1250 2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu

KRID azonosító: 403042901

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

Szám: F/127-7/2026.

Jegyzőkönyv

Készült: Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. augusztus 27.** napján megtartott **rendkívüli** üléséről.

Jelen vannak: Kóbor Attila polgármester
Fekete Tamás alpolgármester
Polgár Bence képviselő
Radics Erzsébet képviselő
Varga Gábor képviselő

Vezér Beáta jegyző

Kóbor Attila polgármester: Tisztelettel köszöntök mindenkit. Megállapítom az ülés határozatképességét, mivel a megválasztott 7 fő képviselő közül 5 fő képviselő jelen van. A jegyzőkönyv hitelesítésére szeretném felkérni Polgár Bence és Varga Gábor képviselőket.

A jegyzőkönyv-hitelesítők a felkérést elfogadták.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

36/2026. (VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Képviselő-testület 2026. augusztus 27. napján megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyv hitelesítésére Polgár Bence és Varga Gábor képviselőket kéri fel.

Határidő: azonnal
Felelős: Kóbor Attila polgármester

Kóbor Attila polgármester: Amennyiben más javaslat nincs, a meghívóban szereplő napirendi pontokat javaslom elfogadásra.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

37/2026.(VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Napirendi pontok:

Nyilvános ülés

1. **Fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása**
   Előterjesztő: Fekete Tamás alpolgármester
2. **Települési főépítészi feladatok ellátása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
3. **Soproni utca 6. fsz. 2. szám alatti lakás bérbeadása pályázati feltételeinek meghatározása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
4. **Egyéb döntést igénylő ügyek, tájékoztatók**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

Zárt ülés:

5. **Települési támogatási kérelem elbírálása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

1. napirendi pont
Fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása
(Az előterjesztés mellékelve)

Kóbor Attila polgármester: Jelen napirendi pont előterjesztője Fekete Tamás alpolgármester úr. Személyes érintettségemet bejelentem, tekintettel arra, hogy az érintettekkel ugyan nem vagyok vérrokonságban, de áttételes rokoni kapcsolatban állok. Kérem a Képviselő-testületet, hogy a döntéshozatalból zárjon ki. Egyúttal a napirendi pont tárgyalásának és a döntéshozatalnak az idejére átadom az ülés vezetését Fekete Tamás alpolgármester úr részére.

Fekete Tamás alpolgármester átveszi az ülés vezetését.

Fekete Tamás alpolgármester: Aki egyetért polgármester úr döntéshozatalból való kizárásával, az kérem kézfeltartással jelezze.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

38/2026.(VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Kóbor Attila polgármesternek a fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos személyes érintettségére vonatkozó bejelentését tudomásul veszi, és saját kezdeményezésére, a Magyarország helyi önkormányzatairól

szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatalból kizárja.

Határidő: azonnal
Felelős: Fekete Tamás alpolgármester

Fekete Tamás alpolgármester: Az előterjesztésben foglaltakhoz három gondolatot szeretnék hozzátenni.

Az első az ingatlan vételára. Az értékbecslés 49.150.000 Ft-ban határozta meg az ingatlan értékét. A tulajdonosokkal folytatott előzetes egyeztetések során arra jutottunk, hogy 49.000.000 Ft-ért hajlandóak lennének az ingatlant az önkormányzatnak eladni azzal, hogy a szabálytalanul megépített, illetve a térképen fel nem tüntetett épületek bontását az önkormányzat vállalja. Ez az ár valamivel alacsonyabb az értékbecslésben szereplő összegnél, tehát ebből a szempontból kedvező megállapodásról beszélhetünk.

A második szempont az, hogy nekünk elsősorban az ingatlan elhelyezkedése miatt van szükségünk a területre, nem az ott lévő épületek miatt. Ezek az épületek számunkra különösebb értéket nem jelentenek. Az eladók számára ugyanakkor szintén kedvező ez a megoldás, hiszen az épületek fennmaradásának rendezése számukra is problémát és költséget jelentene. A bontás kérdése ezért a tárgyalások során fontos része volt a megállapodásnak.

A harmadik gondolat, amit szeretnék kiemelni, hogy az önkormányzat pénzügyi helyzete jelenleg lehetővé teszi a vételár kifizetését, tehát ez nem jelent olyan terhet, amit ne tudnánk vállalni, a korábban eldöntött beruházásaink megvalósítását nem befolyásolja. Emellett abban is bízom, hogy az ingatlan értéke hosszabb távon növekedni fog, így a vásárlás vagyongazdálkodási szempontból is jó döntés lehet.

Vezér Beáta jegyző: Fontosnak tartom elmondani, hogy nemcsak a melléképületek, hanem a főépület sincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartási térképen. Az ingatlan ugyan „kivett lakóház, udvar" megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, az épületek térképi feltüntetése azonban nem történt meg. Amennyiben azt szeretnénk, hogy a főépület ingatlan-nyilvántartási szempontból is rendezett legyen, annak feltüntetéséről már az önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ugyanakkor, ahogy alpolgármester úr is elmondta, az ingatlan az önkormányzat számára elsősorban az elhelyezkedése miatt értékes, és nem a rajta található épületek miatt.

Fekete Tamás alpolgármester: És ha le akarjuk bontani az épületet?

Vezér Beáta jegyző: Akkor nem kell feltüntetni.

Fekete Tamás alpolgármester: Aki egyetért az előterjesztés szerint az ingatlan megvásárlásával, kérem jelezze.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

39/2026.(VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megvásárolja a fertőszéplaki 286/2 helyrajzi számú,

„kivett lakóház, udvar" megnevezésű, 2081 m² területű ingatlant 49.000.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió forint vételáron.

A Képviselő-testület az ingatlant annak jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában vásárolja meg, annak ismeretében, hogy az ingatlanon található épületek az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem kerültek feltüntetésre, továbbá az ingatlanon olyan melléképületek is találhatók, amelyek építésjogi és ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett. A Képviselő-testület az ingatlanon található épületek ingatlan-nyilvántartási és építésjogi helyzetének adásvételt megelőző rendezését nem teszi az ingatlan megvásárlásának feltételévé.

A Képviselő-testület a 49.000.000 Ft összegű vételár fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének saját forrása terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Fekete Tamás alpolgármestert a jelen határozat végrehajtásával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés megtételére, az adásvételi szerződés végleges feltételeinek – a jelen határozatban foglalt keretek között történő – kialakítására, valamint az adásvételi szerződés Fertőszéplak Község Önkormányzata képviseletében történő aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Fekete Tamás alpolgármester

Kóbor Attila polgármester úr visszaveszi az ülés vezetését.

2. napirendi pont
Települési főépítészi feladatok ellátása
(Az előterjesztés mellékelve)

Kóbor Attila polgármester: Körmendy János főépítész úr 2026. szeptember 1. napjától nem vállalja tovább a főépítészi feladatok ellátását. Emiatt megkerestem Rabi Géza építészt azzal, hogy vállalná-e a települési főépítészi feladatokat. Rabi Gézával régóta kapcsolatban állunk. Jól ismeri a települést, a településre és a világörökségre vonatkozó szabályokat. Több magánház és közintézmény tervezése is köthető hozzá Fertőszéplakon. A felkérést elfogadta, és a feladat ellátását havi 70.000 Ft megbízási díjért vállalja.

