

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/ 3483/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 21-én megtartandó – rendkívüli, nyilvános – ülésére

Tárgy: JAVASLAT a polgármester és az alpolgármester költségtérítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Kihirdetésre került a 2026. évi XXV. törvény, amely 2026. július 1-jei hatállyal módosította a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) polgármesterek és alpolgármesterek javadalmazására vonatkozó rendelkezéseit. A július 1-től hatályos rendelkezések az alábbiak:

Polgármester

Az Mötv. módosított 71. § (4a) bekezdése szerint:

„(4a) A főpolgármester, a megyei jogú város polgármestere, a fővárosi kerületi önkormányzat polgármestere, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke, a polgármester (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együtt: polgármester) illetményének számításánál a 2024. évnek a január első napjától december utolsó napjáig tartó időszakára vonatkozó, a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a foglalkoztatás szempontjából jelentős nonprofit szervezeteknél teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetére vonatkozóan a nemzetgazdasági átlagkeresetet kell alapul venni.”

Fenti rendelkezés azt jelenti, hogy a polgármesterek illetménye nem növekedhet július 1-el, hanem az ő illetményük befagyaszttásra kerül, azaz a 2024-ben megállapított szinten marad.

Nem változott az Mötv. azon rendelkezése, miszerint a polgármesterek illetményét a jegyző állapítja meg.

Összességében tehát a polgármesterek illetményével kapcsolatban a képviselő-testületnek semmilyen döntést nem kell hoznia, és a jegyző – mint a polgármesteri illetmény megállapítója – sem hoz semmilyen döntést, azaz a polgármesteri illetmény változatlan marad.

A 2026. évi XXV. törvény 2026. július 1-jei hatállyal hatályon kívül helyezte az Mötv. 71. § (6) bekezdését, amely a főállású polgármester havi költségtérítésére vonatkozó rendelkezést tartalmazta. Ennek megfelelően 2026. július 1. napjától a polgármester részére költségtérítés nem állapítható meg. Mivel a polgármester tekintetében a jegyzőnek csak az illetmény megállapítására van hatásköre, a költségtérítéssel kapcsolatban viszont továbbra is a képviselő-testület a döntéshozó, és mivel a polgármesterek az új szabályok szerint költségtérítésre nem jogosultak, ezt a tényt képviselő-testületi határozatban kell rögzíteni.

Alpolgármester

Az alpolgármesterek esetén a képviselő-testületeknek van hatáskörük az illetmény /tiszteletdíj megállapítására. Az alpolgármestereknél sávos rendszer van, azaz esetükben az illetménynek/tiszteletdíjnak alsó és felső határa van, és a tényleges illetmény/tiszteletdíjat a képviselő-testületnek úgy kell megállapítania, hogy az e két határtérték közé essen. A mi esetünkben ez a feltétel teljesül. Mivel a polgármestereknél a módosított törvény befagyaszta az illetményt (azaz se nem csökkenti, se nem növeli), a javaslat az, hogy az alpolgármester tiszteletdíja se változzon.

A 2026. évi XXV. törvény 2026. július 1-jei hatállyal hatályon kívül helyezte az Mötv. 80. § (3) bekezdését, amely az alpolgármester havi költségtérítésére vonatkozó rendelkezést tartalmazta. Ennek megfelelően 2026. július 1. napjától az alpolgármester részére költségtérítés nem állapítható meg. Mivel az alpolgármester tekintetében a költségtérítéssel kapcsolatban is a képviselő-testület a döntéshozó, és mivel az alpolgármesterek az új szabályok szerint költségtérítésre nem jogosultak, ezt a tényt képviselő-testületi határozatban kell rögzíteni.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a határozati javaslatban foglaltak szerint hozzon döntést a költségtérítés 2026. július 1 hatállyal történő megszüntetésére mind a polgármester, mind az alpolgármester tekintetében.

Nagyecsed, 2026. július 16.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2026. (VII.21.) KT.

h a t á r o z a t a

A polgármester költségtérítésének megszüntetéséről

A Képviselő-testület

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek polgármesteri és vérmegyei közgyűlés elnöki javadalmazás korlátozásával összefüggő módosításáról szóló 2026. évi XXV. törvény 4. §-ában foglaltakra való hivatkozással a jogszabály végrehajtása érdekében úgy dönt, hogy Kovács Lajos polgármester részére 2026. július 1. napjától nem állapít meg költségtérítést.

