



**Nagytarcsa Község Önkormányzata
Képviselő-testülete
Polgármester**

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

**Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. 03. 11. napján tartandó rendkívüli ülésére**

Tárgy: Javaslat Nagytarcsa 72/1; 73; 74 hrsz-ú ingatlanok összesen 1648 m² területrészenek, illetve a 72/2 hrsz-ú ingatlan egészének megvásárlására a Blaskovits Oszkár Általános Iskola területének bővítése céljából.

Előterjesztő: Barna Ervin Árpád Polgármester

Előterjesztés előkészítője: Schmelz-Szabó Zsuzsanna műszaki ügyintéző

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Huszár Máté jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezte: Dr. Ivicz Mihály Zsolt pénzügyi vezető

Mellékletek:

- Ingatlantulajdonosok által benyújtott eladási szándéknyilatkozat (e-mail)
- Tulajdonilap másolatok (72/1; 72/2; 73; 74 hrsz)
- Ingatlanforgalmi értébecslés (2025.10.14.)
- Mérési vázlat
- Hivatalos feljegyzés

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Ellenjegyzők aláírása:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagytarcsai Blaskovits Oszkár Általános Iskola igazgatónője Jakóts Gabriella 2024-2025. évben többször megkereste Nagytarcsa Község Önkormányzatát a 2023. óta folyamatosan fennálló tanteremhiány problémáját jelezve, amely az évről-évre növekvő beiratkozott gyermekek számának köszönhető. Az iskola optimális működéséhez szükséges tanteremigény a 2030/2031. tanév kezdetéig várhatóan 17-ről 24-re emelkedik, továbbá szükség lenne szaktantermekre, fejlesztőszobákra, kistermekre, tároló helyiségekre/szertárakra is. Az elmúlt 3 évben átmeneti megoldásokat alkalmazva a kistornateremből, és a zeneiskola tantermeiből átmenetileg plusz osztálytermet alakítottak ki, illetve 2025. szeptemberében osztály összevonással sikerült megoldani a helyhiány okozta problémákat. Mivel a gyermeklétszám növekedésével várhatóan a testnevelésórák száma is ~40%-kal növekedni fog, így a kistornaterem rendeltetésszerű használata elengedhetetlen lesz a jövőben.

Tanév	Osztályok száma	Tanteremhiány	Megoldás
2023/2024.	18	1	Kistornaterem átalakítása
2024/2025.	19	2	Zeneiskolai termék használata
2025/2026.	19	0	Osztályok összevonása
2026/2027.	20	1	2 db Konténer tanterem
2027/2028.	21	1	Konténer tanterem
2028/2029.	22	1	Konténer tanterem
2029/2030.	23	1	Konténer tanterem
2030/2031.	24	1	Konténer tanterem

Osztálylétszám várható alakulása 2023-2031. között

A 2026/2027. tanév kezdetére megoldási javaslatként felmerült konténer tanterem elhelyezéséhez szükségessé vált az Általános Iskola területének bővítése, amelynek legoptimálisabb módja az Iskola körüli ingatlanok/ingatlanrészek megvásárlása lenne. Nagytarcsa Község Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal Településüzemeltetési és Fejlesztési Csoportja 2025. áprilisa óta folyamatosan tárgyalásokat folytatott a 2142 Nagytarcsa, Rákóczi utca 11-19. szám alatti ingatlanok tulajdonosaival a telekhatár-rendezése és az ingatlan/ingatlanrészek megvásárlásának ügyében.

A Polgármesteri Hivatal Településüzemeltetési és Fejlesztési Csoportja független ingatlanforgalmi értébecslést készíttetett a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok/ingatlanrészek értékét az alábbiak szerint állapította meg:

Hrsz	Telekméret	Ft/m2	Becsült piaci érték
72/1	473 m2	34 320 Ft/m2	16 700 000 Ft
72/2	808 m2	30 320 Ft/m2	24 500 000 Ft
73	471 m2	34 320 Ft/m2	15 900 000 Ft
74	704 m2	32 130 Ft/m2	22 500 000 Ft
75/1	600 m2	36 230 Ft/m2	21 750 000 Ft

