

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/ 3975-4 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 13-án megtartandó – rendkívüli - ülésére

Tárgy: JAVASLAT a Nagyecsed város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselőtestület!

I. Előzmények

Ismeretes, hogy zajlik a bölcsőde bővítésével kapcsolatos projekt végrehajtása, aminek eredményeként további csoportszobával és kiegészítő létesítményekkel bővül a bölcsőde. Erre sikeresen pályáztunk, és a cél a megvalósítással az, hogy a jelenlegi 50 férőhelyes kapacitást 64 fősre bővítsük. Nagyecsed város központjában, a Wesselényi u. – Rákóczi F.u. – Központ u. és annak tervezett meghosszabbítása, - Sziget és Toldi utca által határolt tömbben található az 5 csoportos bölcsőde. Ennek egy további csoporttal és kiszolgáló helyiségekkel történő bővítésére kerülne sor. A területrendezési feladat az Lk és Vk övezetek közötti övezeti határ módosítása a tervezett bővítés megvalósításához szükséges többlet terület biztosítása, illetve a telekalakítás végrehajthatósága érdekében.

II. Az eddigi döntések, eljárások

II/1. Döntés született a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és az ezzel kapcsolatos eljárás megindításáról.

II/2. Döntés született a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról, aminek eredményeként azt le is folytattuk a főépítész feljegyzés figyelembevételével. A lefolytatott partnerségi egyeztetési eljárást követően lezártuk a véleményezési szakaszt.

II/3. A tájékoztatói dokumentáció közzétételre került az önkormányzat hirdetőtábláján, a honlapon, illetve közvetlenül megküldésre került a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésében érintett szervezeteknek hivatali kapun keresztül.

A környezeti vizsgálat kiértékelését követően döntés született a vélemények értékeléséről, ezzel egyidejűleg határozatba foglaltuk, hogy környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

II/4. Az önkormányzati főépítési feljegyzéssel összhangban, a képviselő-testület a rövid eljárást lezáró szakasz állami főépítési megindításáról döntött.

II/5. Az állami főépítész elkészítette a záró szakmai véleményt, melyet az előterjesztéshez csatolunk. Ugyancsak csatoljuk az önkormányzati főépítész feljegyzést is.

Fentiek alapján meghozhatók az eljárás lezárásához szükséges döntések, azaz:

1. határozat az egyeztetési eljárás, záró szakasz elfogadásáról, lezárásáról,
2. határozat Nagyecsed Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról,
3. rendelet Nagyecsed Város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosításáról.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hozza meg a javasolt döntéseket.

Nagyecsed, 2025. október 10.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (X.13.) KT. sz. határozata
az egyeztetési eljárás záró szakasz elfogadásáról, lezárásáról.

A Képviselő-testület

Megállapítja, hogy:

1. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás záró szakaszát kezdeményezte és az lefolytatásra került a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodánál.
2. a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által kiadott záró szakmai vélemény figyelembevétele alapján, az annak megfelelően kiegészített településrendezési terv módosításának dokumentációját elfogadja.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (2) szerinti záró szakmai véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecséd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (X.13.) KT. sz. határozata

Nagyecséd Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról.

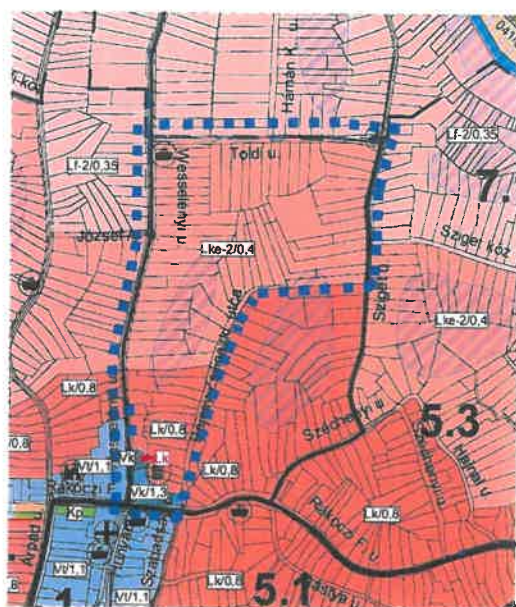
A Képviselő-testület

A Wesselényi u- - Rákóczi u.- Központ u. – Toldi u. által határolt területet érintően a Nagyecséd Város Településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló 226/2004. (XI.30.) KT. számú határozatával megállapított településszerkezeti tervet a Wesselényi u.-Rákóczi F. u.- Központ (Bajcsy-Zsilinszky) u. és annak tervezett meghosszabbítása- Sziget és Toldi -u. által határolt területet érintően a jelen határozat 1. melléklete szerint, leírását pedig a 2. sz. melléklete szerint módosítja.

A módosítással érintett területen belül a 6 hrsz-ú ingatlan területe bővül (0,064 ha) és településközpont terület (Vt) területfelhasználása kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásra módosul.

1. melléklet a/2025. (X.13.) önkormányzati határozathoz.

NAGYECSED VÁROS



a Wesselényi u.- Rákóczi F. u.- Központ (Bajcsy-Zsilinszky) u. és annak tervezett meghosszabbítása - Sziget u. és Toldi u. által határolt területre sz települészerkezeti terv M=1:5000

Jelmagyarázatok, jelkulesok:

- Tokoposás meléküti
- Védelt települészerkezeti határa
- Torvezési terület határa
- Funkciószóban megváltozt területfelhasználási egysegök
- Belvözet vízcsatlakozási terület
- Szimbólumok**
- Igazgatási központ
- Alapfelvételi biztosító egysegök
- Beépítésre szánt területek:**
- Kortársos lakóterület építési övezete
- Kortársos lakóterület építési övezete
- Központi vegyes terület építési övezete

Készült az állami adatok felhasználásával

| | | |
|---|---|---|
| <p>TERVEK, ÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT. H-4015 Nagyecsed, Árpád út 32. Tel: +36 30 222 222 / Fax: +36 30 222 222</p> | <p>NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA N-4315 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>2025. január 24. 2025. január 24.</p> |
| | <p>NAGYECSED TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI</p> | <p>MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV</p> |
| <p>TERVEK, ÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT.</p> | <p>TERVEK, ÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI KFT.</p> | <p>T-1/M</p> |

2. melléklet a/2025. (X.13.) önkormányzati határozathoz.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A módosítás Nagyecsed Város településszerkezeti tervének a Wesselényi u.-Rákóczi F. u.-Központ u. – Toldi u. által határolt területén belül a 6. és 120/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A tervmódosítás célja:

A helyi építési szabályozás olyan módosítása, mely lehetővé teszi az érintett építési övezetben a város tulajdonában lévő, Nagyecsed központjában, a Wesselényi u.-Rákóczi F. u.-Központ u. és annak tervezett meghosszabbítása- Sziget és Toldi Toldi -u. által határolt tömbben található 5-csoportos bölcsőde bővítését egy bölcsődei csoporttal és a hozzátartozó kiszolgáló helyiségekkel. A fejlesztés megvalósításához szükséges a jelenlegi telek szükségszerű növelést megalapozó, a településközpont vegyes terület és a kisvárosias lakóterület közötti építési övezeti határ módosítás.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, csak a sajátos használat szerinti változás következik be, ahol a településközpont területfelhasználás egy része helyett kisvárosias lakóterület kerül rögzítésre 639 m² nagyságban. A településközpont vegyes terület nagysága ugyanennyivel csökken.