A képviselő-testület felkéri a Jegyzőt a szükséges adminisztratív intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Határozat-tervezet

Nagyecséd Város Önkormányzatának

.../2026. (VII.21.) KT.

h a t á r o z a t a

Az alpolgármester költségtérítésének megszüntetéséről

A Képviselő-testület

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek polgármesteri és vérmegyei közgyűlés elnöki javadalmazás korlátozásával összefüggő módosításáról szóló 2026. évi XXV. törvény 4. §-ában foglaltakra való hivatkozással a jogszabály végrehajtása érdekében úgy dönt, hogy Paragh Lajos társadalmi megbízatású alpolgármester részére 2026. július 1. napjától nem állapít meg költségtérítést.

A képviselő-testület felkéri a Jegyzőt a szükséges adminisztratív intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/ 2762-2 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 21-én megtartandó – rendkívüli- ülésére

Tárgy: JAVASLAT külterületi mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft (a továbbiakban ÉAK) a nagyecsed hulladéklerakó bővítését tervezi. Ennek érdekében kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását. A bővítéssel érintett külterületi ingatlanok (összesen 6 ingatlan) szántó művelési ágú mezőgazdasági területek, amelyek magántulajdonban vannak. Valamennyi ingatlan tehermentes. A 6 érintett ingatlan közül 1 ingatlan esetében még zajlik egy hagyatéki eljárás.

A tulajdonosokkal folytatott egyeztetések eredményesek voltak, azaz a tulajdonosok hajlandóak értékesíteni a szóbanforgó területeket. Lényeges tudnivaló, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény főszabályként belföldi magánszemély és jogi személy kizárólag földhasznosítás céljából szerezheti meg. A törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja azonban lehetővé teszi, hogy önkormányzat mezőgazdasági célú föld tulajdonjogát településfejlesztési célokra is megszerezhesse. Ebben az esetben az önkormányzatot nem terheli földhasznosítási kötelezettség (a földet művelési ág alól kivonathatja), továbbá a törvény 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján nincs szükség a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyására.

Fentiek miatt az ÉAK közvetlenül nem köthet adásvételi szerződést a jelenlegi tulajdonosokkal. A menetrend az lenne, hogy az önkormányzat közvetlenül kötne adásvételi szerződéseket a jelenlegi tulajdonosokkal, míg az ÉAK-al a jelen előterjesztéshez csatolt ingatlanfejlesztési és adásvételi keretmegállapodást kötné meg. Ami a magántulajdonosokkal kötendő adásvételi szerződéseket illeti, ott a képviselő-testület felhatalmazná a polgármestert a szerződések megkötésére azzal, hogy az ingatlanok vételára nem haladhatja meg a 7 millió forint/ha. összeget.

Ami az ÉAK-al kötendő szerződést illeti: ennek lényege az, hogy az önkormányzat vállalja, hogy:

- a hulladéklerakó bővítése érdekében megszerzi a szükséges területek tulajdonjogát,
- kivonatja a mezőgazdasági területeket a művelési ág alól,
- megindítja és lefolytatja azokat a szükséges eljárásokat, amelyek a HÉSZ módosításáig vezetnek.

A szerződés értelmében az ÉAK a vállal minden felmerülő költséget, beleértve az ingatlanok vételárát, a művelési ág alóli kivonás költségét és a HÉSZ módosítással felmerülő összes költséget. Amikor pedig a folyamat végén a HÉSZ módosítása megtörténik, a felek végleges adásvételi szerződést kötnek egymással annak érdekében, hogy a területek az ÉAK tulajdonába kerüljenek.

Az önkormányzat kiemelt feladatként kezeli a munkahelyteremtő beruházások támogatását, valamint a különböző közszolgáltatások hatékony és szakszerű ellátását. A jelen ügy is ilyen. A cél az, hogy egyrészt biztosított legyen a nagyecsed hulladéklerakó hosszútávú működése, másrészt az ÉAK által tervezett beruházás további munkahelyeket teremtsen, végül de nem utolsón az ÉAK tevékenysége további helyi adóbevételt generáljon.

Három döntési javaslatot terjesztünk a Képviselő-testület elé:

1. a hulladéklerakó bővítésének településfejlesztési célként történő meghatározása

Mindezek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület hozzon döntést a határozat-tervezetek szerint.

Nagyecsed, 2026. július 17.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2026. (VII.21.) KT.

h a t á r o z a t a

Településfejlesztési cél meghatározásáról

A Képviselő-testület

Kinyilvánítja, hogy fontos közérdeknek tartja a hulladékgazdálkodási közfeladatok hatékony, szakszerű ellátását, továbbá hogy biztosított legyen a nagyecsed-i hulladéklerakó hosszútávú működése. Ennek megfelelően településfejlesztési célként határozza meg a nagyecsed-i 0188/11, 0188/12, 0188/13, 0188/14, 0188/15 és 0188/16 hrsz-ú külterületi ingatlanok egységes fejlesztési területté alakítását és a hulladékgazdálkodási telephely bővítésének előkészítését.

