



# Nagytarcsa Község Önkormányzata

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

---

## ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. április 14. napján tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** *Javaslat a Malomárok Lakópark víziközmű-fejlesztésének önkormányzati támogatására*

**Előterjesztő:** Rippel Máté képviselő  
Fényes Gábor képviselő  
Nyiszter Tamás képviselő  
Huri Tamás képviselő

**Előterjesztés előkészítője:** Rippel Máté képviselő

**Törvényességi szempontból ellenjegyezte:** dr. Huszár Máté jegyző

**Előterjesztést előzetesen bizottság nem tárgyalta!**

### **Melléklet:**

1. Nagytarcsa Község Önkormányzata és Telektulajdonosok közötti Együttműködési Szerződés (kelt. 2010.03.22.)
2. Malomárok Lakópark Polgári Jogi Társaság Társasági Szerződése (kelt. 2017.12.11.)
3. Nagytarcsa Község Önkormányzata és FCSM Zrt. között létrejött Keretmegállapodás (2022.11.02.)

**A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni!**

**A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Malomárok Lakópark telektulajdonosai az általuk alapított Malomárok Lakópark Polgári Jogi Társaságon keresztül közműves vízellátás és csatornázás fejlesztését kezdeményezi.

Ellátandó ingatlanok az alábbi helyrajzi számon helyezkednek el:

HRSZ.: 1251/1 - 1251/128, melyből utcák: 1251/114- Szajkó utca; 1251/115 – Honfoglalás utca; 1251/14 – Fácán utca; 1251/46 – Nádirigó utca; 1251/79 – Gólya utca; 1251/98 – Gerle utca).

### **1. Rövid összefoglaló**

A Malomárok Lakópark területén jelenleg nincs kiépítve az ivóvíz- és szennyvíz-gerinchálózat, így a telkek rendeltetésszerű használata, valamint az építési és használatbavételi eljárások biztonságos lefolytatása jelentősen korlátozott. A telektulajdonosok a korábbi megállapodások alapján vállalták a közművek saját költségen történő kiépítését, ugyanakkor a kijelölt víziközmű szolgáltató részéről a rácsatlakozás és/vagy fejlesztés kapacitáshiányra és a gerincvezeték hiányára való hivatkozással akadályozott. Az önkormányzat, mint ellátásért felelős és a víziközmű-vagyon tulajdonosa, csak koordinált intézkedésekkel tudja biztosítani a jogszerű, átlátható, határidős és finanszírozható megoldást.

### **2. Előzmények és releváns önkormányzati döntések**

2005-2009: Malomárok belterületbe vonása a 40/2005. (IV.20.), valamint a 138/2009. (IX.28.) határozatok alapján.

2010: Telektulajdonosok és Nagytarcsa Község Önkormányzata együttműködési szerződést kötött, amelynek tárgya a “Nagytarcsa Malomárok terület belterületbe vonása és lakóterületté fejlesztése”. A megállapodás keretében a felek főbb vállalásai az alábbiak voltak: (i) a telektulajdonosok vállalták az infrastruktúra-fejlesztések (víziközmű, út, elektromos hálózat és közvilágítás) saját költségen történő megvalósítását és a szükséges előkészítési feladatok elvégzését; (ii) az Önkormányzat vállalta a fejlesztés támogatását, a szükséges önkormányzati hozzájárulások/engedélyek megadását, hozzájárulását a meglévő közműrendszerre történő csatlakozásra, valamint vállalta az elkészült infrastruktúra térítés nélküli tulajdonba vételét és kezelését.

2011: Malomárok belterületbe vonásának földhivatali átvezetése (2011.11.24-én kelt, 67730/2/2011.10.24. ügyiratszámú határozat alapján).

2012: Telkek LKE-4 kertvárosias lakóövezeti besorolása a 63/2012. (VII.25.) Kt. határozat szerint, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 18/2012. (VII.25.) önkormányzati rendelet alapján került rögzítésre.

2017: Telektulajdonosok Polgári Jogi Társulást (PJT) hoztak létre a lakópark út- és víziközmű-infrastruktúrájának megépítésére, vállalva a beruházások tulajdonosi finanszírozását és megszervezését. Nagytarcsa Önkormányzata határozatot hozott (211/2017. (XII.18.)), hogy tagként belépjen a Malomárok Lakópark Polgári Jogi Társaságba, és pénzügyi kötelezettséget vállaljon a tulajdonában álló 1251/76 (1/1 tulajdoni hányad), és 1251/97 (439/937 tulajdoni hányad) helyrajzi számú ingatlanok területi arányában benyújtott infrastrukturális beruházások vonatkozásában legfeljebb 2.000.000 Ft erejéig. Felkérte a jegyzőt, hogy a 2018. évi költségvetési rendeletben a fenti összeget “Malomárok infrastruktúra fejlesztés” címén tervezzék be.