Varga Gábor képviselő: Az nem összeegyeztethetetlen, hogy ő tervez ide?

Kóbor Attila polgármester: Nem, mert ha ide tervez, nem ő bírálja el a terveket, hanem az állami főépítész. A feladatot kötelező elláttatni, neki megvan a szükséges végzettsége, ismeri a helyi építési szabályokat és a világörökségi szabályokat is.

Vezér Beáta jegyző: A kiküldött szerződéstervezethez képest néhány módosítást javaslunk. Ezek közül a legfontosabb a megbízási díjra vonatkozik. A tervezetben havi 70.000 Ft + áfa összeg szerepelt, az azóta történt egyeztetés alapján azonban a díj megbízási díjként kerülne kifizetésre. Ebben az esetben

az önkormányzatot a megbízási díj után 13% szociális hozzájárulási adó terheli, ami összességében kedvezőbb az önkormányzat számára. A további módosítások kisebb pontosításokat tartalmaznak, többek között a feladatellátás óraszámára, az összeférhetetlenségi szabályokra, valamint a beszámolási és tájékoztatási kötelezettségre vonatkozóan. A módosított szerződéstervezetet a képviselők részére az ülésen kiosztottam.

Kóbor Attila polgármester: Aki egyetért Rabi Géza főépítési megbízásával és a módosított megbízási szerződést elfogadja, kérem, jelezze.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

40/2026.(VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2026. szeptember 1. napjától Rabi Gézát bízza meg Fertőszéplak község települési főépítészi feladatainak ellátásával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a főépítészi feladatok ellátására vonatkozó megbízási szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. szeptember 1.

3. napirendi pont

Soproni utca 6. fsz. 2. szám alatti lakás bérbeadása pályázati feltételeinek meghatározása

(Az előterjesztés mellékelve)

Kóbor Attila polgármester: Jelen napirendi pont keretében a jelenleg üresen álló önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó pályázati kiírásról szükséges döntenünk. A pályázati felhívás a korábbi kiírások alapján készült. A feltételek lényegében nem változnak: az önkormányzat továbbra sem vállal felelősséget a lakás gépészeti állapotáért, illetve amennyiben a bérlő saját költségén felújítást végez, annak meghatározott része a lakbérbe beszámítható. Aki a pályázati kiírással egyetért, kérem, jelezze.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

41/2026.(VIII. 27.)
képviselő-testületi határozat

Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendelete alapján a 9436 Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz 2. szám alatti lakás 2+1 évre szóló, bérbeadás útján történő hasznosítására pályázatot ír ki a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Kóbor Attila polgármester

4. napirendi pont
Egyéb döntést igénylő ügyek, tájékoztatók

Kóbor Attila polgármester: Árajánlatot kértem a Csordahajtó út és a Szent József utca közvilágításának megtervezésére. Itt költséghatékonyabb megoldás lenne hagyományos közvilágítás kiépítése, mint a legutóbb a Dózsa utcában kiépített napelemes rendszer telepítése, hisz ezeken a helyszíneken van már a korábban kiépített oszlopsor és hálózat. A tervezés költsége megközelítőleg 400.000 Ft, a kivitelezés pedig várhatóan 3,5 millió Ft körüli összeg lenne. A tervezés megrendelését mindenképpen javaslom, a kivitelezésről pedig a későbbiekben, a pontos költségek ismeretében tudunk dönteni.
A Csordahajtó út és a Szent József utca fejlesztését érintő közbeszerzési eljárás előkészítése folyamatban van. Remélhetőleg hamarosan olyan szakaszba jutunk, hogy dönteni tudunk az eljárás megindításáról.
Örömmel tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a templomtorony felújítása elkészült. A Nagy Lajos utcában jelenleg is folyamatban van a parkoló és a járda építése, valamint a csapadékvíz-elvezetés kialakítása.
Az új Egészségház működik, és reményeim szerint a gyógyszertár is hamarosan megnyit. Részünkről minden engedély rendelkezésre áll a megnyitáshoz. A nyitás pontos időpontjáról egyelőre nincs információm. A bérlő még várja a központi gyógyszertári rendszerhez való elektronikus hozzáférés engedélyét.

5. napirendi pont
Települési támogatás iránti kérelem elbírálása

A napirendi pontot a Képviselő-testület zárt ülés keretében tárgyalta. A zárt ülésről külön jegyzőkönyv készült, amely jelen jegyzőkönyv melléklete. A zárt ülésen a Képviselő-testület a 42/2026. (VIII. 27.) képviselő-testületi határozatával egy kérelmezőnek 50.000,-Ft összegű települési támogatást állapított meg.

Kóbor Attila polgármester: Amennyiben több hozzászólás nincs, úgy a Képviselő-testület ülését bezárom.

A jkv. lezárva.

kmf.

Kóbor Attila
polgármester

Vezér Beáta
jegyző

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

Polgár Bence
képviselő

Varga Gábor
képviselő

Fertőszéplak Község Önkormányzata

JELENLÉTI ÍV

Készült: ***2026. 08. 27.-i rendkívüli képviselő-testületi ülésen***

Helye: Fertőszéplak Község Önkormányzatának Hivatala (Fertőszéplak, Petőfi u. 2.)

Jelen vannak:

Kóbor Attila	polgármester	.....
Vezér Beáta	jegyző	.....
Fekete Tamás	alpolgármester	.....
Endrei Heléna	képviselő	.....
Hospely József	képviselő	.....
Polgár Bence Benjámin	képviselő	.....
Radics Erzsébet	képviselő	.....
Varga Gábor	képviselő	.....

Meghívottak:

Név:	Képviselt cég neve:	Aláírás

1250 2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu
KRID azonosító: 403042901

Fertőszéplak Község Polgármestere

Szám: F/127-7/2026.

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 45. §-ban biztosított jogkörömben eljárva Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének **rendkívüli** ülését összehívom, amelyre tisztelettel **meghívom**.

Az ülés helye: **Fertőszéplaki Közös Önkormányzati Hivatal** (9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.)
Az ülés ideje: **2026. augusztus 27.** (csütörtök) **17.00** óra

Napirendi pontok:

Nyilvános ülés

1. **Fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása**
   Előterjesztő: Fekete Tamás alpolgármester
2. **Települési főépítészi feladatok ellátása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
3. **Soproni utca 6. fsz. 2. szám alatti lakás bérbeadása pályázati feltételeinek meghatározása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
4. **Egyéb döntést igénylő ügyek, tájékoztatók**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

Zárt ülés:

5. **Települési támogatási kérelem elbírálása**
   Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

Az írásos előterjesztéseket elektronikus úton megküldöm.
Megjelenésére számítok.

Fertőszéplak, 2026. augusztus 25.

Tisztelettel:

Kóbor Attila
polgármester

1250 2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu

KRID azonosító: 403042901
Rövid név: FSZEPLAKPH

Fertőszéplak Község Alpolgármestere

ELŐTERJESZTÉS

Fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat számára lehetőség nyílt a település központjában, a közös önkormányzati hivatal és az óvoda közvetlen szomszédságában található, fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú, 2081 m^2 ingatlan megvásárlására. Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, valamint arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, későbbi fejlesztési célokra felhasználható területek az elmúlt években jelentősen csökkentek, indokoltnak tartjuk, hogy a Képviselő-testület megvizsgálja az ingatlan megszerzésének lehetőségét.

