



Tök Község Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

2073 Tök, Fő u. 1.

JEGYZŐKÖNYV

Tök Község Önkormányzata Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2026. szeptember 2-án megtartott nyilvános, rendkívüli üléséről.

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal, Tárgyaló
2073 Tök, Fő utca 1.

Jelen vannak:

Szabiányin Benjámín elnök
Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag
Mészáros Gábor bizottsági tag
dr. Hauck Valéria bizottsági tag
Csákvári Rita polgármester
Babjáné Bocsok Anna jegyző, jegyzőkönyvvezető

Szabiányin Benjámín elnök köszönti a megjelent bizottsági tagokat és a képviselőket. Megállapítja, hogy a bizottság szabályszerűen került összehívásra, egy fő hiányzik és a bizottság 4 fővel határozatképes.

A jegyzőkönyv hitelesítésére felkéri Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tagot. A jegyzőkönyv hitelesítő személyével a jelenlévő bizottsági tagok 3 igen szavazattal és egy tartózkodással egyetértenek.

Kéri a bizottságot, hogy szavazzon a napirendi pontokról.

Szabiányin Benjámín elnök a szavazás alapján megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett a rendkívüli ülés napirendi pontjait elfogadta az alábbiak szerint:

1. Javaslat „Tök Község Önkormányzata részére a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00064 azonosítószerű projekt, a műszaki tartalom csökkenését figyelembe vevő új műszaki dokumentáció, műszaki tervek elkészítésére vonatkozó tervezési ajánlat elfogadására

2. Javaslat a Tök belterület 409 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

Napirendek tárgyalása:

1. napirendi pont - Javaslat „Tök Község Önkormányzata részére a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00064 azonosítószerű projekt, a műszaki tartalom csökkenését figyelembe vevő új műszaki dokumentáció, műszaki tervek elkészítésére vonatkozó tervezési ajánlat elfogadására

Szabiányin Benjámín elnök ismerteti az előterjesztést. Megnyitja a napirend feletti vitát.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy az eredeti tervezőtől is kértek ajánlatot, azonban problémák merültek fel. A tervező nem fogadta el, hogy maradéktalanul a meglévő épület alapterületén belül maradjon, továbbá 6 hónapot határidőként jelölt meg a tervek elkészítésére, ami nem elfogadható. Az ajánlatában hiányosságok voltak: nem tartalmazta a tűzvédelmi tervezést és a földmérést sem, rejtett költségek merültek fel. A jelenlegi három ajánlat komplett generáltervezést tartalmaz, beleértve az építészeti, gépészeti és egyéb szakterületeket is. Mindhárom egyéni vállalkozó alvállalkozókkal dolgozik.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag megkérdezi, hogy Kóbor József főépítész ajánlata esetén nem jelent-e problémát, hogy ő egyben a település főépítésze is.

Csákvári Rita polgármester válaszában kifejti, hogy az építészetre vonatkozó költségét nem lehet a projekttel elszámolni, mivel megbízási szerződéses jogviszonyban áll az önkormányzattal. Azonban az, hogy főépítész helyben, nem kizáró ok.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag érdeklődik, hogy a műszaki tervek megfelelőek-e, illetve hogy a másik két ajánlattevőnek volt-e más javaslata.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a főépítész már elkészített egy koncepciót, amelyet az önkormányzat elfogadott. A három ajánlattevő ezt a koncepciót árazta be, tehát nem nulláról indulnak. Időhiány miatt nincs lehetőség új koncepció kidolgozására.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag megjegyzi, hogy ha az ajánlattevők észleltek volna olyan problémát a tervekben, amit nem lehet megvalósítani, azt jelezniük kellett volna az ajánlattételkor. A pályázati kiírás szerint a legalacsonyabb ár az elbírálás szempontja, és mindhárom ajánlattevő teljes ajánlatot adott.