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Végrehajtási határidő: 2026. július 31.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2026. (VII.21.) KT.

h a t á r o z a t a

Ingyatlanfejlesztési és adásvételi keretmegállapodás megkötéséről

A Képviselő-testület

1. Megtárgyalta a fenti tárgyú előterjesztést és úgy dönt, hogy a nagyecsed 0188/11, 0188/12, 0188/13, 0188/14, 0188/15 és 0188/16 hrsz-ú külterületi mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozóan az Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft-vel (székhely: 4400 Nyíregyháza, Bokréta utca 22.; cégjegyzékszám: 15-09-071361; adószám: 13919867-2-15; képviseli: Eberhardt Gábor ügyvezető) ingatlanfejlesztési és adásvételi keretmegállapodást köt.
2. Az 1. pontban foglaltak alapján a megállapodást a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a megállapodást az önkormányzat nevében és képviselétében aláírja.

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Végrehajtási határidő: 2026. július 31.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS ADÁSVÉTELI KERETMEGÁLLAPODÁS

(feltételekhez kötött együttműködési megállapodás – egyeztetési tervezet)

amely létrejött egyrészről

Nagyecsed Város Önkormányzata (székhely: 4355 Nagyecsed, Árpád utca 32.; adószám: 15732530-2-15; törzskönyvi azonosító: 732530; képviseli: Kovács Lajos polgármester; bankszámlaszám: [●]), mint önkormányzat és leendő eladó (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

EAK Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4400 Nyíregyháza, Bokréta utca 22.; cégjegyzékszám: 15-09-071361; adószám: 13919867-2-15; képviseli: Eberhardt Gábor ügyvezető, önálló cégjegyzési joggal; bankszámlaszám: [●]), mint fejlesztő és leendő vevő (a továbbiakban: Fejlesztő),

együttesen: Felek, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

I. Előzmények és a megállapodás célja

1.1. Képviselő-testületi döntés.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a [●]/2026. ([●]) önkormányzati határozatával településfejlesztési célként határozta meg a jelen megállapodás 1. mellékletében felsorolt nagyecsed-i külterületi ingatlanok egységes fejlesztési területté alakítását és a hulladékgazdálkodási telephely bővítésének előkészítését.

1.2. Tulajdonszerzési cél.

Az Önkormányzat a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzatként, településfejlesztési célból meg kívánja szerezni az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát a jelenlegi tulajdonosoktól, ingatlanonként 7 000 000 Ft/hektár egységár alapulvételével.

1.3. Fejlesztési cél

A Felek célja, hogy az önkormányzati tulajdonszerzést követően – a szükséges településtervezési, földvédelmi, ingatlanügyi, telekalakítási, környezetvédelmi, vízügyi, közmű- és egyéb hatósági eljárások eredményétől függően – az Ingatlanok művelési ág alóli kivonására, végleges más célú hasznosítására, lehetőség szerint összevonására, valamint »kivett beépítetlen terület« vagy a ténylegesen engedélyezhető rendeltetésnek megfelelő »kivett ipartelep« megnevezés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére kerüljön sor.

1.4. Fogalmi elhatárolás.

A településtervezési/HÉSZ-ben meghatározott építési övezeti besorolás és az ingatlan-nyilvántartási megnevezés nem azonos jogi kategória. Az Önkormányzat csak a saját hatáskörébe tartozó döntések szabályszerű előkészítését és meghozatalát vállalhatja; más hatóság döntésének tartalmát nem garantálja.

II. A megállapodás tárgya és jogi jellege

2.1. Együttműködés.

A Felek a jelen megállapodásban szabályozzák az Ingatlanok önkormányzati megszerzésének finanszírozását, a fejlesztés-előkészítés feladatait és költségviselését, továbbá azokat a feltételeket, amelyek teljesülése esetén az Önkormányzat az Ingatlanokat a Fejlesztő részére értékesítheti.

2.2. Feltételes értékesítési kötelezettség.

A Felek a végleges adásvételi szerződést kizárólag akkor kötik meg, ha valamennyi, a 8.1. pontban meghatározott előfeltétel teljesült, és az értékesítés az akkor hatályos nemzeti vagyongra, önkormányzati vagyongra, versenyeztetésre, értékbecslésre és összeférhetetlenségre vonatkozó szabályok szerint jogszerűen végrehajtható.