Az ingatlan a hatályos településrendezési szabályozás szerint intézményi vegyes terület besorolású, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint más közösségi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Fekvése és övezeti besorolása ezért egyaránt alkalmassá teszi arra, hogy a későbbiekben önkormányzati, intézményi vagy más közösségi célú fejlesztés helyszíne legyen.

Az elmúlt évek településfejlesztési döntései – így különösen az építési telkek kialakítása, valamint a Kismajor területének fejlesztése és az új egészségház megépítése – következtében lényegében elfogytak az önkormányzat tulajdonában álló, fejlesztési célra szabadon igénybe vehető területek. Emiatt különös jelentősége van annak, ha a település központjában, ráadásul meglévő önkormányzati intézmények közvetlen szomszédságában válik megszerezhetővé egy ingatlan.

A fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását elsősorban nem a rajta jelenleg található lakóépület hasznosíthatósága indokolja. Az ingatlan önkormányzat számára képviselt értékét sokkal inkább 2081 m^2 nagyságú terület, annak központi fekvése, az intézményi környezethez való közvetlen kapcsolódása, valamint a benne rejlő hosszú távú fejlesztési lehetőség adja.

A terület megszerzése nem valamely már eldöntött beruházás megvalósítását szolgálná. Éppen ellenkezőleg: az önkormányzat számára azt biztosítaná, hogy egy később felmerülő intézményi vagy más közösségi fejlesztési igény esetén saját tulajdonú, megfelelő fekvésű terület álljon rendelkezésére. A vásárlásból ezért rövid távon további jelentős beruházási kötelezettség sem következik; az ingatlan mindaddig az önkormányzat vagyonának részeként rendelkezésre állhat, amíg annak konkrét hasznosításáról döntés nem születik.

A döntés időzítése ugyanakkor lényeges. Egy ilyen fekvésű ingatlan megszerzésére csak akkor van lehetőség, amikor annak tulajdonosa az értékesítés mellett dönt. Ha az önkormányzat most nem él a lehetőséggel, nem lehet arra számítani, hogy az ingatlan egy későbbi fejlesztési igény felmerülésekor is megszerezhető lesz. Amennyiben azt harmadik személy vásárolja meg, és a jelenlegi épület felújítására, átépítésére vagy új épület létesítésére jelentős összeget fordít, a későbbi önkormányzati megszerzés lehetősége jelentősen beszűkülhet vagy véglegesen meg is szűnhet. Egy ilyen beruházás az ingatlan értékét

is jelentősen növelheti, így annak későbbi megvásárlása – ha egyáltalán lehetőség nyílna rá – már lényegesen nagyobb anyagi ráfordítást igényelhetne.

Mindezekre tekintettel az ingatlan megszerzésének lehetőségét nemcsak annak jelenlegi hasznosíthatósága alapján indokolt mérlegelni, hanem abból a szempontból is, hogy **a település intézményi központjában fekvő terület feletti rendelkezés hosszú távon az önkormányzat kezében maradjon**.

A megalapozott döntés érdekében az ingatlan forgalmi értékének meghatározására értékbecslést készíttettünk, melyet az előterjesztéshez mellékelek. Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét **49.150.000 Ft összegben** határozta meg.

Az eladóval folytatott egyeztetés során két lehetőség merült fel. Amennyiben az eladónak kell gondoskodnia az ingatlanon található épületek ingatlan-nyilvántartási rendezéséről, az ingatlan vételára **50.000.000 Ft**. Ha az önkormányzat az ingatlant annak jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában vásárolja meg, és az eladónak az épületek feltüntetésével nem kell foglalkoznia, az ingatlant **49.000.000 Ft vételárért** értékesítené az önkormányzat részére.

Annak eldöntéséhez, hogy a két lehetőség közül melyik szolgálja jobban az önkormányzat érdekeit, megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapota közötti eltérést, valamint annak rendezési lehetőségeit.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „kivett lakóház, udvar”, azonban az ingatlanon természetben álló lakóépület az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem került feltüntetésre. A tulajdoni lap megnevezésére tekintettel feltételezhető, hogy a lakóépület annak idején jogszerűen létesült, és annak ingatlan-nyilvántartási térképi átvezetése maradt el. A rendelkezésre álló építésügyi iratok feltárása ezért a későbbi rendezés érdekében indokolt.

A lakóépületen kívül az ingatlanon több melléképület, illetve egyéb építmény is található. Ezek között vannak olyan építmények, amelyek az ingatlan-nyilvántartási térképen nem feltüntetendők, ugyanakkor olyan melléképületek is találhatók az ingatlanon, amelyek térképi feltüntetése szükséges lenne, azonban építésjogi és ingatlan-nyilvántartási helyzetük jelenleg nem rendezett.

Mindez az ingatlan jelenlegi állapotában történő megvásárlásának nem képezi akadályát. A tulajdonjog átruházása és az épületek térképi feltüntetése egymástól elkülönülő ingatlan-nyilvántartási kérdés, ezért az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzéséhez nem szükséges az épületállomány előzetes teljes körű rendezése.

Az épületek eladó általi előzetes rendezése ugyanakkor az önkormányzat szempontjából nem jelentene érdemi előnyt. Az ingatlanon jelenleg egyetlen épület sincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartási térképen. A főépület feltüntetéséhez szükséges földmérési munkák során a természetbeni állapot felmérése szükséges, amelynek során a térképen feltüntetendő, de jelenleg azon nem szereplő további melléképületek is ismertté válnak. Emiatt a főépület térképi rendezésével együtt a további, térképezendő melléképületek jogi helyzetének rendezése is szükségessé válhat.

Ezeknek a melléképületeknek a jelentős részét azonban az önkormányzat a későbbiekben nem kívánja megtartani. Gazdaságilag indokolatlan lenne ezért olyan épületek fennmaradásának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezésére költséget fordítani, amelyeket az önkormányzat a tulajdonszerzést követően várhatóan elbont. Célszerűbb az ingatlant a jelenlegi állapotában megszerezni, majd a terület jövőbeni hasznosításának ismeretében dönteni arról, hogy mely épületek maradjanak fenn, és a térképi, illetve építésjogi rendezést már ehhez a végleges állapothoz igazítani.

Erre tekintettel az önkormányzat számára a **49.000.000 Ft vételár mellett, a jelenlegi állapotban történő megvásárlás** tekinthető célszerűbb megoldásnak. Ez a vételár egyúttal nem haladja meg az értékbecslésben megállapított 49.150.000 Ft forgalmi értéket.

A 49.000.000 Ft-os vételár az önkormányzat költségvetéséhez mérten jelentős összeg, ezért a döntés során annak pénzügyi hatását is mérlegelni kell. A vételár megítélése során ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy annak ellenében az önkormányzat **2081 m² területű, a település központjában, meglévő intézményeinek közvetlen szomszédságában fekvő ingatlan** tulajdonjogát szerzi meg. Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi helyzete azonban lehetővé teszi az ingatlan saját forrásból történő megvásárlását anélkül, hogy az a kötelező önkormányzati feladatok ellátását vagy az önkormányzat működésének biztonságát veszélyeztetné.