A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységén belül.

A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén bölcsődei ellátást biztosító beruházás valósul meg.

A területfelhasználás területi változása csak a módosuló területfelhasználás esetén:

| Sajátos használat megnevezése | Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|--------------|
| | érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha) | módosítási javaslat szerint (ha) | változás |
| | | | |
| kisvárosias lakóterület (Lk) | 0 | 0,064 | +0,064 |
| központi vegyes terület (Vk) | 0,064 | 0 | -0,064 |
| Összesen: | 0,064 | 0,064 | 0 |

Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testületének/..... (.. ...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a helyi építési szabályozás módosítása annak érdekében, hogy a településen tervezett gazdasági fejlesztések megvalósulhassanak. A módosítás célja, hogy megoldást adjon olyan területfelhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó jogszabályok betartásával a gazdasági fejlesztések megvalósításának településrendezési háttérét biztosítani tudja.

[2] Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat, mint vízvédelmi hatóság, Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság mint vízügyi hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály mint tűzvédelmi és polgári védelmi hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály mint út- és vasúti hatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium mint vasúti-, vízüti-, és légi közlekedési hatóság, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály mint katonai légügyi hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Hatósági Iroda, Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály 1. mint gyógytényező hatóság, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti partnerek, továbbá Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzata, Fábánháza Község Önkormányzata, Győrtelek Község Önkormányzata, Nyírcsaholy Község Önkormányzata, Kocsord Község Önkormányzata, Tiborszállás Község Önkormányzata, Ökörítőfülpös Község Önkormányzata, Tyukod Község Önkormányzata, valamint az önkormányzat Szervezeti és Működési

Szabályzatáról szóló 1/2011. (I.31.) rendelet 3. számú melléklete 2.1. pontja által biztosított véleményezési jogkörében eljáró Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásai, továbbá a rendelet 4. melléklete szerinti T-22/2020. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1), a rendelet 5. melléklete szerinti T-34/2024 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-2M), a rendelet 6. melléklete szerinti T-10/2022 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-2m) és a jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

2. §

A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a Nagyecséd Város helyi építési szabályzatáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelet.

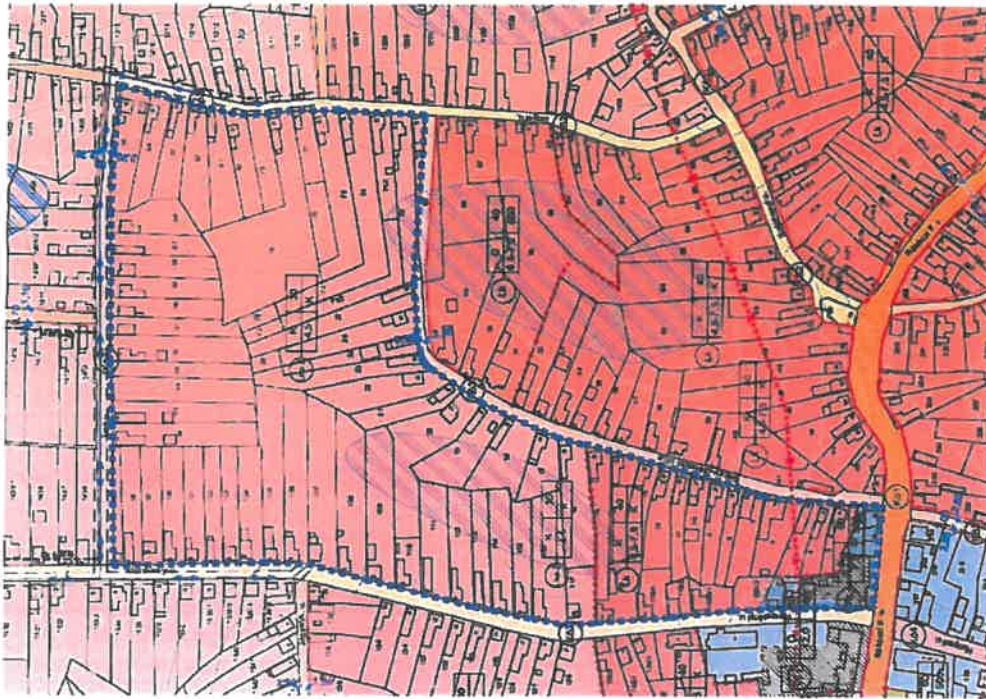
4. §

Ez a rendelet 2025. október 15-én lép hatályba.

5. §

E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazni kell.

NAGYECSED VÁROS



a Wesselényi u.- Rákóczi F. u.- Központ (Bajcsy-Zsilinszky) u.
és annak tervezett meghosszabbítása - Sziget u. és Toldi -u. által határolt terület rész
szabályozási terve - belterületi részlete M=1:4000

Jelölés magyarázatok, jelkivonat:

Belső lére szant területek



Közműves területi építési övezet
Közterületi területi építési övezet
Központ vagyis területi építési övezet

Belső lére nem szant területek



Közműves célú terület - országos főút
Közműves célú terület - gyűjtő út
Közműves célú terület - kiegészítő út




Végzetési területi területi övezet
Egész nap

Tervezési szabályozás vonal
Építési övezet határa
Rajzolt és építési határa
Bevezető és területi határa
Majdani területi
Javaslati terület

Magyarországi szabványok és előírások szerinti jelölés

Készült az állami alapadatok felhasználásával

| | | |
|---|---|---|
|  <p>tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4000 Nagyecsed, Sziget u. 21. Tel: 06 437 435 434 / 06 437 435 437</p> | <p>MEJEN: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>M. NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA T-34/2024 2023. szeptember</p> |
| <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>NAGYECSED TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI</p> | <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> |
| <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET</p> | <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> |
| <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> | <p>TERVEZÉS: 1-5 NAGYECSED VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4355 Nagyecsed, Árpád út 32.</p> |

S-2/M

Általános indokolás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja felhatalmazza az önkormányzatokat arra, hogy rendeletben állapítsák meg a helyi építési szabályzatot. E felhatalmazás természetesen vonatkozik a rendelet módosítására is. A Javaslattal erre irányul, melynek oka az, hogy elősegítse tervezett beruházás megvalósítását.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Részben a megváltozott jogszabályi hivatkozások, részben pedig az egyik szabályozási terv változása indokolja a rendelkezést.