2.3. Nem hatósági ígéret. A megállapodás nem minősül településtervezési módosítást, földvédelmi vagy más hatósági engedélyt előre eldöntő nyilatkozatnak, és nem korlátozhatja a Képviselő-testület, illetve az eljáró hatóságok jogszabályon alapuló mérlegelését.

III. Az Ingatlanok és az előfinanszírozott összeg

3.1. Ingatlankör.

A megállapodás tárgyát a Nagyecsed külterület 0188/11, 0188/12, 0188/13, 0188/14, 0188/15 és 0188/16 helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlanok képezik. Részletes adataikat az 1. melléklet tartalmazza.

3.2. Terület és számítás.

A csatolt tulajdoni lapok szerint az Ingatlanok együttes területe 56 361 m², azaz 5,6361 ha. A 7 000 000 Ft/ha egységárral számított, tulajdonosok részére fizetendő együttes vételár 39 452 700 Ft, azaz harminckilencmillió-négyszázötvenkétezer-hétszáz forint.

3.3. Vételárelőleg/elkülönített célú finanszírozás.

A Fejlesztő a szerződés aláírásától számított 15 napon belül 39 452 700 Ft összeget utal át az Önkormányzat [●] számú bankszámlájára. Az összeg kizárólag az Ingatlanok tulajdonosai részére fizetendő vételár finanszírozására használható fel, és a végleges adásvételi szerződés létrejötte esetén annak vételárába beszámít.

3.4. Jogi megbízás és eljáró ügyvéd.

A Felek a jelen keretmegállapodás, továbbá a projekt megvalósításához szükséges okiratok elkészítésével és a kapcsolódó jogi feladatok ellátásával a Hauser & Társa Ügyvédi Irodát bízzák meg. Eljáró ügyvéd: dr. Hauser Tibor ügyvéd (iroda: 4700 Mátészalka, Kazinczy utca 2.; KASZ: 36-06-13-17). A megbízás részletes feltételeit – ideértve a meghatalmazást, a felelősségi és számlázási szabályokat – a Felek és az Ügyvédi Iroda külön ügyvédi megbízási szerződésben rögzítik.

3.5. A jogi szolgáltatás tárgya.

Az eljáró ügyvéd feladata különösen: a jelen keretmegállapodás elkészítése; az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosok közötti adásvételi szerződések elkészítése; az önkormányzati tulajdon jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről való gondoskodás; közreműködés a földforgalmi, földvédelmi, ingatlanügyi és egyéb hatósági, illetve szakhatósági eljárásokban; jogi közreműködés a termőföld végleges más célú hasznosításában és a művelési ág alóli kivonásban; továbbá – a településterv módosításának és az egyéb előfeltételek teljesülését követően – az Önkormányzat és a Fejlesztő közötti végleges adásvételi szerződés elkészítése, valamint a Fejlesztő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges jogi feladatok ellátása.

3.6. Jogi szolgáltatás díja.

A Felek a jogi szolgáltatás díját az Ingatlanok forgalmi értékéhez, a kétszeri adásvételi ügylethez, valamint a kapcsolódó hatósági és szakhatósági képviselethez igazodó, irányadó 1%-os díjszámítás figyelembevételével (adásvételi szerződések (2x6db) 800.000 Ft + Áfa valamint szakhatósági eljárás alatt jogi képviselet ellátása 200.000 Ft + Áfa), összesen 1 000 000 Ft + áfa összegű átalánydíjban határozzák meg. A teljes átalánydíjból az első adásvételi körhöz és a keretmegállapodáshoz kapcsolódó első díjrészlet 600 000 Ft + áfa, azaz 762 000 Ft bruttó; a második adásvételi körhöz és a fennmaradó jogi feladatokhoz kapcsolódó második díjrészlet 400 000 Ft + áfa, azaz 508 000 Ft bruttó. A Fejlesztő az első díjrészletet a szabályszerűen kiállított számla alapján, a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül fizeti meg az Ügyvédi Iroda számlájára; a második díjrészlet esedékességét a külön ügyvédi megbízási szerződés rögzíti.

3.7. Első ütem összege.

A 3.3. és 3.6. pont szerinti első ütem együttes pénzügyi terhe – 27% áfa figyelembevételével – 40 214 700 Ft. A tulajdonosi vételárak előfinanszírozását és az ügyvédi díjat elkülönítetten kell utalni és könyvelni.

