



ELŐTERJESZTÉS

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének

Előterjesztő: Nagy Attila Gyula polgármester

Tárgy: Az Üllés, 505/5 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

Iktatószám: Ü/1- *40* /2026.

Melléklet: Rendezési Terv részlet, kérelem

Felelős: Czékus Péter műszaki ügyintéző

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi-és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!

A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges!

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2026. szeptember 11.



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

62/282-122

polgarmester@ulles.hu

Iktatószám: Ü/1- ~~70~~ /2026.

Tárgy: Az Üllés, 505/5 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

Melléklet: 2 db

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

Üllés

Tisztelt Képviselő-testület!

Szöke Steve Chris, üllési lakos, egyéni vállalkozó, azzal a kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 505/5 helyrajzi számú ingatlan területéből 600 m² nagyságú ingatlanrész megvásárlását engedélyezze.

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az Üllés 505/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1169 m² nagyságú kivett beépítetlen terület megjelölésű földterület. Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (IV. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján a fenti ingatlan Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik. A HÉSZ 10. § szerint

(1) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén

1. lakó,
2. a mezőgazdasági,
3. erdőgazdasági,
4. a lakosságot szolgáló, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) szállás jellegű,
 - c) igazgatási, iroda,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport,

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A Kérelmező egy modern, igényes és a helyi lakosság számára könnyen elérhető üzlethelyiség kialakítását tervezi, amelynek elsődleges funkciója egy mobiltelefonos üzlet és szervíz lenne MobilForrás néven. A tervezett épület kialakításánál fontos szempontnak tartja, hogy két egymástól független bejárattal rendelkezzen. Az egyik üzletrészben a MobilForrás telefonos üzlet és szervíz működne, míg a másik, külön bejárattal rendelkező helyiségben lehetőség lenne egy további, jelenleg még meg nem nevezett szolgáltatás vagy üzleti tevékenység kialakítására. A két különálló üzletrész kialakítása lehetőséget biztosítana arra, hogy az ingatlan hosszú távon is többféle gazdasági tevékenységnek adhasson helyet, ezáltal növelve a beruházás és az ingatlan hasznosításának értékét. A Kérelmező célja a beruházás megvalósításával egy kulturált, modern és esztétikus üzleti környezet létrehozása, amely a helyi lakosság számára új szolgáltatásokat és kényelmesebb ügyintézési lehetőségeket biztosíthat.

A 505/5 helyrajzi számon, kivett beépítetlen területként nyilvántartott, kizárólagos Önkormányzati tulajdonban lévő, az üzleti törzsvagyron részét képező, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § alapján forgalomképes vagyon.

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 13/2021. (X. 19.) önkormányzati rendeletének – különös tekintettel az Nvtv. rendelkezéseire – 12. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati feladatok ellátásában nélkülözhető, forgalomképes vagyontárgyak korlátozás nélkül, szabadon hasznosíthatók, terhelhetők - értékhatártól függetlenül- a Képviselő – testület döntése alapján.

A 600 m² nagyságú terület értékesítése előtt az 505/5 helyrajzi számú ingatlan telekmegosztása szükséges, amit követően az 505/5 helyrajzi szám megszűnik és két új helyrajzi számú ingatlan kerül kialakításra. Ezt követően lehet értékesíteni a Kérelmező által igényelt területet.

Az ingatlanok jelenlegi piaci ára 2.500.000-4.500.000 Ft között mozog közművesítettségétől függően. A Képviselő-testület legutóbb egy 1040 m² nagyságú közmű nélküli ingatlant értékesített 2.500.000 Ft összegért.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a rendezési tervhez igazodva ossza meg az Üllés 505/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1169 m² nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágban szereplő ingatlant, majd a kialakult új ingatlanokat értékesítse, figyelembe véve Szőke Steve Chris részére ajánlatát.

...../2026. (IX. 15.) önkormányzati határozat

Tárgy: Az Üllés, 505/5 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

H A T Á R O Z A T-i javaslat

- 1.) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Üllés 505/5 helyrajzi számú ingatlan telekmegosztását rendeli el a megosztott telkek jövőbeni értékesítése céljából.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila Gyula polgármester

