

Előterjesztés  
Dunakeszi Város Önkormányzata  
Képviselő-testület  
2026.05.14.-i ülésére

**Tárgy: A Dunakeszi belterület 5220/93. hrsz alatt nyilvántartott, „Piac-Üzletház” ingatlannal kapcsolatos döntés**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunakeszi Város Önkormányzata a 64/2012. (XII.19.) számú önkormányzati rendeletével elővásárlási jogot jegyeztetett be a Dunakeszi belterület 5220/93. hrsz alatt nyilvántartott, természetben 2120 Dunakeszi, Barátság útján lévő „Piac-Üzletház”, az ingatlan nyilvántartás szerint kivett üzletház, udvar megnevezéssel nyilvántartott, 3746 m<sup>2</sup> nagyságú beépített területre. A bejegyzés célja az volt, hogy a leromlott piac épület helyén színvonalas Dunakeszi Piac és közösségi tér kerülhessen kialakításra. Az önkormányzat ezzel egyidőben felajánlotta a tulajdonosoknak, amennyiben mindenki eladja a részét, akkor hajlandó tárgyalni a megvásárlásról, azonban ez nem járt eredménnyel.

2017. novemberében az Önkormányzat „Piac-Üzletház” többségi tulajdonát 10952/20000 tulajdoni arányban (2047 m<sup>2</sup>) megszerezte. A fennmaradó tulajdoni hányadokra 2020. májusában vételi ajánlatot tett 11 tulajdonostárs felé, akik közül volt olyan, aki nem válaszolt a tértivevényes levélre, volt aki ötszörös, vagy jóval a felkínált ár feletti áron kívánta értékesíteni a tulajdonát.

Ahhoz, hogy az Önkormányzat valódi változást érhesen el a „Piac-Üzletházzal” kapcsolatban, észszerű minél nagyobb arányú, lehetőség szerint kizárólagos tulajdonjogot szerezni, ugyanakkor annak is elejét kell venni, hogy egyesek mintegy lehetőséget látva a helyzetben, az ingatlanrészek árát indokolatlanul felemeljék. Az előbbiekre tekintettel 2022. májusában újra arról döntött a Képviselő-testület, hogy az Önkormányzat vételi ajánlattal keresse meg a tulajdonostársakat és egyeztessen az ingatlanrészek megvásárlása érdekében. Ennek kapcsán sikerült az Önkormányzatnak további 1346/20000 tulajdoni hányadot megszerezni, így az Önkormányzat tulajdoni hányada 12298/20000 tulajdoni hányadra növekedett. A fennmaradó 7702/20000 tulajdoni hányad van még magánszemélyek tulajdonában, amelyek megszerzését célszerű lenne elvégezni.

A fentiekből egyértelműen kitűnik, hogy az Önkormányzat immár több mint egy évtizede következetesen törekszik az ingatlan jogi helyzetének rendezésére, valamint arra, hogy a „Piac-Üzletház” területe valódi, értékteremtő funkciót kapjon. Célja továbbá a jelenlegi elhanyagolt állapotok megszüntetése és a környezet rendezése. Mindezek megvalósításának azonban elengedhetetlen feltétele a terület teljes, kizárólagos tulajdonjogának megszerzése.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal megkeresését követően adott állásfoglalása alapján Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (V.31.) önkormányzati rendeletében (HÉSZ) 2024. április 2-től Vt/20 építési övezetbe sorolja az ingatlant. Az építési övezetben piac típusú kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés és az annak működtetéséhez szükséges építmények, műszaki berendezések, utcabútorok, továbbá közösségi rekreációs rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett.

A fentiek alapján az Önkormányzat hosszú évek óta kiemelt célként kezeli a város központjában található, egykor jelentős szerepet betöltő „Piac-Üzletház” területének rendezését és megújítását. A jelenlegi állapot méltatlan a városképhez: az ingatlan erősen leromlott műszaki és esztétikai állapotban van, a terület elhanyagolt, miközben az egykori kereskedelmi funkciók döntő része már megszűnt, az üzlethelyiségek nagy része üresen áll vagy használhatatlan. A város szívében elhelyezkedő terület így nemcsak gazdasági és közösségi szempontból marad kihasználatlan, hanem jelentősen rontja a település összképét és a környezet élhetőségét is. Az Önkormányzat az elmúlt időszakban több alkalommal is törekedett arra, hogy a tulajdonostársakkal együttműködve, közös megegyezés útján találjon megoldást a „Piac-Üzletház” jövőjének rendezésére, illetve a terület rehabilitációjára. A

tárgyalások és egyeztetések ellenére azonban a tulajdonosi viszonyok rendezetlensége, valamint az érintettek egy részének együttműködési készségének hiánya miatt mindeddig nem született olyan megállapodás, amely érdemi előrelépést tett volna lehetővé.

A fentiekre tekintettel, annak érdekében, hogy az Önkormányzat tényleges és hatékony lépéseket tehessen a használatra alkalmatlanná vált, leromlott állapotú „Piac-Üzletház” helyzetének rendezése, valamint a városközpont megújítása érdekében, felmerült a kisajátítás lehetőségének vizsgálata is. Az intézkedés célja, hogy hosszú távon biztosítható legyen a terület rendezése, új funkcióval történő megtöltése, valamint a városképi és közösségi szempontból is méltó állapot helyreállítása.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdés d) pontja szerint kisajátításnak akkor van helye, ha a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

Az érintett ingatlanrészek önkormányzati tulajdonban kerülése érdekében először a tulajdonostársak megkeresése szükséges vételi ajánlattal. Azokban az esetekben, ahol a tulajdonosok elfogadják a vételi ajánlatot az önkormányzat kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kötne a tulajdonosokkal. Akik viszont nem kívánnak élni az adásvétel lehetőségével, ott kisajátítási eljárás lefolytatására kerülne sor. Az ingatlan kisajátításával, illetve megvásárlásával kapcsolatos költségek fedezete a 2026. évi költségvetésben rendelkezésre áll.

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

#### **Határozati javaslat:**

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Dunakeszi belterület 5220/93. hrsz-ú „Piac-Üzletház” ingatlannal kapcsolatban a szükséges intézkedéseket tegye meg arra vonatkozóan, hogy a magántulajdonban lévő tulajdoni hányadok az önkormányzat tulajdonába kerüljenek. Ennek érdekében az ingatlan tulajdonostársait vételi ajánlattal – megbízott ügyvédi irodán keresztül – megkeresse, valamint a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéseket, illetve időközben felmerülő azok esetleges módosításait aláírja.

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza továbbá a Polgármestert, hogy azon tulajdoni hányadok tekintetében, ahol a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése akadályba ütközik, ott a szükséges területek önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében a kisajátítási eljárást folytassa le.

Az ingatlan kisajátításával, illetve megvásárlásával kapcsolatos költségek fedezete a 2026. évi költségvetésben rendelkezésre áll.

#### **Határidők és felelősök:**

**Határidő:** Folyamatos  
**Felelős:** Dióssi Csaba polgármester  
**Koordinátor:** Igazgatási és Jogi Osztály

Dunakeszi, 2026.05.06

Láttam:.....

Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta jegyző

  
Dióssi Csaba  
polgármester

  
Készítette: dr. Dombiné dr. Farkas Bernadett igazgatási és jogi osztályvezető