IV. Az Önkormányzat feladatai

4.1. Tulajdonosi szerződések.

Az Önkormányzat gondoskodik az Ingatlanok tulajdonosaival kötendő adásvételi szerződések előkészítéséről, aláírásáról, a földforgalmi eljárások kezdeményezéséről, valamint a tulajdon jog bejegyzéséhez szükséges intézkedésekről. Minden ingatlan ellenértékét külön fel kell tüntetni.

4.2. Állapotvizsgálat.

Az Önkormányzat a szerződéskötések előtt friss tulajdoni lapot, térképmásolatot és – ha releváns – földhasználati lapot szerez be; ellenőrzi a birtoklást, haszonbérletet, használati jogokat, perek és igények fennállását, valamint a bejegyzett vezetékjogokat.

4.3. Településterv.

Az Önkormányzat jogszerűen megindítja és lefolytatja a szükséges településterv/HÉSZ módosítását, biztosítja az E-TÉR-ben, partneri egyeztetésben és környezeti vizsgálatban előírt eljárási cselekményeket, és a Képviselő-testület elé terjeszti a döntési javaslatot.

4.4. Földvédelem és ingatlan-nyilvántartás.

Az Önkormányzat tulajdonszerzését követően, a szükséges tervi feltételek fennállása esetén kezdeményezi a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezését, a művelési ág alóli kivonást, a telekalakítást/telekegyesítést és az engedélyezett ingatlan-nyilvántartási megnevezés átvezetését.

4.5. Tájékoztatás és elszámolás.

Az Önkormányzat legalább havonta, továbbá a Fejlesztő írásbeli kérésére 8 munkanapon belül tájékoztatást ad a folyamat állásáról, és bizonylatokkal igazolja az előfinanszírozott összeg felhasználását.

V. A Fejlesztő feladatai és teljes költségviselése

5.1. Általános költségviselés.

A Fejlesztő viseli a projekt előkészítésével és megvalósításával összefüggő valamennyi indokolt, igazolt és jogszerű külső költséget, ideértve különösen:

- az Ingatlanok tulajdonosainak fizetendő vételárat és az ahhoz kapcsolódó banki költségeket;
- az ügyvédi, közjegyzői, ingatlan-nyilvántartási, földforgalmi és igazgatási szolgáltatási díjakat;
- a településterv/HÉSZ módosításának tervezői, szakértői, környezeti értékelési, partnerségi és közzétételi költségeit;
- a termőföld végleges más célú hasznosításával, művelési ág alóli kivonásával összefüggő földvédelmi járulékot, díjakat és szakértői költségeket;
- a változási vázrajzok, telekalakítási dokumentációk, geodéziai munkák és ingatlanrendezés költségeit;
- a közmű-, vízügyi, környezetvédelmi, természetvédelmi, katasztrófavédelmi, útügyi és minden további szakhatósági/engedélyezési díjat;
- a nagyvízi mederben való elhelyezkedésből, valamint a bejegyzett 22 kV-os vezetékJogból eredő vizsgálatok és műszaki intézkedések költségeit;
- az értékbecslés, vagyonminősítés, versenyeztetés és a végleges adásvétel előkészítésének költségeit.

5.2. Előzetes jóváhagyás.

Az 500 000 Ft + áfa egyedi összeget meghaladó, előre nem nevesített külső költségvállalásról az Önkormányzat előzetesen írásban értesíti a Fejlesztőt. A jogszabályi határidő megóvásához szükséges sürgős intézkedés kivételt képez, de arról 3 munkanapon belül tájékoztatást kell adni.

5.3. Fizetési határidő.

A Fejlesztő a szabályszerűen kiállított számlát vagy fizetési felhívást és az alátámasztó iratokat kézhezvételtől számított 8 napon belül fizeti meg közvetlenül a jogosultnak, vagy – előzetes írásbeli megállapodás alapján – megtéríti az Önkormányzatnak.

5.4. Saját kockázat.

A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a fejlesztési és hatósági költségek viselése önmagában nem keletkeztet tulajdonjogot, bejegyezhető vételi jogot vagy a településterv meghatározott tartalmú módosítására való igényt.

VI. Határidők és együttműködés

6.1. Céldátum.

A Felek célja, hogy az Önkormányzat a 4. fejezet szerinti feladatokat 2027. március 30. napjáig elvégezze, illetve a hatáskörén kívül eső eljárásokban az e határidőig elvárható valamennyi kérelmet és nyilatkozatot határidőben előterjessze.

6.2. Határidő jellege.

A 2027. március 30-i határidő az Önkormányzat saját intézkedéseire irányadó céldátum; hatósági, bírósági, elővásárlási, kifüggesztési, egyeztetési vagy jogorvoslati eljárás elhúzódása esetén a határidő az akadály időtartamával automatikusan meghosszabbodik, feltéve, hogy az Önkormányzat késedelem nélkül és igazolhatóan eljár.