A 2. §-hoz

A megváltozott szabályozási tervet tartalmazó mellékletet módosítja

A 3. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Az 5. §-hoz

Átmeneti rendelkezést tartalmaz.

Az 1. melléklethez

A megváltozott szabályozási tervet tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) rendelet módosításáról szóló rendelet tervezethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

17. § (1) A jogszabály előkészítője –a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű- előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogszabály elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.”

Fentiek alapján a hatásvizsgálat eredménye az alábbiakban foglalható össze:

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásvizsgálat: a rendelet beruházás megvalósításának biztosításával a település fejlesztését segíti.
2. Környezeti és egészségi következményeinek hatásvizsgálata: a rendelet elősegíti a beruházással érintett terület rendezettebbé tételét.
3. Adminisztratív terhek befolyásoló hatásainak vizsgálata: a rendelet releváns adminisztratív terheket nem idéz elő.
4. Jogszabály megalkotásának szükségességének, a jogalkotás elmaradásának várható következményeinek vizsgálata: a rendelet megalkotása lehetőség, azonban annak elmaradása ellehetleníti a tervezett beruházás megvalósítását.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel: a személyi, szervezeti, tárgyi feltétel és pénzügyi feltételek biztosítottak.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00134-6/2025.

Hiv.szám:-
Települési főépítész: Végh József
E-TÉR: 28792

KOVÁCS LAJOS
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NAGYECSED

Árpád u. 32.
4355

Tárgy: **Nagyecsed Város** településrendezési eszközeinek a Nagyecsed Központ u. 8. hrsz. 6. alatti Szatmári Kistérségi Bölcsőde bővítése, fejlesztése és energiahatékonysági megújítása megvalósítása érdekében történő módosítás

Rövid eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR rendszer keresztül 2025. szeptember 16. napján benyújtott dokumentációról az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Iroda) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **69. § (2) bekezdés d) pontja értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adja.**

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

„Nagyecsed Város HÉSZ módosítása - Nagyecsed Központ u. 8. Hrsz 6. alatti Szatmári Kistérségi Bölcsőde bővítése, fejlesztése és energiahatékonysági megújítása”

Tervező: Art Vital Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.- Jambrik Imre TT 09-0175, SZTT 09-0175
Tervdokumentáció keltezése: 2025. szeptember hó

A módosítás célja:

A tervezett módosítás során a város tulajdonában lévő, Nagyecsed központjában, a Wesselényi u.- Rákóczi F. u.- Központ (Bajcsy-Zsilinszky) u. és annak tervezett meghosszabbítása- Sziget és Toldi - u. által határolt terület tömbben található 5-csoportos bölcsőde bővítését tervezi egy bölcsődei csoporttal és a hozzátartozó kiszolgáló helyiségekkel. A rendezés célja a projekt megvalósításához szükséges teleknagyság miatt a jelenlegi telek szükségszerű bővítését megalapozó, a településközpont vegyes terület és a kisvárosias lakóterület közötti építési övezeti határ módosítás.

Megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6. napján hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül. Hivatkozásaim ez által erre a jogi állapotra alapoztam.

I. ELŐZMÉNYEK

Az eljárást megindító döntés száma: 155/2024.(XI.26.) KT. határozat
Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 100/2025. (VIII. 26.) KT. határozat
Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma: 99/2025. (VIII. 26.) KT. határozat

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A tárgyi záró szakmai véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek a „Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről” szóló Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletével.

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM

A településrendezési eszközök tárgyi **módosítását nem kifogásolom.**

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településtervezési terv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja*
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
 - A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyiregyháza, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából:

Makkai-Mile
Annamária

Digitálisan aláírta:
Makkai-Mile
Annamária
Dátum: 2025.09.24
14:04:32 +02'00'

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár



Nagyecsed Város Önkormányzata

Települési Főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

Tárgy: Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) módosításának elfogadása – Állami Főépítész Záró szakmai vélemény alapján.

A módosítással érintett terület: Nagyecsed város központjában, a Wesselényi u. – Rákóczi F.u. – Központ u. és annak tervezett meghosszabbítása, - Sziget és Toldi utca által határolt tömbben található 5 csoportos bölcsőde bővítésére, fejlesztésére és energiahatékonysági megújítására szolgáló terület. A meglévő Szatmári Kistérségi Bölcsőde Nagyecsed, Központ u.8. (hrsz. 6.) alatt található. A tervezési feladat az Lk és Vk övezetek közötti övezeti határ módosítása a tervezett bővítés megvalósításához szükséges többlet terület biztosítása, illetve a telekalakítás végrehajthatósága érdekében.

1. Előzmények és jogszabályi háttér

Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testülete (155/2024. (XI.26.) számú KT. határozatával döntött Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (HÉSZ) módosításának elindításáról önkormányzati fejlesztési szándék megvalósítása céljából. A településrendezési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint partneri és államigazgatási egyeztetés lefolytatásával végeztük el.

2. Az egyeztetési eljárás összefoglalása

A partnerségi egyeztetés során partneri vélemény, észrevétel nem érkezett be. A Képviselő-testület a 99/2025. (VIII.26.) számú KT. határozatával a véleményezési szakaszt, partnerségi egyeztetési eljárást lezárta.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján lefolytatott eljárás során beérkezett véleményeket a Képviselő-testület a 100/2025. (VIII.26.) számú KT. határozatával elfogadta. A beérkezett vélemények figyelembevétele mellett a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A Kormányhivatal állami főépítész hatáskörben eljáró szerve a véleményezési eljárást lefolytatta és a végleges tervanyagra vonatkozóan, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a módosítást támogató, pozitív záró szakmai véleményt adott.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításához kapcsolódó szakmai vélemény szerint a településrendezési eszközök tárgyi módosítását nem kifogásolja. A záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök elfogadásának és hatályba léptetésének jogszabályi feltétele. (Izd. 2023.évi C. tv. 195.§. 1.bekezdés)

3. Főépítési összegzés és javaslat

A beérkezett állami főépítési záró szakmai vélemény (ügyiratszám: SZ/4ÁF/00134-6/2025.) pozitív és nem tartalmaz olyan kifogást, vagy feltételt, amely a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület általi elfogadását megakadályozná.