Maroshegyi Alfréd Ingatlanvagyon-értékelő

A Maroshegyi Alfréd ingatlanvagyon-értékelő (Nyilvántartási szám: 08078/2018) által készített ingatlanforgalmi értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Ecsenszkiné Kövesdi Terézia, Maszlag Norbert, Sárvariné Fényes Erzsébet Margit és Gulyásikné Sárvári Katalin, mint a 2142 Nagytarcsa, belterület 72/2; 72/1; 73; 74 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai együttes eladási szándéknyilatkozatot nyújtottak be hivatalunkhoz, melyben megvételre kínálták fel az alábbi ingatlanokat/ingatlanrészeket egységesen 40 000 Ft/m² ár meghatározása mellett. Továbbá azzal a feltétellel, hogy az ingatlanok kizárólag oktatási intézményfejlesztés céljára kerülnek hasznosításra, valamint az újonnan kialakuló telekhatáron az elválasztó kerítés építését az Önkormányzat saját költségén vállalja az ingatlan tulajdonosok erre vonatkozó igényeinek figyelembevételével, és a 72/1 hrsz-ú ingatlanon található kút áthelyezésnek költségét szintén az Önkormányzat vállalja.

- 2142 Nagytarcsa, belterület 72/2 hrsz-ú „kivett/beépítetlen terület” megjelölésű, **808 m²** nagyságú, 1/1 részben Ecsenszkiné Kövesdi Terézia tulajdonát képező ingatlan. A tulajdonos az ingatlan vételárát **40 000,- Ft/m²** összegben jelölte meg.
 - 2142 Nagytarcsa, belterület 72/1 hrsz-ú „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1268 m² nagyságú, 1/1 részben Maszlag Norbert tulajdonát képező ingatlan, amelynek területéből a mérési vázrajz alapján **473 m²** nagyságú területrész kerülne megvásárlásra. A tulajdonos az ingatlan vételárát **40 000,- Ft/m²** összegben jelölte meg.
 - 2142 Nagytarcsa, belterület 73 hrsz-ú „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1242 m² nagyságú, 1/1 részben Sárvariné Fényes Erzsébet Margit tulajdonát képező ingatlan, amelynek területéből a mérési vázrajz alapján **471 m²** nagyságú területrész kerülne megvásárlásra. A tulajdonos az ingatlan vételárát **40 000,- Ft/m²** összegben jelölte meg.
 - 2142 Nagytarcsa, belterület 74 hrsz-ú „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1668 m² nagyságú, 1/1 részben Gulyásikné Sárvári Katalin tulajdonát képező ingatlan, amelynek területéből a mérési vázrajz alapján **704 m²** nagyságú területrész kerülne megvásárlásra. A tulajdonos az ingatlan vételárát **40 000,- Ft/m²** összegben jelölte meg.
- Az eladási ár összesen **98 240 000,- Ft** összegben került meghatározásra (2456 m²).

A 75/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részéről nem érkezett eladási szándéknyilatkozat, ennek ellenére az ingatlanforgalmi értékbecslés erre az ingatlanra is elkészült. Enélkül a terület nélkül is megfelelő nagyságú területtel növelhetnék az iskola területét (összesen 2456 m²).

A földhivatali tulajdoni lapok tanúsága szerint az ingatlanok per, -teher- és igénymeneteseik.

Az ingatlan tulajdonosok által hivatalunkhoz benyújtott együttes eladási szándéknyilatkozat alapján az ingatlanok eladási ára az alábbiak szerint alakul.

Hrsz	Telekméret	Ft/m ²	Becsült piaci érték
72/2	808 m ²	40 000 Ft/m ²	32 320 000 Ft
72/1	473 m ²	40 000 Ft/m ²	18 920 000 Ft
73	471 m ²	40 000 Ft/m ²	18 840 000 Ft
74	704 m ²	40 000 Ft/m ²	28 160 000 Ft

Összesen: 98 240 000 Ft

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

Nagytarcsa, 2026.03.04.

Barna Ervin Árpád
Polgármester

Határozati javaslat I.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../2026. (III.09.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2142 Nagytarcsa, belterület 72/2 hrsz-ú, „kivett/beépítetlen terület” megjelölésű, 808 m² nagyságú, 1/1 részben Ecsenszkiné Kövesdi Terézia tulajdonát képező ingatlant, a tulajdonos által megjelölt **32 320 000,- Ft** értékben, per, -teher és igénymentesen megvásárolja.

Nagytarcsa Község Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat jogi képviselőjének közreműködése útján, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéshez szükséges ingatlan adásvételi szerződést aláírja, és gondoskodik az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson, és az önkormányzati vagyonnyilvántartáson történő átvezetéséről.

A 32 320 000,- Ft fedezete az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének Ingatlanok beszerzése, létesítése (K62) során betervezésre került.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026.08.31.

Határozati javaslat II.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../ 2026. (III.09.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2142 Nagytarcsa, belterület 72/1 hrsz-ú, „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1268 m² nagyságú, 1/1 részben Maszlag Norbert tulajdonát képező ingatlan mérési vázlat szerinti 473 m² területrészt – illetve az ezt megtestesítő 473/1268 tulajdoni hányadot - a tulajdonos által megjelölt **18 920 000,- Ft** értékben, per, -teher és igénymentesen megvásárolja.

Nagytarcsa Község Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat jogi képviselőjének közreműködése útján, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéshez szükséges ingatlanrész adásvételi szerződést aláírja. Ugyancsak felhatalmazza a területrész vonatkozásában a telekmegosztásra vonatkozó szerződés aláírására, valamint a telekmegosztáshoz szükséges szakértői munka megrendelésére, és a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges eljárás elindítására, illetve arra, hogy gondoskodik az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson, és az önkormányzati vagyonnyilvántartáson történő átvezetéséről.

A 18 920 000,- Ft fedezete az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének Ingatlanok beszerzése, létesítése (K62) során betervezésre került.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026.08.31.

Határozati javaslat III.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../ 2026. (III.09.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2142 Nagytarcsa, belterület 73 hrsz-ú, „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1242 m² nagyságú, 1/1 részben Sárvariné Fényes Erzsébet Margit tulajdonát képező ingatlan mérési vázlat szerinti 471 m² területrészt – illetve az ezt megtestesítő 471/1242 tulajdoni hányadot - a tulajdonos által megjelölt **18 840 000,- Ft** értékben, per, -teher és igénymentesen megvásárolja.

Nagytarcsa Község Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat jogi képviselőjének közreműködése útján, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéshez szükséges ingatlanrész adásvételi szerződést aláírja. Ugyancsak felhatalmazza a területrészt érintő vonatkozásában a telekmegosztásra vonatkozó szerződés aláírására, valamint a telekmegosztáshoz szükséges szakértői munka megrendelésére, és a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges eljárás elindítására, illetve arra, hogy gondoskodjon az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson, és az önkormányzati vagyonnyilvántartáson történő átvezetéséről.

A 18 840 000,- Ft fedezete az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének Ingatlanok beszerzése, létesítése (K62) során betervezésre került.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026.08.31.

Határozati javaslat IV.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének.../ 2026. (III.09.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2142 Nagytarcsa, belterület 74 hrsz-ú, „kivett/lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1668 m² nagyságú, 1/1 részben Gulyásikné Sárvari Katalin tulajdonát képező ingatlan mérési vázlat szerinti 704 m² területrészt – illetve az ezt megtestesítő 704/1668 tulajdoni hányadot - a tulajdonos által megjelölt **28 160 000,- Ft** értékben, per, -teher és igénymentesen megvásárolja.

Nagytarcsa Község Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat jogi képviselőjének közreműködése útján, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéshez szükséges ingatlanrész adásvételi szerződést aláírja. Ugyancsak felhatalmazza a területrészt érintő vonatkozásában a telekmegosztásra vonatkozó szerződés aláírására, valamint a telekmegosztáshoz szükséges szakértői munka megrendelésére, és a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges eljárás elindítására, illetve arra, hogy gondoskodjon az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson, és az önkormányzati vagyonnyilvántartáson történő átvezetéséről.

A 28 160 000,- Ft fedezete az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének Ingatlanok beszerzése, létesítése (K62) során betervezésre került.

Felelős: Barna Ervin Árpád polgármester

Határidő: 2026.08.31.