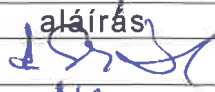


Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző
Előterjesztő: Völgyes József polgármester
Melléklet: 1. sz.: jegyzőkönyvi kivonat, 2. sz.: ügyvédi megkeresés
Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2026. MÁJ. 22	
Közreadás		
Polgármester		
Jegyző		

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2026. május 28.** napján tartandó
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása, ismételt megkeresés

Tisztelt Képviselő-testület!

Korábban a Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok (Ingatlanok) tulajdonosai (Tulajdonosok) – ügyvédi úton – tájékoztatást kértek az ingatlanaikkal kapcsolatos HÉSZ módosításával kapcsolatban, és a levelükben foglalt hasznosítási elképzeléseikre vonatkozóan egyeztetést, és az ingatlanaik hasznosítása érdekében a településrendezési eszközök (TRE) megfelelő módosítását kezdeményezték. Kérték hasznosítási elképzeléseik Képviselő-testület (KT) elé terjesztését.

A KT 2026. március 5-i ülésén a megkeresést napirendre vette, és akként döntött, hogy „a Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a 35/2026. számú előterjesztés alapján a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét nem kívánja módosítani.”

A Tulajdonosok jogi képviselője 2026. május 12-én ismételt – az előzővel egyező tartalmú – megkereséssel élt, levelében panaszolva, hogy a KT az előterjesztés tartalmi részével nem foglalkozott. Erre hivatkozva kéri a megkeresés részletes tartalmi megtárgyalását.

A KT döntési pontja lehet egyrészt, hogy a 34/2026. (III. 5) döntését fenntartja, vagy másrészt a TRE teljes felülvizsgálata során a településtervezőkkel megvizsgáltatja az ingatlanok hasznosítására vonatkozó igényeket és lehetőségeket. Utóbbi esetben – a korábbi gyakorlattal egyezően – indokolt a Tulajdonosokkal településfejlesztési szerződés megkötése a tervezési költségek átvállalása érdekében.

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslattal kapcsolatos döntés meghozatalára.

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (V. 28.) önkormányzati határozata
A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása, ismételt
megkereséssel kapcsolatban**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

„A” változat:

1. a 34/2026. (III. 5) döntését fenntartja, és a Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a 35/2026., és 79/2026. számú előterjesztések alapján a településrendezési eszközökről szóló rendeletét nem kívánja módosítani.
2. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a Tulajdonosok képviselő-testületi döntéssel kapcsolatos tájékoztatására.

„B” változat:

1. vállalja, hogy a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során – a tulajdonosokkal a tervezési költségek vállalása érdekében megkötött településfejlesztési szerződés keretei között – a településtervezőkkel megvizsgáltatja az ingatlanok hasznosítására vonatkozó igényeket és lehetőségeket.
2. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési szerződés előkészítésére és aláírására.
3. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a Tulajdonosok képviselő-testületi döntéssel kapcsolatos tájékoztatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Amely készült Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 5. napján tartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület 5 fő jelenlévő tagjai 4 igen 0 nem 1 tartózkodó szavazattal név szerinti szavazással
(Gulcsik Vilmos igen, Benke Tamásné igen, Dr. Beöthy-Molnár András igen, Kollár-Farsang Kitti igen,
Kun László tartózkodás szavazattal) az alábbi határozatot hozta:

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének

34/2026. (III.5.) önkormányzati határozata

A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosításával, és a HÉSZ
módosításával kapcsolatban

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a 35/2026. számú
előterjesztés alapján a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét nem kívánja
módosítani.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A kiadmány hitelül:

dr. Imre Zsuzsanna jegyző

2026. 03. 12.

• Megküldve Borsai Ügyvédi Irodának az előterjesztéssel együtt

VH : GA

Csobánka község Jegyzője

Feladó: Csobánka község Jegyzője <jegyzo@csobanka.hu>
Küldve: csütörtök 2026. március 12 9:27
Címzett: 'Dr. Borsai Ügyvédi Iroda'
Másolatot kap: Völgyes József ; 'Dr. Gulyás András'
Tárgy: Előterjesztés és határozat megküldése
Mellékletek: 34-2026-III-5-551_605_1-kérelem.pdf; 35-2026-551-605-1-javaslat_001.pdf

Tisztelt Ügyvéd Asszony!

Telefonos beszélgetésünkre hivatkozással csatoltan megküldöm a 35/2026 . számú előterjesztést, illetve Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2026 (III.5.) önkormányzati határozatát szíves tájékoztatásul. Ahogyan a telefonban is említettem, a jegyzőkönyv még nem készült el, annak elkészültét követően szintén meg fogom küldeni Önnek.

Tisztelettel
dr. Imre Zsuzsanna
jegyző



Csobánkai Polgármesteri Hivatal

2014 Csobánka, Fő út 1.

Tel: 26/320-020 / 7

Fax: 26/520-010

Mobil: 30/361-6372

imre.zsuzsanna@csobanka.hu

www.csobanka.hu

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas és/vagy jogi védelem alatt álló információkat tartalmazhat. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak ismerhetik meg, és használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, nem engedélyezett az üzenet, valamint annak bármely csatolt mellékletének sokszorosítása, terjesztése, módosítása vagy nyilvánosságra hozatala. Amennyiben ezt a levelet sérülten vagy téves kézbesítés folytán kapta, kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót, és törölje rendszeréből az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



2. számú melléklet

Csobánkai Polgármesteri Hivatal

Budapest, 2026.05. 12.

Völgyes József Polgármester úr részére

Tárgy: előterjesztés

elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Megbízóim **Kovács Péter és Szarvady Attila** képviselőiként előterjesztettem 2025. 11.24-én a T. Testületi ülés részére részletesen kidolgozva Megbízóim ajánlatát, melyet a Képviselő Testület 2026.március 05. napján tartott rendes, nyilvános ülésén az előterjesztés alapján megtárgyalt a Csobánka 551, illetve 605/1 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban, és azt követően az alábbi lakonikus határozatot hozta:

„Csobánka Önkormányzat Képviselő Testületének

34/2026. (III.5.) önkormányzati határozata

A Csobánka 551 és a 605/1 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával és a HÉSZ módosításával kapcsolatban

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csobánka 551. és 605/1 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a 35/2026. számú előterjesztés alapján a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét nem kívánja módosítani.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester”

Alaposan átolvasva az adott előterjesztésre vonatkozó hozzászólásokat, megdöbbenéssel tapasztaltam, hogy sajnos nem foglalkoztak az előterjesztés tartalmi részével, inkább indulatos és szubjektív megjegyzéseket olvastam annak ellenére, hogy az előterjesztés világosan tartalmazta többek között, hogy

- 30-40 fő ellátására alkalmas felsőkategóriás nyugdíjasotthon építése van tervben,
- a tervezett beruházás sokmilliós adóbevételt jelentene az **Önkormányzatnak**,
- 15-25 munkahelyet teremtené a településen stb....

Az előterjesztés felhívja a figyelmet arra is, hogy a javasolt beruházás teljeskörű vizsgálata indokolt, valamint a 2026. évben kezdődő teljes TRE felülvizsgálatban lehet kezdeményezni a javaslatot.

Azt is tartalmazza az előterjesztés, hogy egyeztetések lennének célszerűek a beruházó és a Polgármesteri Hivatal munkatársai között.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Sajnos ezekkel a lényeges kérdésekkel érhetetlen módon nem foglalkozott a testületi ülés, ellentétben az azt megelőző 33/2026. sz. alatt hozott határozatban foglaltakkal, ahol is az előterjesztést érdemesnek tartották arra, hogy a Képviselő Testület vizsgálja meg az ott felsoroltakat, beleértve a TRE módosítás szükségességét is és még közmeghallgatást is javasoltak az egyeztetés mellett.

Érhetetlen számomra az, hogy a képviselő testület tagjai miért nem tartották fontosnak tárgyalni a Megbízóim előterjesztésben foglaltakat, miért nem akarták részletesen megismerni különös tekintettel arra, hogy az az Önkormányzat részére jelentős előnyöket biztosít.

A jogszabályok meghatározzák a testületi tagok személyes felelősségét is, amelyet jelen döntésben nem tapasztalok, ugyanis ha valóban az Önkormányzat érdekeit képviselnék akkor érdemi munkát végeznének, azaz meg akarnák ismerni valóban az előterjesztés teljes tartalmát.

Jelen magatartásuk az Önkormányzat érdekeivel ellentétes.

Mindezek mellett ismételt előterjeszttem a beadványunk lényeges tartalmát és kérem, hogy azt a

2026 május 28-i testületi ülésre

terjesszék elő és érdemben tárgyalják meg az alábbiak szerint:

- kb.7000 m2 területet közparkká alakítanak létrehozva egy botanikus kertet, azzal, hogy a park kialakításának és fenntartásának költségeit Megbízóim vállalják,
- egy környezetbe illő felsőkategóriás nyugdíjasotthon létrehozása kb. 30-40 férőhellyel,
- 15-20 helyi embereknek munkahely teremtése,
- több millió forintos adóbevétel az Önkormányzat részére,
- minimum 50 m2 -nyi rendelőt építenének, az Önkormányzat részére, -parkolóhelyeket alakítanak ki -amely szintén évi több millió forintos megtakarítást jelent a településnek,
- az így kialakított rendelőt az Önkormányzat tulajdonába adják.

Ismételt előterjesztésemet az is indokolja, hogy tájékoztatást kaptunk arról, valamint az előterjesztés is tartalmazza, hogy 2026. évben teljes TRE felülvizsgálatot kezdeményez az Önkormányzat ennek megfelelően Megbízóim javaslatát is ezen vizsgálatban célszerű beiktatni.

Mint Önök előtt is ismeretes a felülvizsgálat azért is indokolt, mert az egyebként is több ponton jelenleg jogellenes mint ahogy azt korábban kifejtettem, ezenkívül tudomásom szerint kb 2 éve folyik a helyi természetvédelmi rendelet megalkotása is ami szintén érinti Megbízóim ingatlanát.

Amennyiben megbízóim nem kapnak érdemi választ arra a 2026 május 28-i ülést követően, hogy valóban érdemben foglalkozik a képviselőtestület az előterjesztésükkel, úgy kénytelenek megtenni a szükséges jogi lépéseket azaz **Törvényességi felülvizsgálati eljárást** kezdeményezünk.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Mivel hosszú idő óta történik az, hogy Megbízóim szóbeli és írásbeli beadványaival érdemben nem foglalkozik a Testület ezért Megbízóim kénytelenek az ingatlanukat úgy hasznosítani, hogy az számukra is kedvező legyen, hiszen több mint két éve várnak arra, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon.

Mivel a terület szép és kedvező helyen van a kirándulási időszak is kezdődik lakókocsikat kívánnak felállítani az ingatlanokon, majálisokat szerveznek, zenével, koncertekkel, kirakodó vásárokkal stb, tekintettel arra is, hogy erre a jelenlegi besorolás és szabályozás alapján lehetőségük van.

Felhívom szíves figyelmüket az alábbi jogszabályi előírásokra, valamint arra, hogy az önkormányzati testületi tagok (képviselők) felelőssége több szinten jelenik meg, nevezetesen politikai, jogi, pénzügyi és etikai értelemben is.

Igy pl a 2011. évi CLXXXIX. 8. §. (1) bek és a 9. §.

8. § (1) A helyi közösség tagjai a helyi önkormányzás alanyaként kötelesek:

a) öngondoskodással **enyhíteni a közösségre háruló terheket**, képességeik és lehetőségeik szerint hozzájárulni a közösségi feladatok ellátásához;

b) betartani és betartatni a közösségi együttélés alapvető szabályait.

(2) A helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletében meghatározhatja az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek tartalmát, **elmulasztásuk** jogkövetkezményeit.

9. § Az e törvényben meghatározott jogokat jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni.

Az önkormányzati testületi tagok a fenti határozatukkal nem kívánták enyhíteni a közösségre háruló terheket, tehát a felelősségük megalapozott.

1. Politikai felelősség

A képviselő elsődlegesen a választópolgárok felé felel azaz, többek között,

- képviseli a település érdekeit,

2. Jogi felelősség

A testületi tag:

- köteles betartani a jogszabályokat,
- bizonyos ügyekben ki kell zárnia magát a szavazásból (érintettség esetén).



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Jogellenes döntés vagy magatartás esetén:

közigazgatási, polgári jogi, esetenként büntetőjogi felelősség is felmerülhet.

3. Anyagi / kártérítési felelősség

A képviselő személyes felelőssége felmerülhet, ha:

- szándékosan okoz kárt, / jelen esetben ez áll fenn ! /
- súlyosan gondatlanul jár el,
- a döntések során felelősséggel tartoznak a költségvetés betartásáért és az önkormányzati vagyon megóvásáért és bővítésért. / erről is lenne szó /
-

4. Etikai felelősség

Ide tartozik például:

- méltó magatartás,
- összeférhetlenség kerülése,

5. Polgármester és bizottsági tagok külön felelőssége

A polgármesternek és bizottsági elnököknek általában szélesebb:

- döntési,
- gazdálkodási felelősség,

Fontos jogszabályok

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Büntető Törvénykönyv
- Államháztartási törvény

A bizottságok elnökei és tagjai, akik nem feltétlenül képviselők, szintén felelősséggel tartoznak a bizottsági munkáért és döntéseikért, amelyeket a képviselő-testület hoz meg. A képviselők felelőssége tehát nem csupán politikai, hanem a döntések jogszerűségéért és a gazdasági stabilitásért vállalt közvetlen felelősséget is jelenti.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD
külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász
Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.
Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Úgy gondolom a fenti az illetékesek ismerik azonban kérem ennek betartását is .

Amennyiben bármilyen kérdésük van , vagy személyes egyeztetést szeretnének , úgy mind magam mind megbízóim állnak a rendelkezésükre.

Esetleges alternatív javaslatuk merülne fel a fenti ingatlanok hasznosításával kapcsolatban úgy annak megtárgyalására Megbízóim nyitottak!

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket!

Üdvözlettel:

Dr. Borsai Ügyvédi Iroda

képv: Dr. Borsai Nelly

ügyvéd