A módosítással érintett területek és szabályozási elemek vonatkozásában a tervezett megoldások:

- **Összhangban állnak** az Országos, Térségi és Megyei területrendezési tervekkel, valamint a helyi településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával.
- **Megfelelnek** a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak (pl. OTÉK)
- **Szolgálják** a településfejlesztési és településrendezési célokat, biztosítják a tervezett beruházás, a meglévő 5 csoportos óvoda épület 1 csoportos bölcsődével történő bővítésének megvalósíthatóságát.
- **A településkép védelméről** szóló helyi rendelettel való összhang biztosított

Fentieket figyelembe véve, javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a településszerkezeti terv módosítását határozattal, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását pedig önkormányzati rendelettel fogadja el.

Nagyecsed, 2025. október 6.

Tisztelettel:



Végh József
mb. városi főépítész

Mellékletek:

1. Határozat tervezet,
 - 1.sz. melléklet – „T-1/M” rajzszerű tervlap
 - 2. sz. melléklet – A településszerkezeti terv módosításának leírása
2. Rendelet tervezet
 - 1. sz. melléklet– „S-2/M” rajzszerű tervlap

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/ 4285 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 13-án megtartandó – rendkívüli – ülésére

Tárgy: JAVASLAT önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadására és elővásárlási jogot alapító megállapodás jóváhagyására

Tisztelt Képviselőtestület!

Nagyecsedden hosszú évtizedeken át orvosi műszerek gyártása folyt a jelenlegi nagyecsed-i 2301/5 és 2301/6 hrszú, természetben Nagyecsed Munkácsi utca 46-48. sz. ingatlanon. Miután az egykor a Medicor Művek által működtetett üzem bezárt, az épületek használaton kívül kerültek, állapotuk folyamatosan romlott. Ezen az sem segített, hogy időközben magáncég tulajdonába került a terület. Az önkormányzat régóta tervbe vette, hogy a területet valamilyen módon rehabilitálni kellene, lehetőleg úgy, hogy az munkahelyteremtő beruházással párosuljon. Hosszas próbálkozások után elértük, hogy a terület tulajdonosa az önkormányzat lett, és sikerült találni egy olyan befektetőt, amely cég látott fantáziát abban, hogy itt termelő üzemet működtessen. Ez a cég az esztergomi székhelyű Speed-Pack Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társaság, amely 25 éves múlttal rendelkező magyar vállalkozás. A cég kiemelkedő szereplő a hazai csomagolástechnológiában, termékeiket felhasználják többek között az autóiparban, a nehéziparban, az energiaiparban. Jelen pillanatban zajlik a területen több épület felújítása, amelyeket az önkormányzat pályázati forrásokból valósít meg.

Az elképzelések szerint a befektető igényeinek megfelelő épületeket és magát a területet 2026. január 1-el tudnánk birtokba adni, és a Kft. ekkortól megkezdhetné a termelést. Ahhoz, hogy ez megtörténhessen, bérleti szerződésre van szükség az önkormányzat és a Kft. között. Elkészült ennek tervezete, amelynek jóváhagyását kérem a képviselő-testülettől.

A Kft. természetesen hosszú távra tervez, és az elképzelése az, hogy később tulajdonosként üzemeltesse azt az infrastruktúrát, amit most egyelőre bérelni fog. Mivel az infrastruktúra kialakítását az önkormányzat pályázati forrásokból valósítja meg, és annak fenntartási időszaka 5 évre szól, ezért 5 évig nem jöhet szóba tulajdonjog átruházás. A cég feltett szándéka azonban az, hogy az 5 év letelte után megvásárolja a területet az önkormányzattól. Piaci szereplőknél teljesen érthető, hogy megfelelő biztosítékot, garanciát akar a befektető arra nézve, hogy a bérleti időszak lejárta után tulajdonjogot tud szerezni.

elővásárlási jogával. Az elővásárlási jogot alapító szerződés tervezetét is csatoljuk, melynek jóváhagyását ugyancsak kérem a képviselő-testülettől.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hozza meg a javasolt döntéseket.

Nagyecsed, 2025. október 10.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (X.13.) KT. sz. határozata

a nagyecsedí 2301/5 és 2301/6 hrsz-ú ingatlanok bérbeadásáról

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a fenti tárgyú írásos előterjesztést, és úgy határoz, hogy a határozat melléklete szerinti bérleti szerződésben foglalt feltételekkel bérleti szerződést köt a SPED-PACK Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11) a 2301/5, valamint 2301/6 hrsz. számú „kivett üzem” megnevezésű ingatlanokra.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Végrehajtási határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről, **Nagyecsed Város Önkormányzata** (Törzsszám: 732538; Adószám: 15732530-2-15; Statisztikai számjele: 15732530-8411-321-15; képviselőjében: Kovács Lajos polgármester) 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32. sz., mint **bérbeadó**,

másrészről a

SPED-PACK Packaging Csomagolótechnikai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11; képviselőjében: Márczi Imre ügyvezető), mint **Bérlő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

1. Előzmények

A Felek rögzítik, hogy Bérlő Nagyecsedben fióktelepekkel rendelkező, a helyi működési és gazdálkodási feltételekkel közelebbi tapasztalatokat szerzett, 25 éve működő magyar vállalkozás, amely térségi jelenlétének bővítését határozta el. A helyi önkormányzat munkahely teremtési céllal szerezte meg a belterületi, 2301/5, valamint 2301/6 hrsz. számú „kivett üzem” megnevezésű ingatlanokat, melyeken pályázati úton megszerzett forrásokból a rendeltetésszerű üzemi működés műszaki, infrastrukturális feltételeit megteremtő fejlesztés kezdődött. Ennek várható befejezési ideje 2025. október 31.

Bérlő elsősorban fafeldolgozó, raklapgyártó üzemi tevékenység céljára kívánja az üzemi területet használni, ezért Felek célszerűnek ítélik, ha a kölcsönös érdekek mentén folytatandó, hosszabb távú együttműködés feltételeiben már az infrastrukturális fejlesztés időszakában megállapodnak annak érdekében, hogy a tevékenység tényleges megkezdése idejére a működési feltételek aggály nélkül biztosíthatók legyenek.

Felek elvi megállapodása kiterjed a pályázattal előírt fenntartási idő letelte után lehetőségessé váló ingatlan adásvétel lehetőségének biztosítására. Bérlő jelen, az üzem használatára, az infrastruktúra működtetésére irányuló döntése nem választható el ezen utóbbi lehetőség biztosításától, melyről külön szerződésben állapodnak meg a Felek.

1. A Szerződés tárgya

1.1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Nagyecsed, belterület 2301/5 valamint a 2301/6 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan együttest („Bérlemény”). A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az Ingatlant a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező, rajzot és térképi adatokat, valamint műszaki leírást is tartalmazó dokumentációval meghatározott tartalommal.