A vételár megfizetése ugyanakkor nem a rendelkezésre álló pénzügyi források felélését jelenti. Az önkormányzat a vételár ellenében ingatlantulajdont szerez, vagyis pénzügyi eszközét tartós vagyonelemmé alakítja át. A vásárlással az önkormányzat ingatlanvagyona gyarapszik, egyúttal hosszú távon biztosítja egy stratégiai fekvésű terület későbbi önkormányzati célú felhasználásának lehetőségét.

Mindezek alapján – figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését és hosszú távú fejlesztési jelentőségét, az önkormányzat rendelkezésére álló fejlesztési területek korlátozott voltát, a későbbi megszerzés bizonytalanságát, az értékbecslés eredményét, valamint az önkormányzat jelenlegi pénzügyi helyzetét – az ingatlan **49.000.000 Ft vételáron történő megvásárlása indokolt, hosszú távú önkormányzati érdekeket szolgáló vagyongazdálkodási döntésnek tekinthető.**

Erre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan 49.000.000 Ft vételáron, jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában történő megvásárlása mellett döntsön.

Az adásvételi szerződésben indokolt kifejezetten rögzíteni, hogy az önkormányzat ismeri az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a természetbeni állapot közötti eltérést, továbbá az egyes melléképületek rendezetlen építésjogi és ingatlan-nyilvántartási helyzetét, és az ingatlant ennek ismeretében vásárolja meg. Egyidejűleg indokolt az eladó nyilatkozatát kérni arról, hogy tudomása szerint az ingatlanon található épületekkel kapcsolatban nincs folyamatban építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás, illetve nincs hatályban bontási vagy egyéb hatósági kötelezés.

Kóbor Attila polgármester és Hospely József önkormányzati képviselő az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban személyes érintettséget jelentettek be, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján kezdeményezték a döntéshozatalból történő kizárásukat. A kizárásról a Képviselő-testületnek az ügy tárgyalásakor minősített többséggel kell döntenie.

A bejelentett személyes érintettségre tekintettel Kóbor Attila polgármester az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos előzetes egyeztetésekben nem vett részt; az ingatlan megszerzésének feltételeire vonatkozó egyeztetések a polgármester közreműködése nélkül történtek.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatoka terjesztem a Képviselő-testület elé

1. **Határozati javaslat – Kóbor Attila polgármester kizárása**

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Kóbor Attila polgármesternek a fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos személyes érintettségére vonatkozó bejelentését tudomásul veszi, és saját kezdeményezésére, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatalból kizárja.

Határidő: azonnal
Felelős: Fekete Tamás alpolgármester

2. **Határozati javaslat – Hospely József képviselő kizárása**

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Hospely József önkormányzati képviselőnek a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos személyes érintettségére vonatkozó bejelentését tudomásul veszi, és saját kezdeményezésére, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatalból kizárja.

Határidő: azonnal
Felelős: Fekete Tamás alpolgármester

3. **Határozati javaslat – a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása**

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megvásárolja a fertőszéplaki 286/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű, 2081 m^2 területű ingatlant 49.000.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió forint vételáron.

A Képviselő-testület az ingatlant annak jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában vásárolja meg, annak ismeretében, hogy az ingatlanon található épületek az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem kerültek feltüntetésre, továbbá az ingatlanon olyan melléképületek is találhatók, amelyek építésjogi és ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett. A Képviselő-testület az ingatlanon található épületek ingatlan-nyilvántartási és építésjogi helyzetének adásvételt megelőző rendezését nem teszi az ingatlan megvásárlásának feltételévé.

A Képviselő-testület a 49.000.000 Ft összegű vételár fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének saját forrása terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Fekete Tamás alpolgármestert a jelen határozat végrehajtásával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés megtételére, az adásvételi szerződés végleges feltételeinek – a jelen határozatban foglalt keretek között történő – kialakítására, valamint az adásvételi szerződés Fertőszéplak Község Önkormányzata képviseletében történő aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Fekete Tamás alpolgármester

Fekete Tamás
alpolgármester

FORGALMI ÉRTÉKTANÚSÍTÁSA

A 9436 Fertőszéplak, Petőfi utca 6.
FERTŐSZÉPLAK Belterület 286/2 hrsz-ú ingatlanról

Készítette: Hadarits Kristóf Vilmos
Iroda: 9444 Fertőszentmiklós, Petőfi utca 65/1.
[redacted]

Az értékelés kelte: 2026. augusztus 4.

1.Vezetői összefoglaló

Tárgy: Fertőszéplak, Petőfi utca 6.
FERTŐSZÉPLAK Belterület 286/2 hrsz
[redacted]/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonát képező kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Elvégeztem az értékbecslést és megállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

A megbízás adatai
Megbízó: Fertőszéplak Község Önkormányzata
Az értékelő neve: Hadarits Kristóf Vilmos
Az értékelés kiadásának napja: 2026. augusztus 4.
Alkalmazott módszerek: Piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai
Az ingatlan címe: Fertőszéplak, Petőfi utca 6.
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés: lakóház, udvar
Az értékelt ingatlan fizikai megjelenése: családi ház
Az ingatlan helyrajzi száma: 286/2 hrsz
Az értékelt lakóépület redukált alapterülete: 119 m^2
Az értékelt telek területe: 2081 m^2
Beépítési százalék: 17 %
Tulajdonosok tulajdoni hányada : ½-ed - ½-ed
Az értékelés megállapításai, eredménye:
Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel került meghatározásra:
49.150.000 Ft azaz negyvenkilencmillió-százötvenezer forint.
Az ingatlan fajlagos értéke (119 m^2 alapterületre vetítve): 413.025 Ft/m^2 azaz négyszáztizenhároméezer-huszonöt forint /m^2.

A hivatalos értékbecslés nem az ingatlan „változtathatatlan ára", hanem egy szakmailag megalapozott viszonyítási pont, amit a vevők, eladók és a bankok alkualapként használhatnak. **Jelen értékbecslésben meghatározott érték +- 5 % árkülönbözetet tartalmazhat, az aktuális igatlanpiaci kínálat függvényében.**

A feltételezett forgalmi érték azt az értéket fejezi ki, amit jelen forgalomképessége esetén ér az ingatlan. A megállapított érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. Az értékelés egységes egészként kezelhető abból részleteket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő rész adatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzések: Az értékelt 119 négyzetméter alapterületű családi ház, csak a telekkel együtt értékesíthető. Az alapterület tekintetében a lakóház nem tér el az alaprajzon látható területtől. A vizsgált ingatlan rendeltetését tekintve speciális adottságokkal nem rendelkezik, a lakóház alaprajzi elrendezését a mellékelt alaprajz szemlélteti. A lakóház felújítandó műszaki állapotban van.

2. Az ingatlan környezetének leírása

2.1. Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása:

Fertőszéplak (németül: Schlippach am See) község Győr-Moson-Sopron vármegyében, a Soproni járásban.

Fekvése

A Kisalföld és az Alpokalja találkozásánál, a Fertő tótól délre, az Ikva-síkon található.

A falu területe 1993 óta a Fertő–Hanság Nemzeti Park része; északra eső szikes rétjein védett növények és állatok élnek. A környék csendes, levegője tiszta, a kiépített kerékpárút sok bel- és külföldi látogatót vonz.

Megközelítése

A község déli határszélén halad el a Győrt Sopronnal összekötő 85-ös főút, ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala. Lakott területeit azonban a főút elkerüli, oda csak egy bő három kilométeres letéréssel, a 8522-es útra leágazva lehet eljutni. Másik lehetséges megközelítési útvonala a Fertőd térségétől Sopronig vezető, a tó menti falvakat összekötő 8518-as út, mely kelet-nyugati irányban szeli át a központját. Közigazgatási határszélét egy rövid szakaszon érinti még a 8521-es út is.

A legközelebbi osztrák határátkelő bő 10 kilométernyi távolságban érhető el Pomogy (Pamhagen) irányában, Fertődig a 8518-as, majd a 8531-es úton.

A hazai vasútvonalak közül a Győr–Sopron-vasútvonal és a Fertővidéki Helyiérdekű Vasút is érinti, de megállási pontja csak ez utóbbinak van itt; a Fertőddel közös Fertőszéplak-Fertőd megállóhely a község keleti határszéle mellett helyezkedik el, bár fizikailag már épp fertődi területen.

Lakosainak száma kb. 1425 fő.

2.2. Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása:

A vizsgált ingatlan Fertőszéplak központjában, a Petőfi utcában található, a Polgármesteri Hivatal épületének szomszédjában. Az utcában lévő házak többsége az 1960-as években vagy utána épült, zömmel felújítottak. Az ingatlan víz, villany, gáz és csatorna közművel rendelkezik. Az ingatlan aszfaltos útról megközelíthető.

A község ingatlanforgalmát vizsgálva megállapítható, hogy elsősorban a 2025 szeptemberében induló Otthon Start programban elérhető 3 %-os hitelkamatok, (melyek az első lakást vásárlók számára elérhetők, kiegészítve a babaváró hitellel) jelentős élénkülést eredményeztek, az ingatlantranzakció száma jelentősen emelkedett, a forgási sebessége az ingatlanoknak kb. 3 hónapra csökkent. A 1.500.000 Ft/nm ár- mint az Otthon Start programban szereplő limit- az ingatlanok értékét amíg nem éri el addig várhatóan az ingatlanok értéke emelkedni fog. ***A 2026. áprilisi választások óta egyértelműen a kivárás és az iránykeresés jellemzi a piacot. A tranzakciók száma jelentősen csökkent, az eladók és a vevők elhalasztják döntéseiket a jövőbeli kormányzati intézkedésekig. A komolyabb 10 %-os áresés jellemző a hirdetési árakhoz képest. Kérdéses a meglévő családtámogatási és lakásvásárlási programok sorsa. A kínálat folyamatosan bővül, nem keresettek a túlárazott nagy alapterületű, komolyabb felújítást igénylő ingatlanok, jellemzően az alacsonyabb kamatszint mellett inkább azonnal költözhető, jó állapotú ingatlanokat vásárolnak.*** Az ingatlan keresett ingatlantípus mérete és elhelyezkedése miatt, első ingatlant vásárló, általában fiatal családok előszeretettel vásárolják ezt az alapterületet, (120 m^2 –es lakóterület) főképp minimális önerővel, 70-80 %-os jelzáloghitellel. A községben építési telek 20.000.000 Ft-os árszinttől elérhető, nagy az igény költözhető, jó műszaki állapotú lakóházakra. Fertőszéplakon, 2026 augusztusában az ingatlan.com adatbázisában 16 db. lakóházat kínálnak eladásra, a környező

településeken az értékelendő ingatlannal hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok száma 12 db. Az értékelt ingatlan típusból a legmagasabb fajlagos kínálati ár 772.357 Ft/m^2, míg a legalacsonyabb kínálati ár 399.000 Ft/m^2 volt. Az átlagos kínálati fajlagos ár 450.500 Ft/m^2.

2.3. Az ingatlan közvetlen környezete:
Az ingatlan Fertőszéplakon, a Petőfi utca 6. szám alatt található. A ház kb. 1960-ban épült, homlokzati kialakítása klasszikus két ablakos ház, részben alápincézett. A telek körbekerített, parkolni az autókkal a telken épült, a lakóház melletti garázsban lehet. A garázs bontása elkerülhetetlen az építészeti előírások miatt.

2.4. Az ingatlan gazdasági környezete, jogi viszonyai:
A lakóház magántulajdonban van. A tulajdoni lap adatai alapján per-teher-és igénymentes. **A lakóház a térképkivonaton nem került feltüntetésre, ennek utólagos engedélyeztetése jelenleg is zajlik. Enélkül az ingatlan jogilag rendezetlen kategóriába esik, és jelzáloghitelezése magyarországi bankintézetnél nem lehetséges. (Tulajdoni lap a Függelékben)**

3. Közműellátottság:
A közműellátottsága teljes, városi víz, gáz, csatorna, villamos energia bekötésre került. Az ingatlan fűtését és melegvíz ellátását egyedi gázkazán, villanybojler és vegyes tüzelésű kazán biztosítja. A vegyes kazán nem működik, de a rendszer ki van építve. A főzés gáztűzhellyel lehetséges.

4. Az épület szerkezeti leírása:

Alapozás	Monolit vasbeton sávalap
Főfalak	Tégla falazat 38 cm
Válaszfalak	10 cm vastag válaszfal fából
Födémszerkezet	fafödém,
Lépcső	monolit vb. lépcsők
Tetőszerkezet és héjalás	Nyeregtető, égetett agyagcserép
Nyílászáró szerkezetek	barnaszínű kapcsolt gerébtokos fa ablakok, sík üvegezéssel. Fa bejárati ajtó, barna színben. Beltéri típus ajtók fa tokszerkezettel, fa ajtólapokkal. 1 újszerű műanyag ablak.
Falfelület	meszelt falfelület és mennyezet
Oldalfalburkolatok	Fürdőszobákban, vizes helyiségekben csempe oldalfalburkolat készült, illetve csempeburkolat a konyhaszekrény mentén.
Padlóburkolatok	Meleg burkolatként fa parketta, a hidegburkolatú helyiségekben kerámia lapburkolat
Hőszigetelés	Homlokzati szigetelés nincs, kőporos vakolat

4.1. A lakóház részletes leírása:

Az értékelendő lakóház az utca déli felén helyezkedik el. Megközelítése az udvar felőli főbejáraton történhet. Alaprajzi elrendezés alapján, előtér, konyha, kamra, 3 szoba, fürdő, kazánház és műhely helyiség került kialakításra. A ház konyhája és az előtér egy része alápincézett. A ház eredeti állapotú, teljes felújításra, korszerűsítésre szorul, a mai igényeknek nem felel meg, de mivel fürdővel és fűtéssel rendelkezik, elvileg lakhatásra alkalmas. A gáz kazán az eredeti 90-es évek beli lábon álló kazán. A helyiségek burkolatai, felületképzései elavultak. A pince földes és vakolatlan, száraz, a falakon vizesedés jelei nem tapasztalhatók, a mennyezeten látható repedések a stukatúr mennyezet és a betonkoszorú hiányából erednek.

4.2. Helyiséglista:

Helyiség	Hasznos alapterület (m^2)	Egyneműsítés %	Egyneműsített alapterület (m^2)	Padlóburkolat
Földszint				
Konyha	11.9	100%	11.9	kerámia
Szoba	17.1	100%	17.1	szőnyegpadló
Szoba	17.6	100%	17.6	szőnyegpadló
Szoba	15.6	100%	15.6	szőnyegpadló
Fürdő	4.65	100%	4.65	kerámia, csempe
Előtér	20.2	100%	20.2	kerámia, csempe
Spájz	5	100%	5	kerámia
Kazánház	15.4	50 %	7.7	beton
Műhely	23.7	50%	11.85	beton
Összesen	**112**			
Pince				
Pince	23.5	30 %	7	föld
Összesen	**119**			

4.3 Épület diagnosztika:

Az épület homlokzata vakolt, udvar felöli oldala hungarocellel szigetelt. A nyílászárók kapcsolt gerébtokos faablakok, cserélendők, egy ablak már műanyag, a falfestés a lakóház minden helyiségében javítandó. A fűtés radiátorokkal és gáz kazánnal megoldott. Áramerősség 3 x 16 Amper. Az udvaron engedély nélkül épített garázs, ólak láthatók, bontásuk a lakóház jelenleg is zajló épületfeltüntetése miatt szükséges. A kert részben bekerített, a hátsó része töltésre szorul.

Ingatlan forgalmi értékének meghatározása

4.5 Piaci összehasonlító módszer alapú számolás:

Az alábbiakban 4 db hasonló paraméterű lakóház adatait hasonlítottam össze az értékelendő ingatlannal. Az értékmódosító tényezőket és azok korrekcióját az alábbi táblázat adatai szemlélteti:

Összehasonlító táblázat:

	Értékelendő ingatlan	Sarród	Fertőszéplak	Fertőszentmiklós	Fertőszéplak
Vételár (Ft)		49.900.000	41.900.000	49.800.000	57.400.000
Redukált (nm)	119	113	110	115	138
Fajlagos ár (Ft	433.086	441.592	362.727	433.043	415.942
Korrekciók			10% Hirdetési ár		
			326.454		
Lakóház műszaki állapota	felújítandó	részben felújított, új cserép,új gázkazán, új fürdő, festett homlokzat	felújítandó, lakhatatlan	részben felújított, új konyha, fürdő, új gázkazán	részben felújított. új ablakok, új víz, villany, burkolatok, konyha, kazánok
1. korrekció (%)		-8	10	2	-10
építési mód	hagyományos	hagyományos	hagyományos	hagyományos	hagyományos. a ház körbevasalt
2. korrekció (%)		0	0	0	10
Nyílászárók	fa. síküvegezés	hőszigetelt Sofa	fa. síküvegezésű	fa. síküvegezésű	2 rétegű. műanyag
3. korrekció (%)		0	0	0	-2
Fűtés	gáz kp.i	gáz kp.i	-	gáz és vegyes kp.i	gáz és vegyes kp-i
4. korrekció (%)		-2	4	-4	-2
Homlokzati hőszigetelés	5 cm egy oldalon	5 cm egy oldalon	nincs	nincs	nincs
5. korrekció (%)		0	2	2	2
Parkolás	udvari	garázs	udvari	udvari	udvari
5. korrekció (%)	0	-3	0	0	0
telek	2081	864	730	1380	2518
6. korrekció (%)	0	12	13	7	-4
Korrekció összesen		-1	29	7	-6
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)	413.003	437.176	421.125	402.729	390.985
Értékelt ingatlan forgalmi értéke	**49.150.000 Ft**				

Összefoglalás

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján, megállapítom, hogy a ***Fertőszéplak, Petőfi utca 6. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 49.150.000-Ft, azaz negyvenkilencmillió-százötvenezer forint.***

Fertőszentmiklós, 2026. 08.04.

Bing Bau Kft.
32914562 2-08
9444 Fertőszentmiklós
Petőfi Sándor utca 65 1 em.

Hadarits Kristóf Vilmos
nyilvántartási névjegyzék száma: 428/2003

1250 2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu

KRID azonosító: 403042901
Rövid név: FSZEPLAKPH

Fertőszéplak Község Polgármestere

ELŐTERJESZTÉS

Települési főépítészi feladatok ellátása

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a települési önkormányzat építésügyi feladatai közé tartozik az önkormányzati főépítész alkalmazása.

A Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján a településtervezési és településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzat önkormányzati főépítészt alkalmaz.

A községek esetében a törvény a főépítészi feladatellátás módját is meghatározza. A Méptv. 56. § (6) bekezdése szerint a községi jogállású település saját települési főépítészt alkalmaz, vagy a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban közösen alkalmaz térségi főépítészt.

Amennyiben a községi önkormányzat a főépítészi feladatok ellátásáról nem gondoskodik, a törvény kisegítő szabályt állapít meg. A Méptv. 56. § (7) bekezdése alapján, ha a községi jogállású település legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt, a törvény erejénél fogva a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítészi feladatokat. A feladatellátással kapcsolatos teherviselésről az érintett önkormányzatoknak meg kell állapodniuk.

A főépítész az önkormányzat településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi feladatainak ellátásában szakmai közreműködőként vesz részt. A Méptv. 56. §-ában meghatározott feladatai közé tartozik különösen a településterv és a települési arculati kézikönyv előkészítésében, módosításában való közreműködés, továbbá a településképi követelmények érvényesítésével kapcsolatos önkormányzati feladatok szakmai támogatása. A főépítész közreműködése biztosítja, hogy a település fejlesztésével, rendezésével és építészeti arculatának alakításával kapcsolatos döntések megfelelő szakmai háttérrel szülessenek meg.

Fertőszéplak községben a települési főépítészi feladatokat 2018. óta Körmendy János látta el. Körmendy János tájékoztatta az önkormányzatot, hogy egészségi állapotára tekintettel 2026. szeptember 1. napjától a főépítészi feladatok ellátását a továbbiakban felelősséggel nem tudja vállalni.

A jelenlegi főépítész megbízásának megszűnésére tekintettel az önkormányzatnak gondoskodnia szükséges a főépítészi feladatok további ellátásáról. Figyelemmel arra, hogy Fertőszéplakon a főépítészi feladatok ellátása eddig is saját települési főépítész megbízásával történt, és ez a feladatellátási forma lehetővé teszi a település helyi adottságainak, szabályozásának és fejlesztési elképzeléseinek megfelelő ismeretét, indokolt a feladatellátás ezen formájának fenntartása.

A főépítészi feladatok folyamatos ellátásának biztosítása érdekében megkerestem Rabi Géza tervezőt, aki vállalta Fertőszéplak község települési főépítészi feladatainak ellátását. Rabi Géza rendelkezik a feladat ellátásához jogszabályban előírt képesítéssel, valamint főépítészi szakvizsgával.

Mindezekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület 2026. szeptember 1. napjától Rabi Gézát bízza meg Fertőszéplak község települési főépítészi feladatainak ellátásával.

A díjazással kapcsolatos kérdések még egyeztetés alatt állnak, erről a testületi ülésen tájékoztatom majd a Képviselő-testületet.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2026. szeptember 1. napjától Rabi Gézát bízza meg Fertőszéplak község települési főépítészi feladatainak ellátásával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a főépítészi feladatok ellátására vonatkozó előterjesztés melléklete szerinti megbízási szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. szeptember 1.

Kóbor Attila
polgármester

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

települési főépítészi feladatok ellátására

amely létrejött egyrészről

Fertőszéplak Község Önkormányzata
(székhely: 9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2., képviseli: Kóbor Attila polgármester)
mint megbízó (a továbbiakban: **Megbízó**),
elérhetősége: +, polgarmester@fertoszeplak.hu,

másrészről

Rabi Géza Ákos
(....., adószám: ....., bankszámlaszám: .....)
mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**),
elérhetősége: +,

együttesen: **Felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. A megbízási szerződés tárgya

1.1. Felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a települési önkormányzat építésügyi feladatai közé tartozik az önkormányzati főépítész alkalmazása.

1.2. Megbízó a jelen szerződés aláírásával megbízza Megbízottat, hogy Fertőszéplak község közigazgatási területén lássa el a Méptv. 56. §-ában, a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott települési főépítészi feladatokat.

1.3. A megbízás kiterjed különösen a településtervezéssel, településrendezéssel és településkép-védelemmel kapcsolatos, jogszabályban a települési főépítész feladatkörébe utalt feladatokra, a településtervvel, a helyi építési szabályzattal és a települési arculati kézikönyvvel kapcsolatos szakmai közreműködésre, a településképi eljárások szakmai előkészítésére, valamint a Méptv.-ben és annak végrehajtási rendeleteiben meghatározott egyéb főépítészi feladatok ellátására.

1.4. Megbízott a megbízást elfogadja, és vállalja, hogy a települési főépítészi feladatokat a mindenkor hatályos jogszabályok, a szakmai szabályok, valamint jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően személyesen látja el.

2. A megbízási szerződés időtartama

2.1. A megbízási szerződés 2026. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra jön létre.

2.2. A határozatlan időtartamú szerződést bármelyik fél két hónapos felmondási idővel, írásban felmondhatja.

2.3. Bármelyik fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani a másik fél súlyos szerződésszegése esetén.

2.4. Megbízó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben is, ha Megbízott a települési főépítészi feladatok ellátásához jogszabályban előírt valamely feltételnek már nem felel meg.

3. Együttműködés

3.1. A megbízási szerződés tartama alatt Megbízó köteles Megbízottat a főépítészi tevékenység ellátásához szükséges információkkal és dokumentumokkal megfelelő időben ellátni.

3.2. Megbízott köteles a Megbízó rendelkezésére állni, a Megbízóval a kapcsolatot folyamatosan tartani, továbbá a főépítészi közreműködést igénylő ügyekben a jogszabályban meghatározott határidők megtartása érdekében megfelelő időben eljárni.

3.3. Megbízott a feladatait a vonatkozó jogszabályok, a szakmai szabályok és jelen szerződés rendelkezései szerint, szakmailag önállóan köteles ellátni.

3.4. Megbízott a Megbízó utasítását nem teljesítheti, ha annak végrehajtása jogszabályba ütközne. Ha Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, Megbízott köteles erre Megbízót figyelmeztetni.

4. A Felek felelőssége

4.1. Megbízott feladatai ellátása során köteles a vonatkozó jogszabályok és szakmai szabályok rendelkezéseit betartani, továbbá köteles a megbízás teljesítése során alkalmazandó jogszabályok változását folyamatosan figyelemmel kísérni és a Megbízót érintő változásokra annak figyelmét felhívni.

4.2. Megbízott felelősséggel tartozik a saját hibájából eredő, nem megfelelő eljárásával, mulasztásával, illetve késedelmével a Megbízónak okozott kárért.

4.3. Megbízó köteles Megbízott rendelkezésére bocsátani a megbízás teljesítéséhez szükséges információkat és dokumentumokat olyan időben, hogy Megbízott a jogszabályban előírt határidőket teljesíteni tudja.

4.4. Megbízott köteles haladéktalanul tájékoztatni Megbízót minden olyan körülményről, amely a főépítészi feladatok megfelelő vagy határidőben történő ellátását akadályozza vagy veszélyezteti.

5. Titoktartási kötelezettség

5.1. Megbízott köteles titokban tartani a főépítészi tevékenység gyakorlása során tudomására jutott, nyilvánosságra nem tartozó tényeket, adatokat és információkat, és azokat kizárólag a jelen szerződés szerinti feladatainak ellátása érdekében használhatja fel.

5.2. Megbízott titoktartási kötelezettsége jelen szerződés megszűnését követően is fennmarad.

6. Megbízási díj, költségtérítés

A Megbízottat jelen szerződésből eredő feladatai ellátásáért megbízási díj illeti meg.

.... *A díjazásra vonatkozó kérdések még egyeztetés alatt állnak.*

A megbízási díj kifizetése havonta, a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig Megbízó által elfogadott teljesítésigazolás alapján történik.

A megbízási díjat Megbízott által kibocsátott számla ellenében, 8 napos fizetési határidővel, banki átutalással fizeti meg Megbízó.

Késedelmes kifizetés esetén a Megbízó köteles a késedelembe esés napjától kezdődően a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot fizetni Megbízott számára.

7. Szakmai feltételek

7.1. Felek rögzítik, hogy Megbízott a települési főépítészi feladatokat személyesen látja el.

7.2. Megbízott kijelenti, hogy megfelel a Méptv.-ben, valamint a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben a települési főépítészre meghatározott szakmai és egyéb feltételeknek, így különösen rendelkezik a feladat ellátásához szükséges szakirányú felsőfokú végzettséggel, szakmai gyakorlattal és főépítészi szakvizsgával, továbbá megfelel a tevékenység végzéséhez szükséges kamarai tagságra és nyilvántartásba vételre vonatkozó követelményeknek.

7.3. Megbízott köteles a jelen szerződés teljes időtartama alatt fenntartani a települési főépítészi tevékenység jogszerű végzéséhez szükséges valamennyi feltételt.

7.4. Megbízott köteles haladéktalanul írásban tájékoztatni Megbízót, ha a főépítészi tevékenység ellátásához szükséges bármely jogszabályi vagy szakmai feltételben olyan változás következik be, amely a feladat ellátását érinti.

7.5. Rabi Géza Ákos Ákos építészkamarai tagszáma: 08-0514. Megbízott a Magyar Építész Kamara Főépítészi Nyilvántartásában szerepel.

8. A szerződés megszűnésekor teljesítendő kötelezettségek

8.1. A szerződés megszűnése esetén Megbízott köteles a folyamatban lévő ügyekről Megbízót tájékoztatni, és a feladatellátással összefüggésben birtokába került, Megbízót megillető iratokat és dokumentumokat Megbízó részére átadni.

8.2. Megbízott a szerződés megszűnése esetén köteles az átadás során úgy eljárni, hogy a folyamatban lévő főépítészi feladatok további ellátása lehetőség szerint ne szenvedjen késedelmet.

9. Szerződésben nem érintett kérdések

9.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései, a Méptv., a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

9.2. Jelen megbízást Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2026. (..... .....) önkormányzati határozatával hagyta jóvá.

9.3. Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Fertőszéplak, 2026. .....

Kóbor Attila
polgármester
Fertőszéplak Község Önkormányzata
Megbízó

Rabi Géza Ákos
főépítész
Megbízott

1250 2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu

KRID azonosító: 403042901

Fertőszéplak Község Polgármestere

ELŐTERJESZTÉS

Pályázat kiírása önkormányzati lakás bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Képviselők elött ismert, hogy Önkormányzatunk tulajdonát képező Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz. 2. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződést a korábbi bérlő felmondta, így fenti lakás jelenleg üresen áll. Javaslom az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítását. Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete szerint a bruttó 25 millió Ft értékhatárt meghaladó önkormányzati vagyon hasznosítása csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával történhet.

A versenyeztetési eljárás szabályait szintén a vagyonrendeletünk, annak melléklete tartalmazza. A versenyeztetés megvalósulhat nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás illetve árverés útján. Az önkormányzat esetenként dönt, hogy a versenyeztetés melyik formáját választja. A verseny tisztasága érdekében a nyilvános pályázati eljárás lefolytatását javaslom. A nyilvános pályázati eljárás esetében a pályázatot a település hirdetőtábláin és az önkormányzat honlapján közzé kell tenni, valamint a megyei napilapban is megjelentethető. A rendelet szerint a pályázati felhívás a következőket tartalmazza:

- a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- a pályázat célját, jellegét,
- az értékesítendő, hasznosítandó vagyon megnevezését, forgalmi érték és az értékesítéshez szükséges információkat,
- az ajánlat benyújtására, felbontási helyére és idejére valamint az elbírálásra vonatkozó időpontokat és szempontokat,
- a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét,
- pályázati biztosíték fizetésére vonatkozó feltételeket,
- a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat.

Fentiek szerint készült el az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás tervezete.

Kérem testületet, hogy döntsön a pályázat kiírásáról és a pályázat feltételeit határozza meg.

HAROZATI JAVASLAT

Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendelete alapján a 9436

Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz 2. szám alatti lakás 2+1 évre szóló, bérbeadás útján történő hasznosítására pályázatot ír ki a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: Kóbor Attila polgármester

Fertőszéplak 2026. augusztus 25.

Kóbor Attila
polgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS A FERTŐSZÉPLAK, SOPRONI U. 6. FSZ. 2. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ LAKÁS BÉRLETI JOGVISZONYÁRA

Fertőszéplak Községi Önkormányzata Képviselő-testülete (9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.) a ……/2026. (.. ...) számú határozatával az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint pályázatot ír ki a **Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz. 2.** szám alatt található lakás bérleti jogviszonyára.

1. **Az ingatlan jellemzői:**
   - a lakás felújításra szorul, az önkormányzat kifejezetten ebben az állapotában adja bérbe az ingatlant, azon felújítást nem végez.
     Az ingatlanon legkésőbb a bérlő kiválasztására vonatkozó döntés közlését követő 3 hónapon belül végzett, a tulajdonossal előzetesen írásban egyeztetett, számlával igazolt korszerűsítés költségét a bérlő lelakhatja az alábbiak szerint:
     - a számlán szereplő összeg 100-%-a a bérleti díjba beszámításra kerül.
     - a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő az általa végzett korszerűsítésekért további térítésre a tulajdonostól nem jogosult.

     Az önkormányzat jelen pályázati felhívás keretében kinyilvánítja, hogy a lakás gépészeti rendszere, fűtése elavult, korszerűsítésre szorul. Az önkormányzat azzal a feltétellel adja bérbe az ingatlant, hogy a bérlő vállalja, hogy amennyiben a jelenlegi rendszerek használhatatlanná válnak, gondoskodik a rendszerek javításáról, korszerűsítéséről, ide értve a cserét is, és annak költségét biztosítja. Az ebben a körben felmerült költség megtérítését az önkormányzat nem vállalja, azt a bérleti díjba nem számítja be.

     A bérleti díj a fentiek figyelembe vételével került meghatározásra.

   - a lakás alapterülete: 57 m²
   - komfortfokozata: összkomfortos

2. **A bérleti szerződés időtartama:** 2026. ……-tól 2028. …….-ig terjedő 2 évre szóló határozott idejű szerződés, mely a felek ez irányú akaratával további egy évre meghosszabbítható. A határozott idejű szerződés lejártával, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni az ingatlant, a vele ott élőkkel együtt.

3. **A lakbér összege**: 50.000 -Ft/hó mely minden évben a KSH által meghatározott infláció mértékével automatikusan megemelkedik. Ez az emelés nem minősül a bérleti szerződés módosításának. A lakbér összege nem tartalmazza a közüzemi költségeket, az a lakbéren felül a bérlőt terheli.

4. **A pályázat benyújtásának határideje**: 2026. …….. (…….) 16.00 óra

5. **A pályázat benyújtásának módja**: A pályázatot írásban Fertőszéplak Községi Önkormányzatához címezve kell benyújtani (9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.), postai úton vagy személyesen. A borítékra kérjük rá írni: *„Pályázat önkormányzati bérlakásra Fsz2”*.

6. **A pályázatok elbírálásának ideje**: soron következő képviselő-testületi ülés

7. **A pályázatok elbírálásának módja**: A benyújtott pályázatokról Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testülete dönt. A pályázatokat a pályázati határidő leteltét követő első képviselő-testületi ülésen kerül elbírálásra.

8. **Az eredmény közlésének módja és időpontja**: A pályázat elbírálásától számított 8 napon belül, a Képviselő-testület döntését tartalmazó határozat kivonat megküldésével a jegyző írásban értesíti a pályázót. A pályázóval a bérleti szerződést a pályázat elnyerését közlő határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a polgármester köti meg.

9. **Pályázati feltételek**:
A piaci viszonyok alapján bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult:
- aki és a vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik más beköltözhető, lakhatás céljára alkalmas saját tulajdonú ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy bérleti jogával, és
- aki vállalja 3 havi kaució megfizetését a szerződéskötés időpontjában.

A pályázatnak tartalmaznia kell:
a) a bérbevételre ajánlatot tevő személy nevét, lakóhelyét, értesítési címét,
b) a lakásba költözők számát, nevét,
c) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
d) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja

A lakás megtekintésére a Fertőszéplaki Közös Önkormányzati Hivatalban előzetesen egyeztetett időpontban lehetőséget biztosítunk.

A pályázattal kapcsolatos információ az alábbi telefonszámon kérhető: 99/537-160

A Képviselő-testület fenntartja a jogot arra, hogy a pályázati eljárást bármikor indoklás nélkül eredménytelennek illetve érvénytelennek nyilvánítsa.

Fertőszéplak, 2026. …… …..

Kóbor Attila
polgármester