Szabiányin Benjámín elnök megkérdezi, hogy van-e további kérdés, hozzászólás. Megállapítja, hogy további kérdés, hozzászólás nincs. Ismerteti a határozati javaslatot.

Szabiányin Benjámín elnök a szavazás alapján megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

70/2026. (IX. 2.) határozata

döntés a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00064 azonosítójú projekt, a műszaki tartalom csökkenését figyelembe vevő új műszaki dokumentáció, műszaki tervek elkészítésére vonatkozó tervezési ajánlatokról

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00064 azonosítójú projekt, a műszaki tartalom csökkenését figyelembe vevő új műszaki dokumentáció, műszaki tervek elkészítésére vonatkozó tervezési ajánlatokkal kapcsolatos határozati javaslatot az alábbiak szerint:

”

1. A Képviselő-testület a TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00064 azonosítójú projekt megvalósításához szükséges új, csökkentett műszaki tartalmú teljeskörű műszaki tervdokumentáció (műszaki tervek) előállításával kapcsolatos feladatok

ellátására a legkedvezőbb ajánlatot adó Kóbor József egyéni vállalkozó ajánlatát fogadja el.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a teljeskörű műszaki tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges megállapodások és szerződések aláírására.”

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

2. napirendi pont - Javaslat a Tök belterület 409 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

Szabiányin Benjámín elnök felkéri Polgármester Asszonyt az előterjesztés ismertetésére.

Csákvári Rita polgármester ismerteti, hogy az emlékműpark melletti, Tök belterület 409 helyrajzi számú, kivett lakóház művelési ágú, 165 négyzetméter területű ingatlan megvásárlásáról van szó. Az ingatlan kimaradt az eredeti hagyatéki eljárásból, ezért az önkormányzat kezdeményezte a póthagyatéki eljárás elindítását. A póthagyatéki tárgyalás időpontja szeptember 9. Az adó- és értékbizonyítvány szerint az ingatlan értéke 1 402 500 forint. Az ingatlannak 13 örököse van. Az egyik tulajdonos az 1/6 tulajdoni hányadát eladásra felajánlotta azzal a feltétellel, hogy neki semmilyen költséget ne kelljen vállalnia. A többi tulajdonos is hajlik az eladásra, és ugyanezt a feltételt támasztották. Az önkormányzat vagyongazdálkodási rendelete előírja az értékbecslési dokumentáció elkészítését. Az értékbecslés szeptember 4-re várható. A közjegyzői díj várhatóan 220 000 forint, amelyet az örökösök nem tudnak vagy nem akarnak egyszerre kifizetni.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag megkérdezi, hogy a 220 000 forintos közjegyzői díj reálisnak tűnik-e az ingatlan értékéhez képest.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a díj pontos összetételét nem ismeri, de lehet, hogy a 13 örökös nagy száma vagy egyéb hagyatéki tárgyak is befolyásolják az összeget.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag megkérdezi, hogy az örökösök terve az, hogy eladják az ingatlant az önkormányzatnak 1 400 000 forintért, és elfelejtik a bejelentett hitelezői igényt (az önkormányzat karbantartási költségeit) és a hagyatéki eljárás költségeit is.

Csákvári Rita polgármester megerősíti, hogy ez az elképzelésük.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag kifejti, hogy szerinte a költségeket le kellene vonni a vételárból. A vételár és a kifizetendő összeg nem ugyanaz. Van egy vételár, és abból le kell vonni az önkormányzat követeléseit.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy ügyvéd fogja képviselni az Önkormányzatot, ő maga ezzel ennyire nincsen tisztában.

Babjáné Bocskó Anna jegyző pontosítja, hogy a testületnek el kell döntenie, milyen költségeket vállal az önkormányzat. Ha csak az adásvételi szerződés elkészítési költségeit vállalja, az korrekt. Ha viszont a vételárból levonják az önkormányzat követeléseit, akkor nem 1 400 000 forintot adnak oda összességében az eladóknak, hanem kevesebbet.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy gyorsan kellett összeállítani az előterjesztést, hogy egyáltalán vételi szándékot tudjanak jelezni a közjegyző előtt. Testületi döntésre van szükség ahhoz, hogy az önkormányzat megjelenhessen vevőként a póthagyatéki eljárásban.

Nem merete konkrét vételárat meghatározni az előterjesztésben, mert attól tart, hogy valamelyik örökös magasabb árat követelhet.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag javasolja az ingatlan megvételét.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag is javasolja a jogi rendezettség érdekében a terület megvételét.

Babjáné Bocsok Anna jegyző összefoglalja a lépéseket: először a bizottságnak el kell döntenie, hogy támogatja-e a vételt. Ha igen, akkor meg kell határozni, hogy mennyiért hajlandó megvenni az ingatlant. Az adó- és értékbizonyítvány és az elkészülő értékbecslés alapján kell döntenie. A vagyongazdálkodási rendelet szerint a testület a forgalmi értéknél többet nem adhat, kivéve, ha nyomós közérdek fűződik a megszerzéshez. Jelen esetben nyomós közérdek van, mert a projekt befejezéséhez szükséges az ingatlan, és az emlékműpark környezetének rendezéséhez is nélkülözhetetlen. Harmadik kérdés a költségek viselése: mit vállal be az önkormányzat.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag megkérdezi, hogy célszerű-e felső értékhatárt meghatározni, amikor még nem ismerik az értékbecslés eredményét.

Csákvári Rita polgármester válaszában kifejti, hogy két lehetősége volt: vagy most keretösszeggel döntenek, vagy szeptember 7-én rendkívüli ülést hívnak össze.

Nagy László képviselő javasolja a keretösszeg meghatározását.

Salamonné Nagy Gabriella bizottsági tag aggályát fejezi ki, hogy ha túl magas keretösszeget határoznak meg, az felferheti az árat. Ha túl alacsony, akkor újra kell tárgyalni.

Babjáné Bocsok Anna jegyző jelzi, hogy választhatják megoldásnak azt, hogy most csak a vételi szándékról döntenek és az értékbecslés elkészülte után egy újabb ülésen döntenek a vételár összegéről.

Szabiányin Benjámín elnök javasolja a keretösszeg meghatározását a mai ülésen.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag kifejti, hogy a hagyatéki eljárásban a hagyatéki költség és a bejelentett hitelezői igény az örökösök tartozása lenne, ha megörökölnék az ingatlant. Ha az önkormányzat visszavonja a hitelezői igényét és vállalja a hagyatéki eljárás költségét, akkor ezzel csökkenti a vételárat. Effektíve kevesebbet kellene kifizetni, mint az adó- és értékbizonyítványban szereplő összeg.

Csákvári Rita polgármester megérti a logikát, és elfogadja a javaslatot. Elmondja, hogy az ügyvéd azt tanácsolta, hogy a hagyatéki eljárásban szerezzék meg az ingatlant.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag feltételezi, hogy ha az önkormányzat a hagyatékából szerzi meg az ingatlant vevőként, akkor az örökösöknek nem kell örökösödési illetéket fizetniük, és ez lehet az ügyvéd ajánlásának oka. Összefoglalja, hogy meg kell határozni a vételár keretösszegét, el kell döntenie, mely költségeket hajlandók viselni, és hogy elengedik-e a hagyatéki hitelezői igényt.

Sándor Gábor alpolgármester javasolja, hogy először próbálják meg egyszerűen: felajánlanak egy összeget (például 1 400 000 forint) plusz kifizetik a hagyatéki eljárás költségét. Ha ezt nem fogadják el, akkor előállhatnak azzal, hogy levonják a karbantartási költségeket.

Babjáné Bocsk Anna jegyző kifejti, hogy az örökösöknek előre ismerniük kell a feltételeket. Ha 1.500.000 forintot ajánlanak, de abból levonják a 300 000 forintos követelést, akkor csak 1.200.000 forintot kapnak. Ha ezt nem fogadják el, és az önkormányzat ragaszkodik a követeléshez, akkor az eladók által kapott összeg még tovább csökken.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag megjegyzi, hogy a követelést valószínűleg úgysem tudnák behajtani, ezért nem biztos, hogy nagy probléma elengedni.

Sándor Gábor alpolgármester megkérdezi, hogy van-e elővásárlási joga az önkormányzatnak.

Csákvári Rita polgármester válaszában elmondja, hogy nincs, mert az önkormányzat nem örökös, csak hitelezője az ingatlanak. A fenntartási költség követelése körülbelül 4-5 év időszakra vonatkozik, mivel 2022-ben vásárolták meg a szomszédos ingatlant.

Szabiányin Benjámín elnök javasolja, hogy 1 500 000 forint keretösszeget határozzanak meg, azzal, hogy vállalják az adásvétel költségeit és elengedik a követelésüket.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag számításokat végez a közjegyzői díjról. Megállapítja, hogy az körülbelül 50 000-60 000 forint lehet, nem 220 000 forint.

Csákvári Rita polgármester elmondja, hogy a pontos összeget az ügyvédnél lévő dokumentumból tudja ellenőrizni.

dr. Hauck Valéria bizottsági tag kifejti, hogy ha a hagyatéki eljárás útján szerzi meg az önkormányzat az ingatlant, akkor nem lesz külön adásvételi szerződés költsége, mert a közjegyzői végzés alapján történik a tulajdonszerzés. Emiatt lehet magasabb a közjegyzői díj.

Csákvári Rita polgármester megkérdezi, hogy ebben az esetben elegendő-e az 1 500 000 forintos keretösszeg.

Babjáné Bocsk Anna jegyző megerősíti, hogy igen, mert a hagyatéki eljárás költségét az önkormányzat vállalja, de nem a vételár részeként, hanem külön.

Szabiányin Benjámín elnök megkérdezi, hogy van-e további kérdés, hozzászólás. Megállapítja, hogy további kérdés, hozzászólás nincs. Ismerteti a határozati javaslatot.

Szabiányin Benjámín elnök a szavazás alapján megállapítja, hogy Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 (egyhangú) igen, 0 nem és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
71/2026. (IX. 2.) határozata
a Tök belterület 409 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról**

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága támogatja és javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek a Tök belterület 409 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról szóló határozati javaslatot az alábbiak szerint:

„Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a Tök belterület 409 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar”, 165 m² területű ingatlan visszerthes megvásárlását támogatja. Az adás-vétel lebonyolítása

érdekében a fenti ingatlan vételárát maximum 1.500.000,- Ft összegben határozza meg, melynek fedezetét a 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.

2. Az 1. pont szerinti ingatlan vételára az értékbecslésben meghatározott összeget esetlegesen, legfeljebb az 1. pont szerinti összeg erejéig meghaladhatja, tekintettel arra, hogy a vagyongyarapítás az önkormányzat érdekét szolgálja, és ahhoz nyomós közérdek fűződik, tekintettel arra, hogy az ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő ingatlannal határos, az nélkülözhetetlen az önkormányzat folyamatban lévő Cigány zenészek emlékműve parkja kialakításának befejezéséhez.
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy szükség szerint gondoskodjon az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről és felhatalmazza annak aláírására.
4. Az önkormányzat az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költségek viselését vállalja és a bejelentett hitelezői igényről lemond,
5. felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntés végrehajtását követően gondoskodjon az Önkormányzat vagyonrendeletének módosításáról.”

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Szabiányin Benjámint elnök megköszöni a megjelentek munkáját és az ülést 17 óra 15 perckor bezárja.

kmf



Szabiányin Benjámint
elnök



Salamonné Nagy Gabriella
j.k.v. hitelesítő