1.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

2. A bérleti díj

2.1. A Bérlemény bérleti díja havi 335 000,- Ft, azaz háromszázharmincötezer forint + áfa („Bérleti Díj”).

A Bérleti Díj a birtokátruházás napjától kezdődően, a Bérbeadó tárgyhónap 3. munkanapjáig megküldött számlája alapján, a tárgyhónap 15. napjáig fizetendő, a Bérbeadó által kiállított számlán feltüntetett bankszámlájára.

2.2. Amennyiben a Bérelő az esedékes bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, úgy köteles a késedelem idejére a megfizetés napjáig a Ptk. szerinti késedelmi kamatot a Bérbeadó részére megfizetni.

2.3. A Bérelő a bérlet tartamára egy havi bérleti díjnak megfelelő 335 000,- Ft kauciót (óvadékot; a továbbiakban: Biztosíték) fizet meg Bérbeadó részére. A Bérelő köteles a kaució összegét a bérleti szerződés teljes tartama alatt folyamatosan 335 000Ft-os mértéken tartani, s amennyiben abból a jelen szerződés alapján felhasználás történik, úgy azt erről történő értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül az eredeti szintre feltölteni.

2.4. A Biztosíték a jelen Szerződés megszűnése esetén visszajár. A Biztosíték után nem illeti meg kamat a Bérelőt.

2.5. A Bérelő a biztosítékadási kötelezettséget teljesítheti Magyarországon bejegyzett bank által a Bérbeadó, mint jogosult nevére kibocsátott bankgaranciával is, amelyben a bank feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a Bérbeadó követeléseinek megfizetésére első lehívásra, a Bérelő és a Bérbeadó közötti jogviszony vizsgálata nélkül. Ebben az esetben a Biztosíték felhasználására, kiegészítésére vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell a bankgaranciára.

3. A bérlet időtartama

3.1. A szerződő felek a jelen bérleti szerződést 2026. január hó 1. napjától határozott 5 évre időre kötik meg. Lejárata 2030. december 31.

3.2. Bérelő jogosult a szerződést további határozott idővel, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítani. Erre vonatkozó igényét írásban köteles közölni a bérbeadóval, legkésőbb a lejárati éve június 30-ig. A bérlet időtartama jelen szerződés alapján legfeljebb 20 év.

3.3. Bérelő a bérleti jogot a SPED-PACK Holding Kft. által tulajdonolt cégcsoport bármely tagjára átruházhatja. Az átruházási jog gyakorlásáról köteles legalább 30 nappal korábban, írásban értesíteni a Bérbeadót.

4. Birtokátruházás

4.1. Legkésőbb a 3.1. pont szerinti időben a Bérbeadó köteles a Bérlemény birtokát a Bérelőre átruházni, és a Bérelő köteles a Bérlemény birtokát átvenni. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Felek által jelentősnek tartott tényeket és körülményeket. Tekintettel arra, hogy az üzemi terület infrastrukturális kialakítása Bérelő igényeinek figyelembevételével történik, ez feltételezi a Felek közötti együttműködést már a bérlet tervezett ideje előtt is, azonban ezen időszakban való tartózkodást, esetleges terület használatot a Felek mint a Bérleti jogviszony létrejöttét elősegítő együttműködést veszik figyelembe, ezért majdani Bérelő ennek érdekében kifejtett területhasználata nem tartozik jelen szerződés hatálya alá.

4.2. A Bérelő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult a Bérleményt rendeltetésszerűen használni. A birtokátruházás napjától a Bérelő viseli a Bérleményben igénybe vett közüzemi és kommunikációs szolgáltatások költségeit akként, hogy a Birtokátruházás idejére az illetékes szolgáltatókkal saját nevében szerződik. Ehhez kapcsolódóan a szükséges nyilatkozatokat Bérbeadó mint az ingatlan tulajdonosa köteles kiadni a majdani Bérelőnek.

5. A Bérlemény használata

5.1. A Bérelő köteles a Bérlemény állagát megóvni. A Bérelő felelős az Bérlemény használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért.

5.2. A Bérelő köteles az átadási állapothoz képest, a Bérelő tevékenysége által az ingatlanban okozott

sérüléseket, károkat – amelyek nem rendeltetésszerű használatból adódnak – saját költségére kijavítani. Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a Bérlemény rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavítását a Bérbeadó késedelem nélkül végzi el. A Bérbeadó köteles az ingatlant a Bérelő által elfogadott, átadási állapotában fenntartani, a közüzemi csatlakozásokat működtetni (fűtés teljes rendszere, villamos energiaellátás csatlakozási pontig, víz és csatornarendszer).

5.3. A működéssel szorosan össze nem függő, Bérbeadó által elismert értéknövelő beruházások költségeit a Bérelő választása szerint beszámíthatja a bérleti díjba, vagy adásvétel létrejötté esetén a vételárba.

5.4. A Bérelő a Bérleményben átalakítási munkákat Bérbeadó előzetes értesítése mellett végezhet azzal, hogy az egyetértés hiányában a birtok visszabocsátása idejére köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

5.5. A Bérelőnek a Szerződés teljes Időtartama alatt megfelelő biztosítással kell rendelkeznie a Bérlemény használatával összefüggésben a Bérbeadónak okozott károkra. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő Bérleményben található vagyontárgyainak biztosítása a Bérelő felelőssége.

5.6. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérlemény működéséhez szükséges tűzvédelmi, környezetvédelmi, hulladékgazdálkodási, CO₂ és vízgazdálkodási engedélyeket a birtokátadás idejére beszerzi, vagy az eljárásra a Bérelőt az előírt formában meghatalmazza. A Bérbeadó vállalja, hogy a hatósági ellenőrzések során felvett jegyzőkönyvekben rögzített feladatokat határidőre elvégzi, biztosítja a hatósági engedélyek folyamatosságát.

5.7. A Bérelő köteles a bérlemény használata során az általa végzett tevékenység folytatására vonatkozó valamennyi előírás teljes és maradéktalan betartására, az ennek megszegéséből eredő kárért a felelősség a Bérelőt terheli.

5.8. Ezen rendelkezésnek megfelelően a Bérelő különösen felelős a munkaügyi, munkabiztonsági, tűzvédelmi, környezetvédelmi, valamint szakhatósági előírások teljes körű betartásáért, a bérlet időtartama alatt esetlegesen bekövetkező foglalkozási balesetektől, megbetegedésekből adódó károk megtérítéséért.

5.9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy üzemi tevékenységét oly módon folytatja, hogy abból eredően a Bérbeadót kártérítési kötelezettség ne terhelje.