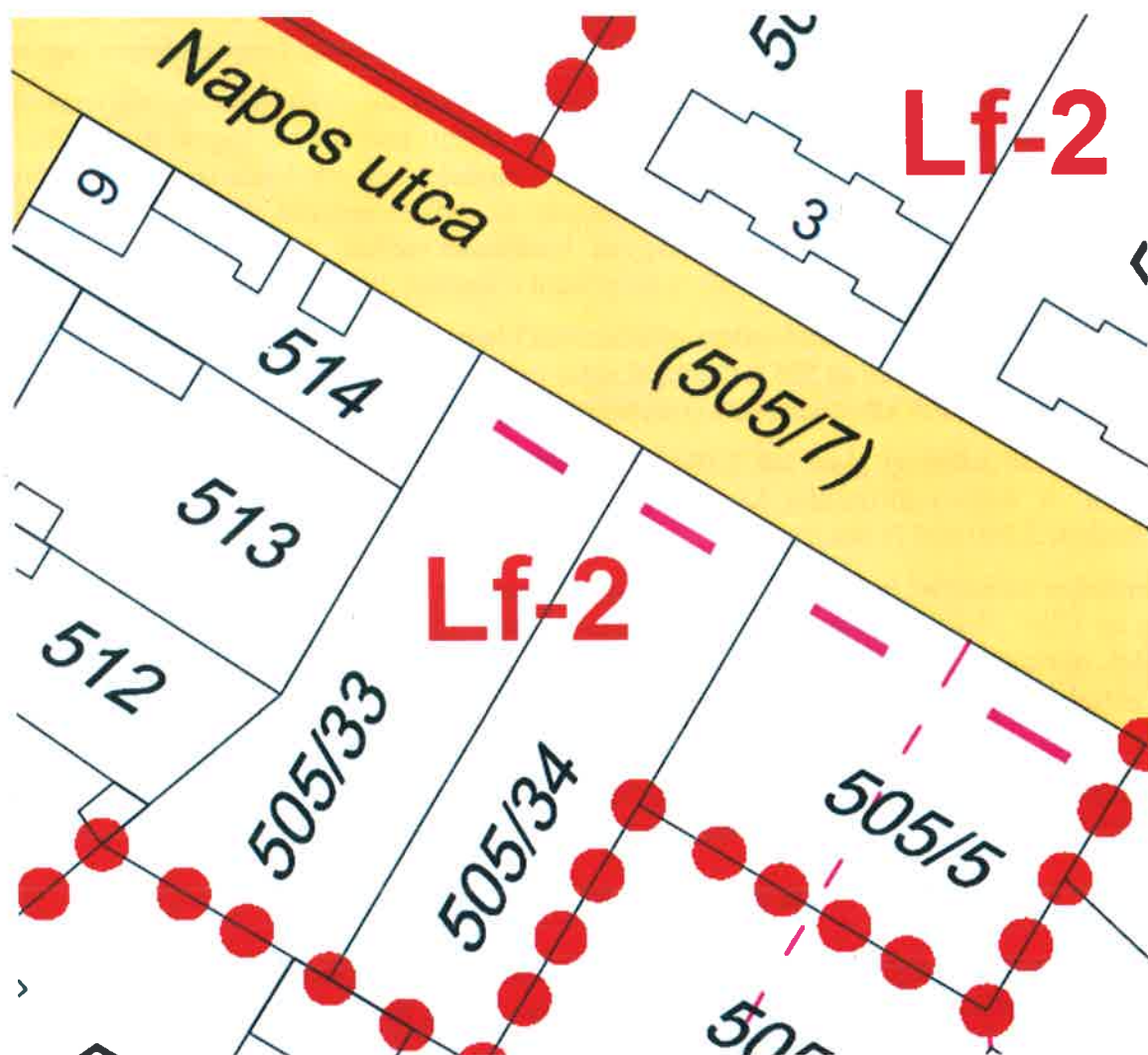
Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

1. Nagy Attila Gyula polgármester
2. Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző
3. Fáncsik Judit gazdálkodási csoportvezető
4. Czékus Péter műszaki előadó
5. Szőke Steve Chris, 6794 Üllés, Petőfi Sándor utca 14.
6. Irattár

Üllés, 2026. szeptember 11.

Tisztelettel:

Nagy Attila Gyula
polgármester



ÜLLÉS NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATKÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott **Szőke Steve Chris**, egyéni vállalkozó ezúton szeretném kérelmezni az Üllés Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában álló, **505/5 helyrajzi számú ingatlanból 600 m² nagyságú terület** megvásárlásának lehetőségét.

A területre **1.300.000 Ft vételi ajánlatot** teszek.

A telek megvásárlásának célja egy **modern, igényes és a helyi lakosság számára könnyen elérhető üzlethelyiség kialakítása**, amelynek elsődleges funkciója egy mobiltelefonos üzlet és szerviz lenne **MobilForrás** néven.

A tervezett épület kialakításánál fontos szempont, hogy **két egymástól független bejárattal** rendelkezzen. Az egyik üzletrészben a MobilForrás telefonos üzlet és szerviz működne, míg a másik, külön bejárattal rendelkező helyiségben lehetőség lenne egy további, jelenleg még meg nem nevezett szolgáltatás vagy üzleti tevékenység kialakítására.

A két különálló üzletrész kialakítása lehetőséget biztosítana arra, hogy az ingatlan hosszú távon is többféle gazdasági tevékenységnek adhasson helyet, ezáltal növelve a beruházás és az ingatlan hasznosításának értékét.

A beruházás megvalósításával célom egy **kulturált, modern és esztétikus üzleti környezet létrehozása**, amely a helyi lakosság számára új szolgáltatásokat és kényelmesebb ügyintézési lehetőségeket biztosíthat.

Meggyőződésem, hogy a tervezett beruházás **Üllés település fejlődését is szolgálná**, valamint hozzájárulna a helyi vállalkozási lehetőségek bővítéséhez és a település üzleti környezetének fejlesztéséhez.

A tervezett épület kialakítására vonatkozó elképzeléseimet a kérelemhez mellékelt **látványterv** szemlélteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy kérelmemet szíveskedjen megtárgyalni, és az **505/5 helyrajzi számú ingatlan 600 m² nagyságú területének 1.300.000 Ft vételáron történő értékesítésének lehetőségét** megvizsgálni.

Bízom benne, hogy a tervezett beruházás az Önkormányzat és a település számára is kedvező lehetőséget jelent.

Kérelmem kedvező elbírálását előre is köszönöm.

Üllés, 2026. szeptember 7.

Tisztelettel:

Szőke Steve Chris
egyéni vállalkozó

