



0 / 125 - 12 / 2025

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025. február 27-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat ingatlancserével kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Uzonyi Barnabás, a Péceli Baptista Gyülekezet lelkipásztora levélben megkereste Pécel Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), amelyben kéri annak a lehetőségnek a megvizsgálását, hogy a Péceli Baptista Gyülekezet (a továbbiakban: Gyülekezet) épületének és telkének (Pécel, 1235 hrsz.-ú, kivett templom, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 1586 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Kovács utcában lévő ingatlan, a cím felülvizsgálat alatt, a továbbiakban: Ingatlan I.), valamint az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok (Pécel, 1222/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezésű, 6726 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Maglódi úton található ingatlan, a cím felülvizsgálat alatt, a továbbiakban: Ingatlan II.) a cseréje (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) hogyan valósítható meg (1. melléklet).

A Gyülekezet kérelmében előadja, hogy szeretnének tisztán látni, hogy a helyi építési szabályzat alapján van-e lehetőség egy kb. 1000 m² nagyságú imaház és hozzátartozó kiszolgáló helyiségek együttes építésére 6-800 fő részére. Továbbá fontos lenne a Gyülekezet számára, hogy amennyiben megvalósul a csere, lehetőséget szeretnének, hogy az új imaház felépültéig továbbra is használhassák az épületet a gyülekezeti életük folytonossága érdekében.

A Pécel, 1235 helyrajzi számú ingatlan, amelyen a Gyülekezet épülete helyezkedik el a Magyarországi Baptista Egyház (a továbbiakban: Egyház, 1068 Budapest, Benczúr utca 31.) tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat elkészítette a 2 ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amely szerint az Ingatlan I. 248.000.000 Ft értéket, míg az Ingatlan II. 251.000.000 Ft értéket képvisel. Az értékbecslések az előterjesztés mellékletét képezik.

Az Ingatlan II. jelenleg Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) (a továbbiakban: HÉSZ) 1 melléklete alapján intézményi vegyes területek (Vi-SZ/2) övezeti besorolásba tartozik. A HÉSZ 44. § (1) bekezdése értelmében a Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, így ott jelenleg egyházi épület, imaház nem helyezhető el. A HÉSZ alapján a településközpont vegyes (Vt) övezetben helyezhető el hitéleti épület, így ilyen épület elhelyezése érdekében a HÉSZ módosítása válik szükségessé.

Az Ingatlanok cseréjének megvalósulása esetén önkormányzatunk az Ingatlan I.-ben intézményi funkciót (művelődési ház) kíván elhelyezni. Az Ingatlan I. a HÉSZ-ben jelenleg intézményi vegyes területek (Vi) övezetbe tartozik. A HÉSZ 44. § (2) bekezdése alapján a Vi övezet területén – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető iroda, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

A csereszerződés aláírását megelőzően a cserealapot képező Ingatlanok vonatkozásában több egyeztetés is szükséges az Egyház és az Önkormányzat között. Jelen előterjesztés egy elvi döntés meghozatala érdekében készült, amely alapján elindulhatnak a tárgyalások.

Fentiek alapján kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) kinyilvánítja azon szándékát, azt az elvi döntést hozza, hogy Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonát képező Pécel, 1222/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezésű, 6726 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi úton található (a cím felülvizsgálat alatt) ingatlanát el kívánja cserélni a Magyarországi Baptista Egyház (a továbbiakban: Egyház, 1068 Budapest, Benczúr utca 31.) tulajdonát képező Pécel, 1235 hrsz.-ú, kivett templom, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, 1586 m² nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Kovács utcában található (a cím felülvizsgálat alatt) ingatlanra (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy dr. László Jenő ügyvéd bevonásával az Ingatlanok cseréjére vonatkozóan kezdeményezzen tárgyalásokat az Egyházzal.

A Képviselő-testület az Ingatlanok cseréjével kapcsolatos végleges, érdemi döntését a tárgyalások lefolytatását, a részletek egyeztetését követően kívánja meghozni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tárgyalások lefolytatását követően, amennyiben az Egyház elfogadja a csereszerződés alapját képező feltételeket, a végleges döntés tervezetét és a dr. László Jenő ügyvéd által elkészített csereszerződés tervezetét terjessze be a Képviselő-testület elé elfogadásra.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről értesítse az Egyházat és a Péceli Baptista Gyülekezet lelképásztorát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. március 7., a végleges döntés tervezetének beterjesztésére 2025. április 24.

Pécel, 2025. február 19.


dr. Kővári Alexandra
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. Péceli Baptista Gyülekezet levele
2. a 1222/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
3. a 1235 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény (kizárólag a képviselők részére kerül kiküldésre)
4. a 1222/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
5. a 1222/2 hrsz.-ú ingatlan térképmásolata
6. a 1235 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
7. a 1235 hrsz.-ú ingatlan térképmásolata

Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Feladó: Uzonyi Barnabás
Küldve: hétfő 2025. január 27 7:03
Címzett: molnar.krisztina@pecel.hu
Tárgy: Péceli Baptista Imaház - Maglódi 5

Tisztelt Molnár Krisztina!

A Péceli Baptista Gyülekezet lelkipásztoraként ezúton szeretném írásban is kérni, hogy vizsgáljuk meg annak lehetőségét, hogy a Péceli Baptista Gyülekezet épületét és telkét (2119 Pécel, Kovács utca 13) értékegyeztetéssel el lehet-e cserélni az önkormányzat tulajdonában álló Maglódi út 5-ös ingatlannal.

Szeretnénk tisztán látni abban, hogy a települési építési szabályzat alapján, van-e lehetőség egy kb 1000 m²-es imaház és hozzátartozó kiszolgáló helyiségek együttes építésére 6-800 fő részére. Fontos lenne számunkra, hogy ha megvalósulna a csere, utána legyen lehetőség arra, hogy amíg felépítjük az új imaházat, addig a mostani épületünket továbbra is használhassuk, bérelhessük a gyülekezeti életünk folytonossága érdekében. Az udvaron szeretnénk közösségi tereket, parkos, sétányokkal teli kellemes környezetet építeni, mely egy békés szabadtéri hely lehetne a Pécelen lakók számára.

Köszönjük, hogy megkaphattuk az értékbecsléseket, melyek a későbbiekben részletesebben is átvizsgálunk. Amennyiben a képviselőtestületben is van nyitottság a csereüggyel kapcsolatban, akkor részünkről a következő lépésként a Gyülekezeti tagsággal és az Egyház vezetésével is át kell beszélnünk a lehetőséget és a támogatások esetén a terület tulajdonságainak megfelelő tervvázlatot, költségbecslést is kell készítenünk, melyek természetesen több hónapot vesznek majd igénybe. Ezen folyamatok megkezdéséhez lenne szükségünk a képviselőtestület elvi állásfoglalására. További egyeztetésre szívesen állunk rendelkezésükre.

Üdvözlettel,
Uzonyi Barnabás
lelkipásztor, Péceli Baptista Gyülekezet



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

4. melléklet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6274/2025

2025.01.24

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 1222/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület		0	6726	0.00	

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 238337/2020.08.17

eredeti határozat: 30.942/2002.2001.10.19.

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 0/1 42203/1992.10.14

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 37254/1994.04.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 37254/21994.07.07

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 30021/1995.01.02

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 232584/2020.06.14

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III R É S Z	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 238337/2020.08.17	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 1221/3, 1222, 1223 és 1224/2 hrsz-ú ingatlanok újramegosztásából.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

5. melléklet





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

6. melléklet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6273/2025

2025.01.24

PÉCEL

Szektor: 72

Belterület 1235 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Kovács utca 5--1. "felülvizsgálat alatt"

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett templom , lakóház, udvar és gazdasági épület

0

1586

0.00

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/2 7331/1921.10.21

jogcím: egyezség tulajdoni hányad: 1/2 7463/1929.03.26

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: MAGYARORSZÁGI BAPTISTA EGYHÁZ

cím: 1068 BUDAPEST Benczur utca 31.

törzsszám: 19818513

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34793/2010.02.03

Önálló szöveges bejegyzés telekösszevonás. Az 1235 és 1236 hrsz.-ú ingatlanok összevonásra kerültek az 1235 hrsz. alatt.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53329/2012.06.11

VezetékJog

113 m2 nagyságú területre a VMB-56/2012. engedélyszámú Pécel 0.4 kV-os 3.sz. vezetékhálózat (20749) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

7. melléklet