5.10. A Bérelő jogosult a bérlet tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen saját cégtábláját a törvényes előírásoknak megfelelően elhelyezni, illetőleg a Bérelő jogosult a bérleményt a cégnyilvántartásban telephelyként vagy fióktelepként feltüntetni, ehhez a Bérbeadó kifejezetten hozzájárul és az erről befogadó nyilatkozatot kiadja Bérelő részére.

5.11. A Bérelő jogosult a bérlet tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen saját cégtábláját a törvényes előírásoknak megfelelően elhelyezni, illetőleg a Bérelő, illetve a SPED-PACK Holding Kft. által közvetve és közvetlenül tulajdonolt cégcsoport tagja jogosult a bérleményt a cégnyilvántartásban székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként feltüntetni, ehhez a Bérbeadó kifejezetten hozzájárul.

6. A bérleti szerződés megszűnése

6.1. Amennyiben Bérelő a szerződés tartamát a 3.2. pont szerint nem hosszabbítja meg, úgy legkésőbb a bérlet idejének elteltével, a tartam utolsó napján jegyzőkönyv felvétele mellett köteles kiürítetten, kitarakítva a Bérlemény birtokát visszabocsátani. A visszabocsátás akkor szerződészerű, ha egyidejűleg igazolja, hogy a Bérleményt lejárt közüzemi tartozás nem terheli. Az igazolás a jegyzőkönyv mellékletként szolgál.

6.2. Bérelő jogosult a Bérleti szerződést írásban, 3 hónapos határidővel felmondani.

6.3. Bármelyik fél felmondhatja azonnali hatállyal a szerződést a másik fél jelen szerződésben rögzített kötelezettségeinek súlyos megszegésére hivatkozással. Ezen esetben a szerződésszegő fél köteles megtéríteni a vétlen Félnak a szerződés megszegésével bekövetkező kárait. Bérbeadó bérleti díj igénye ezen esetben legfeljebb a felmondási időre jutó díjjal lehet azonos.

7. Felek megállapodnak, hogy az itt nem szabályozott kérdésekben vita esetén a Ptk. szabályai az irányadók.

8. A Bérbeadó kijelenti, hogy mint települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró polgármester a jelen szerződést a Képviselő testület teljes körű jóváhagyása és felhatalmazás mellett, mint képviselőre önállóan jogosult képviselő írja alá.

9. A Bérlő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaságként szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró törvényes képviselője a jelen szerződést teljes körű felhatalmazás mellett, mint cégjegyzésre önállóan jogosult képviselő írja alá.

A jelen előszerződés öt egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és egyeztetés után jóváhagyólag aláírtak.

Nagyecsed, 2025. október hó napján

.....
Nagyecsed Város Önkormányzata
Bérbeadó
képv.: Kovács Lajos polgármester

.....
SPED-PACK Kft.
Bérlő
képv.: Márczi Imre ügyvezető

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (X.13.) KT. sz. határozata

a nagyecsedői 2301/5 és 2301/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogot alapító megállapodásról

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a fenti tárgyú írásos előterjesztést, és úgy határoz, hogy a határozat melléklete szerinti szerződésben foglalt feltételekkel elővásárlási jogot alapító szerződést köt a SPED-PACK Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11) a 2301/5, valamint 2301/6 hrsz. számú „kivett üzem” megnevezésű ingatlanokra.

Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogot alapító szerződés aláírására.

Végrehajtási határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Elővásárlási jogot alapító szerződés

amely létrejött egyrészről

Nagyecsed Város Önkormányzata (Törzsszám: 732538; Adószám: 15732530-2-15; Statisztikai számjele: 15732530-8411-321-15; képviselője: Kovács Lajos polgármester) 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32. sz., mint Tulajdonos/**Jogalapító,**

másrészről a

SPED-PACK Packaging Csomagolóstechnikai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11; képviselője: Márczi Imre ügyvezető), mint Bérelő/**Jogosított** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

1. Előzmények

A Felek rögzítik, hogy Jogosított Nagyecsedben fióktelepekkel rendelkező, a helyi működési és gazdálkodási feltételekkel közelebbi tapasztalatokat szerzett, 25 éve működő magyar vállalkozás, amely térségi jelenlétének bővítését határozta el. Ennek keretében Tulajdonos/Jogalapítóval az annak tulajdonát képező 2301/5 valamint 2301/6 hrsz. számú „kivett üzem” megnevezésű ingatlanokat ipari termelési tevékenység (fafeldolgozó, raklapgyártó üzemi tevékenység) folytatása céljából határozott időre bérbe vette, és működteti.

A bérelt ingatlan használatba vételét megelőzően a Bérbeadó-jelen szerződésben Tulajdonos/Jogalapító- pályázati támogatást vett igénybe az üzem működtetéséhez szükséges feltételek megteremtése érdekében- így a pályázatban előírt fenntartási idő elteltéig - a tulajdon átruházása a Felek között nem realizálható.

Jogosult a fentebb hivatkozott ipari-termelő tevékenységét azért telepíti Nagyecsedre, mert a Felek előzetes egyeztetése alapján lehetőséget kap az üzemi terület megvásárlására, amikor annak lehetősége – jelenleg ismeretlen időpontban – megnyílik.

Jelen megállapodással a Felek biztosítani kívánják a Jogosult részére a bérleti jogviszony háborítatlanságát akként is, hogy a pályázati kötelezettségek megszűnésével egy jövőbeli adásvétel esetén mindenki mást megelőzően dönthessen az ingatlan tulajdonának esetleges megszerzéséről.

2. A Szerződés tárgya

2.1. A Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a Nagyecsed, belterület 2301/5 (2968 m²) valamint a 2301/6 hrsz. (4161 m²) alatt nyilvántartott, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan együttes. Az ingatlanok tulajdoni lapja szerint az OPUS TITÁSZ Zrt. javára bejegyzett vezetékjogon túlmenően az ingatlanok tehermentesek.

2.2. A Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos a jelen Szerződés alapján az Ingatlanokra – azok 1/1 arányú tulajdoni hányadára – elővásárlási jogot alapít a Bérelő javára jelen szerződés aláírásának napjától hivatkozott Bérleti Szerződés tartamára, de legfeljebb 20 év határozott időre.

2.3. Amennyiben a bérleti szerződés Bérbeadó egyoldalú döntése alapján szűnne meg, az elővásárlási jog gyakorolhatósága további feltétel nélkül, a határozott idő elteltével szűnik meg.

2.4. Az elővásárlási jog gyakorlása esetére Bérelő jogosult a megfizetett bérleti díjat az általa fizetendő vételárba beszámítani.