6.3. Projektfelelősök.

Az Önkormányzat projektfelelőse és koordinátora: Murguly Krisztián. A Fejlesztő projektfelelőse és koordinátora: Eberhardt Gábor. A projektfelelősök operatív kérdésekben egyeztetnek, de a szerződést nem módosíthatják.

VII. Az előfinanszírozás kezelése és visszafizetése

7.1. Célhoz kötöttség.

Az Önkormányzat a 39 452 700 Ft összeget nem használhatja fel más célra. A tulajdonosok részére történő kifizetés ingatlanonként, a tulajdonszerzéshez szükséges szerződés és eljárási feltételek szerint történhet.

7.2. Meg nem szerzett ingatlan.

Ha valamely ingatlan megszerzése megghiúsul, az arra jutó, fel nem használt összeget az Önkormányzat a megghiúsulás véglegessé válásától számított 15 napon belül visszafizeti, kivéve, ha a Felek azt írásban más, a projekt céljához tartozó ingatlan megszerzésére rendelik.

7.3. Teljes megghiúsulás.

Ha 2027. március 30-ig – vagy a 6.2. pont szerinti meghosszabbított határidőig – a projekt végleges megvalósíthatatlansága megállapítható, a Felek 15 napon belül elszámolnak. Az Önkormányzat visszafizeti a fel nem használt előleget; a tulajdonosoknak jogszerűen kifizetett vételár és a Fejlesztő által vállalt, igazolt külső költségek visszatérítése csak akkor követelhető az Önkormányzattól, ha a megghiúsulást az Önkormányzat szándékos vagy súlyosan gondatlan szerződésszegése okozta.

7.4. Késedelmi kamat.

Az esedékes visszafizetéssel késedelembe eső fél a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

VIII. A végleges adásvételi szerződés

8.1. Előfeltételek.

A végleges adásvételi szerződés megkötésének együttes előfeltétele, hogy:

- az Önkormányzat valamennyi értékesítendő ingatlan 1/1 arányú, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa legyen;

- az Ingatlanok az Önkormányzat üzleti vagyonába, forgalomképes vagyonelemként legyenek besorolva;
- a szükséges településterv/HÉSZ módosítás hatályba lépjen;
- a termőföld végleges más célú hasznosítását és művelési ág alóli kivonását végleges határozat engedélyezze, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetés megtörténjen;
- a telekalakítás/telekegyesítés véglegessé váljon és átvezethető legyen, ha azt a Felek vagy a hatóság szükségesnek tartja;
- független forgalmi értébecslés rendelkezésre álljon;
- a Képviselő-testület az értékesítésről és annak feltételeiről határozatot hozzon;
- a nemzeti vagyonról és a helyi vagyonról szóló szabályok szerinti versenyeztetés megtörténjen, vagy annak jogszerű mellőzhetősége dokumentált legyen;
- a Fejlesztő átlátható szervezetnek minősüljön, és erről teljes bizonyító erejű nyilatkozatot adjon;
- ne álljon fenn olyan harmadik személyi jog, tilalom vagy hatósági akadály, amely a cél szerinti tulajdonát ruházást kizárja.

8.2. Végleges vételár.

A végleges vételár nem lehet alacsonyabb az Önkormányzat igazolt teljes szerzési értékénél, és meg kell felelnie az akkor hatályos vagyonrendeletnek, az értébecslésnek, valamint – ha kötelező – a versenyeztetés eredményének. A 39 452 700 Ft előfinanszírozott összeg a végleges vételárba beszámít; az esetleges különbözetet a Fejlesztő a végleges szerződés szerint fizeti meg.

8.3. Részleges teljesítés.

Ha nem valamennyi Ingatlan szerezhető meg vagy alakítható át, a Felek a műszakilag és jogilag önállóan hasznosítható ingatlankörre külön végleges szerződést köthetnek. Ehhez új képviselő-testületi döntés, értébecslés és írásbeli szerződésmódosítás szükséges.

8.4. Birtokát ruházás.

A birtok, hasznok, terhek és kárveszély átszállásának napját, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély letétét és kiadását, valamint az adó- és áfaszabályokat a végleges adásvételi szerződés rendezi.

IX. Szavatosság, kockázatok és különös ingatlanjogi körülmények

9.1. Ismert bejegyzések

. A Fejlesztő ismeri, hogy valamennyi Ingatlan szántó művelési ágú, nagyvízi mederben való elhelyezkedésre utaló bejegyzést tartalmaz, és az Ingatlanokat 22 kV-os közcélú légvezetésekre bejegyzett vezetékgig terheli. A vezetékgig területek az 1. mellékletben szerepelnek.

9.2. Átvilágítás.

A Fejlesztő a végleges szerződés előtt saját költségén környezeti, talajvédelmi, vízügyi, közmű-, geotechnikai és hulladékkezelési átvilágítást végezhet. Az Önkormányzat a rendelkezésére álló iratokat átadja.

9.3. Tehermentesség.

Az Önkormányzat a végleges szerződésben a friss tulajdoni lap szerinti állapotért vállal szavatosságot. A már ismert és a Fejlesztő által elfogadott vezetékjog nem minősül eltitkolt tehernek. Más teher elfogadásáról a Felek külön rendelkeznek.

X. Szerződésszegés és megszűnés

10.1. Felszólítás

Lényeges szerződésszegés esetén a sérelmet szenvedett fél legalább 15 napos póthatáridőt tűz. Ha a szerződésszegés nem orvosolható vagy a póthatáridő eredménytelen, a fél a megállapodást írásban felmondhatja, illetve – ha annak feltételei fennállnak – elállhat.

10.2. Fejlesztői késedelem.

A Fejlesztő fizetési késedelme esetén az Önkormányzat a saját teljesítését felfüggesztheti. Harminc napot meghaladó késedelem lényeges szerződésszegés.

10.3. Jogszabályi akadály

A megállapodás megszűnik, ha jogerős/végleges döntés vagy jogszabályváltozás a cél megvalósítását tartósan és véglegesen kizárja. Ebben az esetben a 7.3. pont szerinti elszámolásnak van helye.

XI. Nyilvánosság, adatkezelés és összeférhetetlenség

11.1. Közérdekű adatok.

A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat szerződéseire, vagyonára és közpénzfelhasználására vonatkozó adatok a jogszabályok szerint közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatok lehetnek.

11.2. Személyes adatok.

A Felek csak a szerződés teljesítéséhez és jogszabályi kötelezettségeikhez szükséges személyes adatokat kezelik. A képviselők személyazonosító okmányainak száma a jelen, jogi személyek közötti megállapodás törzsszövegében nem kerül feltüntetésre; az azonosítást igazoló iratokat az okiratszerkesztő a vonatkozó szabályok szerint kezeli.

11.3. Átláthatóság.

A Fejlesztő a végleges értékesítés előtt külön nyilatkozatot tesz átlátható szervezeti minőségéről, tényleges tulajdonosairól, valamint arról, hogy nem áll fenn kizáró vagy összeférhetetlenségi ok.

XII. Vegyes és záró rendelkezések

12.1. Irányadó jog.

A megállapodásban nem rendezett kérdésekre különösen a Polgári Törvénykönyv, a nemzeti vagyonról szóló törvény, a helyi önkormányzatokról szóló törvény, a földforgalmi és földvédelmi szabályok, a magyar építészetről szóló törvény, valamint a településtervek eljárási szabályai irányadók.

12.2. Módosítás.

A megállapodás kizárólag írásban, a szükséges képviselő-testületi felhatalmazás birtokában módosítható. A mellékletek a megállapodás elválaszthatatlan részei.

12.3. Értesítések.

A joghatályos értesítéseket igazolható módon, a Felek jelen szerződésben megjelölt székhelyére és a [●] elektronikus kapcsolattartási címekre kell megküldeni.

12.4. Vitarendezés

A Felek a vitát elsődlegesen 15 napos vezetői egyeztetéssel kísérik meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita elbírálására a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróság jogosult.

12.5. Hatálybalépés.

A megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor azt mindkét Fél szabályszerűen aláírta, feltéve, hogy az Önkormányzat részéről a [●]/2026. ([●]) határozat a megkötésre és a pénzügyi kötelezettségek vállalására kifejezett felhatalmazást ad.

A Felek a megállapodást elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Kelt: Nagyecsed, 2026. [●] hó [●] napján.

Nagyecsed Város Önkormányzata

képv.: Kovács Lajos polgármester
Önkormányzat

.....
(aláírás)

**EAK Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási
Nonprofit Kft.**

képv.: Eberhardt Gábor ügyvezető
Fejlesztő

.....
(aláírás)

Ellenjegyzem : dr Hauser Tibor
ügyvéd KASZ: (36061317

1. melléklet – Az Ingatlanok tételes adatai

Adatforrás: 2025. március 6-án kiadott e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolatok. Szerződéskötés előtt friss, teljes körű ellenőrzés szükséges.