2019: Elkészültek az engedélyes és kiviteli tervek a PJT finanszírozásában.

2022: A lakópark területén az elektromos hálózat és a közvilágítás kiépítésre került, amely igazolja a fejlesztések megvalósíthatóságát és a tulajdonosi oldal beruházási készségét.

2025: Nagytarcsa Önkormányzata költségvetési rendeletben “Malomárok víziközmű tervezés” megnevezéssel 5 millió forintot különített el.

Telektulajdonosok Nagytarcsa fejlesztését több alkalommal is támogatták, többek között területet és pénzbeli hozzájárulást adtak a Honfoglalás utca kiépítéséhez és aszfaltozásához. Ezen kívül hozzájárultak az ipari park felé vezető új ivóvíz- és szennyvíz-gerincezeték kiépítéséhez, illetve fizetik az önkormányzat által kivetett telekadót.

### 3. Jelenlegi helyzet és a döntést igénylő probléma

A Malomárok Lakópark közművesítésének elmaradása több, egymással összefüggő problémát okoz:

- a telektulajdonosok lakhatási célú beruházásai (tervezés, építés, finanszírozás) bizonytalanok;
- a közegészségügyi és környezetvédelmi szempontok miatt a szakszerű szennyvízelvezetés és ivóvízellátás mielőbbi biztosítása indokolt;

A tulajdonosi kör nyilatkozata szerint a gerinchálózat kiépítését saját forrásból vállalná, azonban a beruházás megindításához elengedhetetlen:

- a) az ellátásért felelős önkormányzati támogatás és együttműködés (műszaki és tulajdonosi kérdések rendezése),
- b) a víziközmű-szolgáltató előzetes műszaki hozzájárulása, illetve a csatlakozás és üzemeltetés feltételeinek rögzítése,
- c) szükség esetén a kapacitásbővítést célzó beavatkozások azonosítása és ütemezése.

A helyzetet súlyosbítja, hogy a hatályos HÉSZ a lakóövezeti rendeltetéshez kapcsolódóan – főszabályként – teljes közművesítettséget ír elő. A közművesítés hiányában a rendeltetészerű használat igazolása és a használatbavételi eljárások (használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány) érdemben akadályozottak, amely a telektulajdonosok számára jelentős vagyoni hátrányt és finanszírozási kockázatot okoz (pl. építési hitel/CSOK vagy más támogatások igénybevételének ellehetetlenülése, az ingatlanhasznosítás és értékesítés késedelve, többletköltségek). A tulajdonosi kör a közművek kiépítését saját forrásból meg kívánná valósítani, azonban a kijelölt szolgáltató kapacitáshiányra hivatkozó elzárkózó gyakorlata és az eljárási feltételek hiánya miatt a beruházás elindítása jelenleg rajtuk kívül álló okokból megreked. Az önkormányzat, mint ellátásért felelős felelősségi körében a települési szintű szolgáltatásbiztonság és a fejlesztés koordinációja – a vonatkozó jogszabályi keretek között – nem hárítható kizárólag a tulajdonosi körre; a végrehajtható megoldás kialakításához önkormányzati intézkedések szükségesek.

A Malomárok Lakóparkban használatbavételi engedéllyel rendelkező lakóingatlanok is találhatóak, amelyekben kisgyermekes családok élnek. A közművek – különösen az ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés és a tűzvíz biztosítása – mielőbbi, biztonságos kiépítése ezért nemcsak élet- és vagyonvédelmi okból halaszthatatlan, hanem az alkotmányos kötelezettségek érvényesítése érdekében is indokolt. Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk

(1) bekezdése rögzíti, hogy Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa; az Alaptörvény XX. cikk (1)–(2) bekezdése pedig kimondja, hogy mindenkinek joga van a testi és lelki egészséghez, amelynek érvényesülését többek között az ivóvízhez való hozzáférés biztosításával kell elősegíteni.

Külön élet- és vagyoni védelmi kockázat, hogy tűzcsapok, így a tűzoltási vízvételzés feltételei nem biztosítottak a közműves tűzvíz-hálózatból. Ez a beépült ingatlanok és az ott élő családok biztonságát hátrányosan érinti, ezért a víziközmű-fejlesztés (ivóvíz- és szennyvíz-gerinc, kapcsolódó tűzvíz-hálózati elemek) mielőbbi előkészítése és megvalósítása különösen indokolt.

#### **4. Cél és javasolt intézkedési csomag**

Az előterjesztés célja, hogy a képviselő-testület döntést hozzon a Malomárok Lakópark víziközmű fejlesztésének támogatásáról, és kijelölje a végrehajtáshoz szükséges lépéseket.

Amennyiben a kijelölt szolgáltató kapacitáshiányt állapít meg, indokolt rögzíteni, hogy a kapacitásbővítés megvalósulásáig is támogatandó és engedélyezendő az elő-közművesítés: a Malomárok Lakópark területén a víz- és szennyvíz-gerincvezetékek megépítése oly módon, hogy a törzshálózathoz történő csatlakozási pont(ok) és a gerinchálózat műszakilag elérhetővé váljanak. Ennek célja, hogy a később rendelkezésre álló (vagy részben rendelkezésre álló) kapacitás esetén a rákötés ne ütközzön abba az akadályba, hogy a gerinchálózat hiányzik, illetve, hogy a rendelkezésre álló kapacitásnál a hálózat „műszaki elérhetetlensége” ne legyen kizáró ok. A képviselő-testület felkérheti a polgármestert, hogy ennek érdekében a víziközmű szolgáltatót írásban szólítsa fel a tervezésre alkalmas csatlakozási feltételek és a szükséges fejlesztések tételes, ütemezett meghatározására, és jelezze: az önkormányzat támogatja a tulajdonosi finanszírozású gerinchálózat-építést, a későbbi üzemeltetői átvétel feltételeinek rögzítésével. A településen – azon ingatlanok esetében, ahol a törzshálózat műszakilag elérhető és az ingatlan előtt vízjogi engedéllyel rendelkező ivóvízellátó víziközmű húzódik – általános ivóvíz rákötési/csatlakozási tilalom vagy korlátozás a gyakorlatban nem áll fenn. A Malomárok Lakópark hátránya elsődlegesen a gerinchálózat hiányából (műszaki elérhetetlenségből) fakad. Ezért az elő-közművesítés támogatása kulcsfontosságú: a gerincvezeték megépítésével a terület műszaki elérhetősége megteremthető, így amint a szolgáltatói kapacitás rendelkezésre áll, a tulajdonosok a település más részein jellemző eljárásrend szerint, hátrány nélkül csatlakozhatnak, és a gerinchálózat hiánya nem marad kizáró ok.

Malomárok lakópark teljes ivóvízigénye (kb. 60 m<sup>3</sup>/nap) nem azonnal keletkezik, annak feltétele a teljes beépítettség, ami időben elhúzódó folyamat, így a víziközmű kiépítése nem jelent azonnali, nagyobb mértékű kapacitásigényt. A fejlesztés elkészülte után a telektulajdonosok hozzákezdhetnek az út és a csapadékelvezető csatorna kiépítéséhez, hogy egy élehető, a HÉSZ és a településképnak mindenben megfelelő településrészt hozzanak létre.

## **5. Jogi és szabályozási keretek**

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 5/F. § (1) bekezdése szerint az ellátásért felelős (a települési önkormányzat vagy az állam) közfeladatként megteremti a víziközmű szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék. Az infrastrukturális előfeltételek megteremtése körében az ellátásért felelős a Vksztv. 5/F. § (2) bekezdés a) pontja alapján – többek között – víziközművet létesít és tart fenn, a nem önkormányzati vagy állami tulajdonban álló víziközmű tulajdonjogát megszerzi. Ehhez kapcsolódik, hogy a Vksztv. 10. § (1) bekezdése alapján a víziközmű-fejlesztés megvalósításáról – ha e törvény vagy kormányrendelet másképp nem rendelkezik – az ellátásért felelős gondoskodik, a fejlesztés teljes időszaka alatt a mindenkori víziközműszolgáltató szakmai döntésekbe történő bevonásával a Vksztv. 11. § (5) bekezdésben előírtak szerint. A Vksztv. 2. § 21. pontja szerint víziközmű-fejlesztésnek minősül a víziközműre irányuló olyan beruházási vagy felújítási tevékenység, mely célja szerint új víziközmű létesítését, a meglévő víziközmű bővítését, rekonstrukcióját és pótlását is magába foglalhatja.

A Vksztv. 8. § (1) bekezdése – a települések, illetve az érintett felhasználók fejlesztési érdekeit figyelembe véve, illetve forrás hiányában – lehetővé teszi azt is, hogy bármely, az ellátásért felelőssel víziközmű üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó önállóan is megvalósíthasson víziközművet az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával, és a megvalósítást követően tulajdon átruházási kötelezettséggel.

Az önkormányzat és az FCSM Zrt. között létrejött Keretmegállapodás rögzíti, hogy az önkormányzat a víziközmű rendszereken beruházásokat eszközölhet. Az üzembiztos működés és a Település fejlődése szükségessé teszi ezen beruházásokat, valamint az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy jogosult a szerződésben definiált feladatok elvégzéséhez más vállalkozót vagy megbízottat igénybe venni.

A tulajdonosi finanszírozású megvalósítás jogi és műszaki kiindulópontját a telektulajdonosok és az Önkormányzat között 2010-ben létrejött megállapodás jelenti, amelyben a tulajdonosi oldal vállalta a közművek saját költségen történő kiépítését, az Önkormányzat pedig a csatlakozás támogatását és az ehhez szükséges önkormányzati engedélyek megadását. Az előterjesztésben javasolt intézkedések ennek a meglévő megállapodásnak a teljesítését és végrehajtását szolgálják.

Nagytarcsa Község Önkormányzata a Keretmegállapodás értelmében egyedi megrendelést intézhet az FCSM Zrt. felé – mint megbízott – a víziközmű-beruházások előkészítésére (felmérés, tervezés, engedélyeztetés), lebonyolítására (beszerzések/kivitelezés szervezése), valamint az átadás-átvétel támogatását is elláthatja, a költségelszámolás és a felelősségi keretek rögzítése mellett. A Malomárok fejlesztés ügyében indokolt lehet a keretmegállapodás szerinti egyedi „Megrendelés” kiadása, amely tételesen rögzíti a feladatokat, határidőket és költségeket, és biztosítja a végrehajtás intézményes keretét.

Az ivóvízhez való hozzáférés a közszolgáltatások között kiemelt jelentőségű, amely alapjogi összefüggéseket is érint: a biztonságos ivóvízellátás hiánya – különösen lakóövezetben – a testi és lelki egészséghez való jog érvényesülésével és a jogbiztonság követelményeivel összefüggésben is értékelendő. Ennek megfelelően indokolt, hogy az önkormányzat a közműves ivóvíz- és szennyvízellátás biztosítását célzott, ütemezett intézkedési csomaggal támogassa.

**Kérem a Tisztelt Képviselő testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására!**

Nagytarcsa, 2026. március 29.

Tisztelettel:

Rippel Máté  
Képviselő

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

### **Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (IV.14.) számú határozata**

#### **Javaslat Malomárok Lakópark víziközmű-fejlesztésének önkormányzati támogatásáról**

#### **Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:**

1. A Képviselő-testület Malomárok Lakópark közműves vízellátás és szennyvíz elvezetésének fejlesztését támogatja, a vízjogi létesítési engedélyezési eljárás lefolytatásához felhatalmazza a Polgármestert az elvi hozzájárulás (nyilatkozat) kiadására.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezzen egyeztetést az FCSM Zrt.-vel és kérjen írásos tájékoztatást a rácsatlakozás műszaki feltételeiről (csatlakozási pontok), kapacitásvizsgálat eredményéről, amennyiben szükséges a kapacitásbővítési fejlesztések tételes műszaki meghatározásáról és becsült költségéről, valamint az elő-közművesítés üzemeltetői feltételeiről.

Amennyiben ehhez Nagytarcsa Község Önkormányzata és az FCSM Zrt. között létrejött Keretmegállapodás szerinti egyedi megrendelés szükséges, úgy ezt a megrendelést szíveskedjen elindítani.

3. A Képviselő-testület rögzíti, hogy kapacitáshiány fennállása esetén is támogatja és engedélyezi a tulajdonosi finanszírozású elő-közművesítést (ivóvíz- és szennyvízgerincvezetékek megépítését) a Malomárok Lakópark területén annak érdekében, hogy a gerinchálózat műszakilag elérhető legyen, és a később rendelkezésre álló kapacitásnál a hálózat műszaki elérhetetlensége ne legyen kizáró ok a rákötésre. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy erről az FCSM Zrt.-t írásban tájékoztassa, és kérje a szolgáltatói hozzájárulás kiadását a gerincvezeték elő-közművesítéséhez szükséges üzemeltetői feltételek rögzítésével.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az Önkormányzat és a Malomárok Lakópark telektulajdonosai között 2010-ben megkötött Együttműködési Szerződés végrehajtása érdekében kezdeményezze a szükséges önkormányzati engedélyezési és vagyonkezelési lépések előkészítését, különös tekintettel a tulajdonosi finanszírozású gerinchálózat-építés műszaki tartalmának befogadására, a tulajdonosi és közútkezelői, valamint a szakhatósági hozzájárulások kiadására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2026. április 30.