2.5. Jelen szerződés alapján, ha a tulajdonos az ingatlant harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, Jogosított az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

2.6. Jelen szerződés alapján, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni a Jogosítottal. Az ajánlat közzlése a Tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötelezettség

ideje az írásbeli ajánlat Jogosítottal való közlését követő 15. napon jár le. A kötöttség lejártáig Jogosítottnak lehetősége van arra, hogy a jog gyakorlását részben vagy egészben a SPED-PACK Holding cégcsoport más tagjával megossza, vagy arra átruházza. Az elővásárlási jogot átruházó, illetve a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat időben közöltnek tekintendő, amennyiben legkésőbb a 15. napon könyvelt küldeményben postára adják azt. Vételi jog megosztása, átruházása esetén az ekként jogosulttá váló csoporttag a jog átruházásának Eladóval való közlését követő 5. munkanapig tehet elfogadó nyilatkozatot.

3. Tulajdonos jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Jogosított elővásárlási joga a 2.1. pontban jelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára 20 év határozott időre bejegyzésre kerüljön.

4. Vegyes rendelkezések

4.1. Felek megállapodnak, hogy az itt nem szabályozott kérdésekben vita esetén a Ptk. szabályai az irányadók.

4.2. A Tulajdonos kijelenti, hogy települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró polgármester a jelen szerződést a Képviselőtestület teljes körű jóváhagyása és felhatalmazás mellett, mint képviselőre önállóan jogosult képviselő írja alá.

4.3. Jogosított kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaságként szerződéskötési képessége nincs korlátozva, a jelen szerződés megkötésénél eljáró törvényes képviselője a jelen szerződést teljes körű felhatalmazás mellett, mint cégjegyzésre önállóan jogosult képviselő írja alá.

4.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

4.5. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen előszerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A felek képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt szervezetek nevében járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

4.6. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

4.7. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Panyik József egyéni ügyvédet (KASZ:36066760; iroda: 1097 Budapest, Lónyay utca 49.) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével. Dr. Panyik József ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével igazolom, hogy a jelen megbízást elfogadom.

5. A jelen előszerződés öt egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után alulírott előszerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt – ügyvédi tényvázlatnak is elfogadva azt – jóváhagyólag aláírtak.

Nagyecsed, 2025.hó napján

.....
Nagyecsed Város Önkormányzata
Eladó/Jogalapító
képv.: Kovács Lajos polgármester

.....
SPED-PACK Kft.
Vevő/Jogosult
képv.: Márczi Imre ügyvezető

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/ 4388 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 13-án megtartandó – rendkívüli - ülésére

T á r g y: JAVASLAT a II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okiratának módosítására

Tisztelt Képviselőtestület!

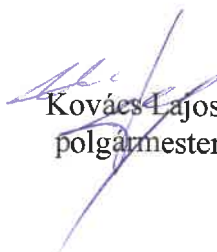
A kormányzati funkciók, államháztartási szakfeladatok és szakágazatok osztályozási rendjéről szóló 15/2019. (XII. 7.) PM rendelet módosításra került. A módosítás értelmében a könyvtári, levéltári tevékenység 910100 kódszámú szakágazat elnevezése „Könyvtári tevékenység”-re, kódja 911100-ra módosult.

A fentiekre tekintettel a II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okiratában annak 4.2. pontját módosítani szükséges.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hozza meg döntését a határozat-tervezet szerint.

Nagyecsed, 2025. október 9.




Kovács Lajos
polgármester

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../ 2025. (X.13.) KT. számú

h a t á r o z a t a

**A II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okiratának módosításáról és
egységes szerkezetbe foglalásáról**

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okirata módosítására vonatkozó írásos előterjesztést, és ennek alapján úgy dönt, hogy a II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okiratát a határozat 1. melléklet szerinti módosító okirattal módosítja, és az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítás törzskönyvi bejegyzése érdekében a Magyar Államkincstár Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Igazgatósága felé a szükséges intézkedéseket tegye, és az ehhez kapcsolódó dokumentumokat aláírja.

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Végrehajtási határidő: azonnal.

Okirat száma: KÖHN/ 4388-2/2025.

Módosító okirat

A II. Rákóczi Ferenc Városi Művelődési Ház- és Könyvtár a Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testülete által 2020. augusztus 25. napján kiadott, 2733-6/2020. (VIII.20.) számú alapító okiratát az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján - a 131/2025. (X.13.) KT. számú határozatra figyelemmel -a következők szerint módosítom:

1. Az alapító okirat 4.2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

| | szakágazat száma | szakágazat megnevezése |
|---|------------------|------------------------|
| 1 | 911100 | Könyvtári tevékenység |

Jelen módosító okiratot 2025. október 14. napjától kell alkalmazni.

Kelt: Nagyecsed, időbélyegző szerint

P.H.

Kovács Lajos
polgármester

Okirat száma: KÖHN/ 4388-3/2025.

Alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a II. Rákóczi Ferenc Városi Művelődési Ház- és Könyvtár alapító okiratát a következők szerint adom ki:

1. A költségvetési szerv megnevezése, székhelye, telephelye

1.1. A költségvetési szerv

1.1.1. megnevezése: II. Rákóczi Ferenc Művelődési Ház és Könyvtár

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 4355 Nagyecsed, Vasút utca 2.

1.2.2. telephelye(i):

| | telephely megnevezése | telephely címe |
|---|----------------------------|-------------------------|
| 1 | Báthory Anna Közösségi tér | 4355 Komoróczy utca 53. |

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 2002. február 1.

2.2. A költségvetési szerv alapítására, átalakítására, megszüntetésére jogosult szerv

2.2.1. megnevezése: Nagyecsed Város Önkormányzata

2.2.2. székhelye: 4355 Nagyecsed, Árpád utca 32.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

3.1. A költségvetési szerv irányító szervének

3.1.1. megnevezése: Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testülete

3.1.2. székhelye: 4355 Nagyecsed, Árpád utca 32.

3.2. A költségvetési szerv fenntartójának

3.2.1. megnevezése: Nagyecsed Város Önkormányzata

3.2.2. székhelye: 4355 Nagyecsed, Árpád utca 32.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

4.1. A költségvetési szerv közfeladata: A kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Kult. tv.) 55. és 65. §-ában foglaltak alapján nyilvános könyvtári ellátás, valamint a Kult. tv. 83/A. § (1) bekezdése alapján megalkotott helyi rendelet szerint a közművelődési feladatellátás.

4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

| | szakágazat száma | szakágazat megnevezése |
|---|------------------|------------------------|
| 1 | 911100 | Könyvtári tevékenység |

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

- az önkormányzati vagyon - ingatlanok és más vagyontárgyak, vagyoni értékű jogok - üzleti célú használatba, haszonbérbe adásával, állagmegóvásával, felújításával, adás-vételével és más módon történő hasznosításával, kezelésével összefüggő feladatok ellátása.