Hrsz.	Terület (m ²)	Terület (ha)	Tulajdonos (1/1)	Művelési ág / AK	Vezetékjog területe	Számított vételár
0188/11	9 228	0,9228	Bulyáki Róbert 4355 Nagyecsed, Bocskai István u. 34.	szántó / 14,00 AK	104 m ²	6 459 600 Ft
0188/12	9 226	0,9226	Bulyáki Gusztáv 4355 Nagyecsed, Bocskai István u. 19.	szántó / 14,01 AK	103 m ²	6 458 200 Ft
0188/13	9 228	0,9228	Szállási Ferenc 4355 Nagyecsed, Munkácsy Mihály u. 24.	szántó / 14,00 AK	102 m ²	6 459 600 Ft
0188/14	9 240	0,9240	Szállási Ferenc 4355 Nagyecsed, Munkácsy Mihály u. 24.	szántó / 14,00 AK	101 m ²	6 468 000 Ft
0188/15	9 683	0,9683	Szállási Ferenc 4355 Nagyecsed, Munkácsy Mihály u. 24.	szántó / 13,91 AK	105 m ²	6 778 100 Ft
0188/16	9 756	0,9756	Bulyáki Péter 4355 Nagyecsed, Vasút u. 5.	szántó / 14,00 AK	106 m ²	6 829 200 Ft
ÖSSZESEN	56 361	5,6361	–	83,92 AK	621 m²	39 452 700 Ft

Valamennyi ingatlan I. részén szerepel a nagyvízi mederben való elhelyezkedés bejegyzése.

Valamennyi ingatlant az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.; törzsszám: 10750036) javára, 22 kV-os közcélú légvezetékre bejegyzett vezetékJog terheli.

A vételár számítása: terület (m²) × 700 Ft/m², amely matematikailag megfelel a 7 000 000 Ft/ha egységárnak.

2. melléklet – Tervezett pénzügyi ütemezés

Jogcím	Összeg	Esedékesség
Tulajdonosi vételárak előfinanszírozása	39 452 700 Ft	aláírástól 15 nap
Jogi szolgáltatás – első díjrészlet	600 000 Ft + áfa (762 000 Ft bruttó, 27% áfával)	aláírástól 15 nap, számla alapján
További fejlesztési/hatósági költségek	tényleges, igazolt összeg	számla/felhívás kézhezvételétől 8 nap
Végleges vételár-különbözet	értékbecslés/versenyeztetés szerint	végleges adásvételi szerződés szerint
Jogi szolgáltatás – második díjrészlet	400 000 Ft + áfa (508 000 Ft bruttó, 27% áfával)	külön ügyvédi megbízási szerződés szerint

3. melléklet – Aláírás előtt kitöltendő és csatolandó iratok

- a szerződést jóváhagyó és a polgármestert felhatalmazó képviselő-testületi határozat száma és hiteles kivonata;
- 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány/aláírás-minta;
- 30 napnál nem régebbi e-hiteles tulajdoni lapok és térképmásolatok;

- az Önkormányzat hatályos vagyonrendelete szerinti vagyonminősítési, értékbecslési és versenyeztetési dokumentumok;
- a Felek bankszámlaszámai és elektronikus kapcsolattartási címei;
- a Hauser & Társa Ügyvédi Irodával kötendő külön ügyvédi megbízási szerződés, meghatalmazás, valamint a számlázási és teljesítésigazolási rend;
- átlátható szervezeti és tényleges tulajdonosi nyilatkozat;
- a fejlesztési cél műszaki leírása és területi lehatárolása.

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2026. (VII.21.) KT.

h a t á r o z a t a

Külterületi mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről

A Képviselő-testület

1. Megtárgyalta a fenti tárgyú előterjesztést és úgy dönt, hogy az önkormányzat adásvétel útján megszerzi a nagyecsed 0188/11, 0188/12, 0188/13, 0188/14, 0188/15 és 0188/16 hrsz-ú szántó művelési ágú külterületi mezőgazdasági ingatlanok tulajdonjogát az érintett ingatlanok tulajdonosaitól. Az érintett ingatlanok vételére nem haladhatja meg a hektáronkénti 7 millió forintot.
2. Kinyilvánítja, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanok tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére településfejlesztési célból, konkrétan településrendezés, hulladéklerakó bővítése, hulladékgazdálkodás hatékonyságának növelése érdekében van szükség.
3. Megbízta dr. Hauser Tibor ügyvédet az adásvételi szerződések elkészítésével.
4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos intézkedéseket megtegye és az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében és képviseletében aláírja.

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Végrehajtási határidő: 2026. július 31.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző