

Tisztelt Bella Sándor Úr!
Városfejlesztési Osztályvezető

Tárgy: Kérelem a Jánossomorja, 6/1 és 6/3 hrsz-ú ingatlanok összevonási kötelezettsége alóli mentességre és szakmai egyeztetés kezdeményezése

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Alulírott **Molnár Tamás** (an: Nemes Gizella, vezető tisztségviselő, 9222 Hegyeshalom, Pozsonyi utca 11.), mint a Jánossomorja, 6/1 és 6/3 helyrajzi számú ingatlanok nyílt árverésén nyertes **Tokasz Kft. ügyvezetője**, azzal a kéréssel fordulok Önöz, hogy kezdeményezzünk szakmai egyeztetést a pályázati kiírásban szereplő telekösszevonási kötelezettség módosításáról.

Fejlesztési szándékunk szerint a szomszédos telkeken már megvalósult, sikeres projekttel megegyező tömegű, léptékű és homlokzati megjelenésű épületeket kívánunk megvalósítani. Ezúton is megerősítjük, hogy az önkormányzat által meghatározott **értékesítési feltételeket teljes mértékben magunkra nézve kötelezőnek ismerjük el:**

- A tervezett lakások száma nem haladja meg a maximális **27 darabot**.
- Telken belül lakásonként biztosítjuk a legalább **2 gépjármű elhelyezését**.
- A beépítést a HÉSZ és a TÉKA előírásainak szigorú betartásával tervezzük.

Tisztelettel kérjük az Önkormányzatot, hogy a **87/2026. (V.27.) Kt. határozat a) pontjában előírt telekösszevonási kötelezettség alól mentesíteni szíveskedjen a projektet**, az alábbi nyomós gazdasági és műszaki indokok alapján:

1. Piaci kockázatok és a használatbavételi eljárás ellehetetlenülése

A jelenlegi piaci stagnálás, a hitelezési nehézségek és a vásárlói kivárás óvatosságra intenek minket. Ha a két ingatlant összevonjuk, a 3x9 (összesen 27) lakás egyetlen helyrajzi szám alá kerül. A 4 éves beépítési kötelezettség betartása és a használatbavételi engedély megszerzése így hatalmas kockázatot hordoz.

A korábbi 6/2 hrsz-ú fejlesztés tapasztalatai alapján az első 2x9 lakás értékesítése a kereslethiány miatt közel 3,5 évig tartott. Emiatt az „A” és a későbbi „B” épület elkészülte között olyan jelentős időtáv alakult ki, ami meggátolta a használatbavételi eljárás egyidejű elindítását és a végleges társasház-alapítás földhivatali beadását. Tartunk tőle, hogy az összevonás miatt most is egy ilyen jogi és értékesítési patthelyzet állna elő, ami teljesen ellehetetlenítené az albetétek önálló bejegyzését.

2. Az 5%-os kedvezményes lakásáfa elvesztésének veszélye

A magasabb lakásszám miatt az összevont telekre tervezett épületegyüttes engedélyezési eljárása az Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) hatáskörébe kerülne. Az OÉT eljárások tapasztalataink szerint – a különféle szakmai észrevételek miatti többszöri átdolgozások következtében – **2-3 hónapos csúszást, plusz időt okoznának.**

Ez az idővesztés megakadályozná, hogy az év végéig megszerezzük a jogerős építési engedélyt, ami feltétele az új építésű lakásokra vonatkozó **5%-os kedvezményes ÁFA** megtartásának. Ezzel szemben,

ha a telkek külön maradnak, az engedélyezés a Megyei Kormányhivatal hatáskörében 35 nap alatt lefut, így a kedvezményes ÁFA garantáltan tartható lenne.

Összegzés,

Úgy gondoljuk, hogy az önkormányzat eredeti célja a gépjárművek telken belüli rendezett elhelyezése és a lakásszám korlátozása volt. Amint a levelünkhöz **csatolt új beépítési javaslat és vázrajz** is bizonyítja, ezek a célok a telkek különálló kezelése mellett is maradéktalanul megvalósíthatók.

A telekösszevonás kötelezettsége az Önkormányzat számára nem jelent plusz biztosítékot, fejlesztői oldalon viszont olyan kritikus kockázatot okoz, ami a teljes beruházást ellehetetleníti.

Kérjük a Tisztelt Osztályvezető Urat, hogy támogassa kérelmünket, és biztosítson lehetőséget egy személyes vagy online szakmai egyeztetésre a részletek áttekintése érdekében.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2026. szeptember 8.

Tisztelettel és köszönettel:


Tokasz Kft.
Képviselője Molnár Tamás