- a más költségvetési szerv részére az irányító szerv kijelölése vagy megállapodás alapján végzett pénzügyi-gazdálkodási, üzemeltetési vagy egyéb szolgáltatásokkal összefüggő feladatok ellátása.

- az épek és fogyatékosok nem versenyrendszerben történő sporttevékenységével és annak támogatásával, a szabadidősport-rendezvényekkel, programokkal, a szabadidősport-szervezetek támogatásával, a szabadidősport népszerűsítésével kapcsolatos tevékenységekkel, valamint a családok, a nők, az idősek, a hátrányos helyzetűek sportjának támogatásával összefüggő feladatok ellátása, kifizetések teljesítése.

- a könyvtár gyűjtőköri szabályzatában meghatározott módon - a használói és helyi igényeknek megfelelően - a könyvek, dokumentumok beszerzésével (kötelespéldányjuttatás, vásárlás, ajándék vagy csere útján), illetve a települési könyvtárak esetében kiemelten a helyismereti dokumentumok gyűjtésével, a könyvtár állományába került dokumentumok nyilvántartásával;- a köznevelési intézmények tankönyvtámogatás keretében történő tartóstankönyv-beszerzésével. összefüggő feladatok ellátása.

- a feltáró munka során a könyvtár állományába kerülő dokumentumokról az őket jellemző formai és tartalmi jegyek alapján történő leírások, ezekből hagyományos és számítógépes katalógusok készítésével, a könyvtári állomány megőrzésével és védelmével, a raktározással, a dokumentumok állagának védelmét szolgáló tevékenységekkel és berendezések telepítésével és működtetésével összefüggő feladatok ellátása.

- a rendelkezésre bocsátással (a könyvtárak gyűjteményének használókhöz való eljuttatása helyben használat, kölcsönzés és könyvtárközi kölcsönzés útján), a könyvtári tájékoztatással (a használóknak szóló információ-szolgáltatás, amelynek speciális feladata az adott könyvtár és a könyvtári rendszer dokumentumairól és szolgáltatásairól való

tájékoztató),- a megrendelhető könyvtári szolgáltatásokkal (a megyei és nagyobb városi könyvtárak által nyújtott könyvtári szolgáltatások, olyan kistélepülések számára, ahol az önkormányzat nem tart fenn könyvtárat), illetve- a könyvtárak közönségkapcsolati és egyéb tevékenységével összefüggő feladatok ellátása.

- a kulturális javakra alapozott hazai vagy külföldi állandó, időszakos vagy vándorkiállítások, tárlatok szervezésével, rendezésével (beleértve a tudományos előkészítést, tématerv-, illetve forgatókönyvírást és -bírálatot), továbbá a kiállítások rendezését és bemutatását közvetlenül szolgáló grafikai-tervezési, installálási, ügyeletési tevékenységekkel összefüggő feladatok ellátása.

- a helyi társadalom kapcsolatrendszerének, közösségi életének, érdekérvényesítésének, a különböző kultúrák közötti kapcsolatok kiépítésének és fenntartásának segítése, a közösség- és társadalmi részvétel, a közösségfejlesztés feltételrendszerének javítása, az állampolgári részvétel növelése, az önkéntesség és a virtuális közösségek erősítése, a gyermekek, az ifjúság, az idősek, a nemzetiségek és a külföldi magyarok közösségi művelődésének segítése, a szegénységben élők és kirekesztett csoportok társadalmi, kulturális részvételének fejlesztése, a megértés, a befogadás, az esélyegyenlőség elősegítése, mentálhigiénés, prevenció programok megvalósítása.

- a település környezeti, szellemi, művészeti értékeinek, hagyományainak, helytörténetének, népművészetének, népi iparművészetének, szellemi kulturális örökségének feltárása, megismertetése, a helyi művelődési szokások és értéktárak, a magyar nyelv gondozása, gazdagítása, az egyetemes, a nemzeti, a nemzetiségi és más kisebbségi kultúra értékeinek megismertetése, az ünnepek kultúrájának gondozása.

- a folyóirat, időszaki kiadvány, napilap, címtár, plakát, formanyomtatvány, reklámanyag, statisztikák papíralapú vagy on-line kiadásával összefüggő feladatok ellátása.

- az egyes intézmények helyiségeinek közművelődési célú és egyéb közösségi programokra, rendezvényekre való rendelkezésre bocsátását biztosító tevékenységekkel összefüggő feladatok ellátása.

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

| | kormányzati funkciószám | kormányzati funkció megnevezése |
|---|-------------------------|---|
| 1 | 013350 | Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok |
| 2 | 013360 | Más szerv részére végzett pénzügyi-gazdálkodási, üzemeltetési, egyéb szolgáltatások |
| 3 | 081045 | Szabadidősport- (rekreációs sport-) tevékenység és támogatása |
| 4 | 082042 | Könyvtári állomány gyarapítása, nyilvántartása |
| 5 | 082043 | Könyvtári állomány feltárása, megőrzése, védelme |
| 6 | 082044 | Könyvtári szolgáltatások |
| 7 | 082063 | Múzeumi kiállítási tevékenység |
| 8 | 082091 | Közművelődés-közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése |
| 9 | 082092 | Közművelődés- hagyományos közösségi kulturális értékek gondozása |

| | | |
|----|--------|---|
| 10 | 083030 | Egyéb kiadói tevékenység |
| 11 | 086020 | Helyi, térségi közösségi tér biztosítása, működtetése |

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe: Nagyecsed Város közigazgatási területe.

5. A költségvetési szerv szervezete és működése

5.1. A költségvetési szerv vezetőjének megbízási rendje: a II. Rákóczi Ferenc Városi Művelődési Ház és Könyvtár igazgatóját a kulturális intézményekben foglalkoztatottak közalkalmazotti jogviszonyának átalakulásáról, valamint egyes kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XXXII. törvény és a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény és a kapcsolódó végrehajtási rendelet alapján a Képviselő-testület bízza meg nyilvános pályázat útján legfeljebb 5 év határozott időre. A kinevezés, vezetői megbízás, felmentés, vezetői megbízás visszavonása, az összeférhetetlenség megállapítása, fegyelmi eljárás megindítása, a fegyelmi büntetés kiszabása képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik, az egyéb munkáltatói jogokat a polgármester gyakorolja.

5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

| | foglalkoztatási jogviszony | jogviszonyt szabályozó jogszabály |
|---|----------------------------|--|
| 1 | munkaviszony | a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény |
| 2 | megbízási jogviszony | a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény |