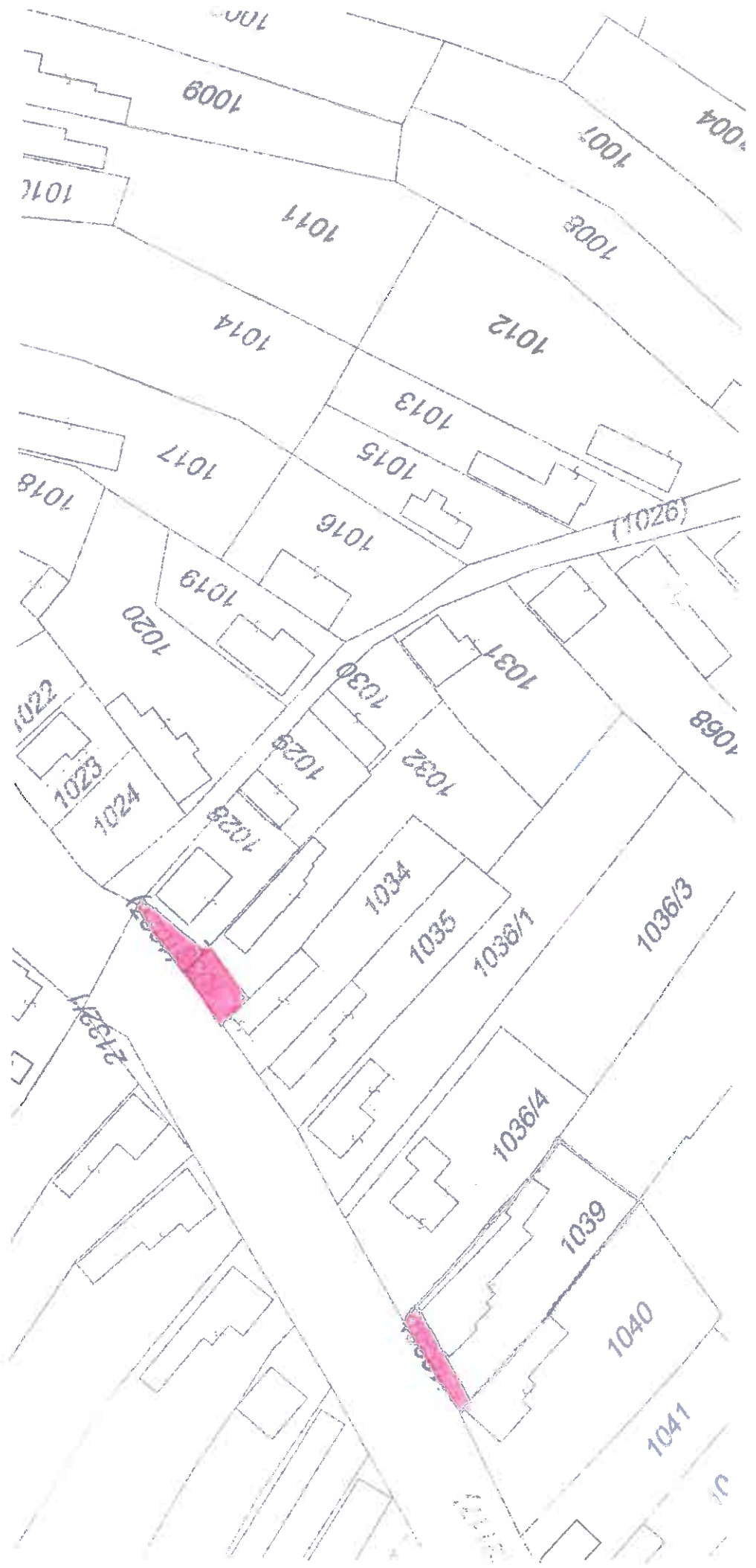
Új felmérés alapján kialakult terület. Beépítésre nem alkalmas  
A jelenlegi forgalmi értéket fentiek figyelembe vételével állapítottam meg.  
Érvényességi ideje 180 nap Lejárat 2024 október 16

Kelt: Kóka hely 2024 év. 05 hó 16 nap

Vonnák Géza  
Ingatlan értékbecslő  
2760 Nagykáta, István k. u. 1/a 1.3  
Adószám: 775078267-33

  
Vonnák Géza

Ingatlanforgalmi szakértő  
és értékbecslő  
2760 Nagykáta  
István k.u.1/a 1.3



Kóka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete

72

KÓKAI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érk.: _____	2024.04.22.
Szám: <u>2/1859</u>	Mell.: <u>1/2024</u>
Ügyintéző: _____	Pencsics

## K i v o n a t

Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2009. május 14-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

### 38/2009.(V.14.) Testületi határozat

Kóka Község Képviselő-testülete dönt arról, hogy a kókai 1038 hrsz-ú 79 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati belterületet értékesíti 10 Ft/m<sup>2</sup> áron Juhász Ildikó (szül: Juhász Ildikó, an: Bekő Magdolna, 1963. 03.15., Bp. VIII.) 2243 Kóka, Homok u. 11. szám alatti lakosnak. Az eladást követően a tulajdonos kókai 1039 hrsz-ú belterületi ingatlanhoz csatolhatja.

Határidő: azonnal,

Felelős: Alpolgármester, jegyző,

K. m. f.

Juhász Ildikó sk.  
Alpolgármester

dr. Szekeres Sándor sk  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Kóka, 2009. május 21.

Dr. Szekeres Sándor  
jegyző

*Közjegyző: 1980-ig történt (1981. évi értékelés még szerepel.)*





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykátai 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17929/2024

2024.05.17

KÓKA

Szektor: 53

Belterület 1027 helyrajzi szám

2243 KÓKA Pesti utca 1027 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0 59 0.00

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32471/1991.04.16

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2243 KÓKA Dózsa György út 1.

törzsszám: 15730710

I R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 647337/3/2022/2021.09.29

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása (műszaki szám: 4-30/2022).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Nagykátai 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/17264/2024

2024.05.13

KÓKA

Szektor: 53

Zelsterület 1038 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt:

79 (m2) törli határozat: 647337/3/2022/2021.09.29

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

71

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32471/1991.04.16

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: KÓKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2243 KÓKA Dózsa György út 1.

törzsszám: 15730710

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30828/2010. 2009.11.16

törli határozat: 30828-3/2010. 2009.11.16

Tulajdonjog, telekegyesítés elutasítása

Jogosult: Juhász Ildikó/1963. an: Bekő Magdolna/, Műszaki szám: 3-126/2009.

jogosult:

név : Juhász Béla Lajosné

sz.név: Bekő Magdolna

szül. : 1944

a.név : Szekeres Julianna

cím : 2243 KÓKA Pesti utca 14

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 647337/3/2022/2021.09.29

törli határozat: 647337/4/2022/2021.09.29

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

jogosult:

név: PVKE FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 8.

cím : 2760 NAGYKÁTA Dózsa György út 9

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 647337/3/2022/2021.09.29

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítása (műszaki szám: 4-30/2022).

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/17264/2024

2024.05.13

KÓKA

Szektor: 53

Belterület 1038 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

---

TULAJDONI LAP VÉGE

---