

**J e g y z ő k ö n y v**

**Készült: Öskü Község Önkormányzat  
Képviselő-testületének Pénzügyi és  
Településfejlesztési Bizottsága által  
2025. október 21-én 17 óra 30 perckor  
tartott üléséről.**

**Határozatok száma: PüTeB: 117-121**

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült: Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága (továbbiakban: PüTeB) által 2025. október 21-én, 17 óra 30 perckor tartott üléséről.**

**Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság részéről jelen vannak:**

Bódayné Koronczi Judit	bizottság elnöke
Hamvas Ferenc	bizottság tagja
Berecz László	bizottság tagja
Szabó Henrik	bizottság tagja

**Jelen vannak:**

Siki József	polgármester
Harnos László	alpolgármester
Fekete Krisztina	jegyző
Kéri Katalin	főépítész
Mózer-Tóth Anita	jegyzőkönyvvezető

**N a p i r e n d e l ő t t:**

**Bódayné Koronczi Judit a PüTeB elnöke:**

Köszöntöm a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság ülésén megjelenteket. Megállapítom, hogy az 5 bizottsági tagból 4 bizottsági tag megjelent, Lóczi Róbert bizottsági tag előre jelezte távollétét, megállapítom, hogy az ülés határozatképes.

Még a napirendi pontok előtt szükséges jegyzőkönyv hitelesítőt választani. A Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság jegyzőkönyvének hitelesítő személyére Szabó Henrik bizottsági tagot javaslom. Szabó Henrik bizottsági tag elfogadja a jelölést, bejelenti, hogy tartózkodni fog a szavazásnál.

Megkérdezem a Bizottságot, hogy a jegyzőkönyv hitelesítő személyével egyetértenek-e, kérem, aki egyetért, kézfeltartással jelezze.

*Öskü Község Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 3 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 1 tartózkodással a következő határozatot hozza:*

### **117/2025 (X.21.) PüTeB Határozat**

Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-ára tekintettel a bizottság üléseiről készült jegyzőkönyvek hitelesítőjévé Szabó Henrik bizottsági tagot választja meg.

**Határidő:** 2025. október 21.

**Felelős:** Bódayné Koronczi Judit elnök

**Bódayné Koronczi Judit a PüTeB elnöke:**

Megkérdezem a Tisztelt Bizottságot, hogy a napirendi pontokkal és azok sorrendjével mindenki egyetért-e, kérem, hogy kézfeltartással szavazzunk.

*Öskü Község Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:*

### **118/2025. (X.21.) PüTeB Határozat**

**Az ülés napirendje:**

**1.) Öskü 091/7; 091/5; 091/6; 091/20; 091/18; 091/19 hrsz. ingatlanok egy részét érintő belterületbe vonási eljárását érintő döntés**

**Előterjesztő: Siki József**

**Előadó: Kéri Katalin Főépítész**

**2.) Az Öskü 1174. hrsz. ingatlan telekhatár módosításához kapcsolódó döntés**

**Előterjesztő: Siki József**

**Előadó: Kéri Katalin Főépítész**

**3.) Az Öskü 205 hrsz., Iskola utca 2. ingatlan társasházi minősítésének megtárgyalása** **Előterjesztő: Siki József**

### **N a p i r e n d t á r g y a l á s a**

**1.) Öskü 091/7; 091/5; 091/6; 091/20; 091/18; 091/19 hrsz. ingatlanok egy részét érintő belterületbe vonási eljárását érintő döntés**

**Előterjesztő: Siki József**

**Előadó: Kéri Katalin Főépítész**

**Bódayné Koronczai Judit a PüTeB elnöke:**

Átadom a szót Siki József polgármester úrnak.

**Siki József polgármester:**

*Ismerteti az előterjesztést.*

Átadom a szót a főépítész asszonynak.

**Kéri Katalin főépítész:**

Müller Róbert (Öskü, Müller major 032 hrsz.) alatti lakos kérvényt nyújtott be Polgármester Úrhoz, hogy a tulajdonában lévő Öskü 091/7; 091/5; 091/6; 091/20; 091/18; 091/19 hrsz. ingatlanok egy részét érintő belterületbevonási eljárását – a törvényi lehetőségek megtartása mellett – az önkormányzat elindítani szíveskedjen.

Ezen eljárást a 2007.évi CXXIX tv. alapján kel lefolytatni, miszerint:

**15.§ (2) <sup>\*</sup> Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell**

**- az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és**

- a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést,
- valamint a településrendezési terv kivonatát
- az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészetek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

22.§ (3) A földvédelmi járulék megfizetésére – a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve – az igénybevevőt kell kötelezni. **Termőföld belterületbe vonása miatt a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli.**

(4) A járulék teljes összegének megfizetése

a) végleges más célú hasznosítás esetén – a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve – az igénybevétel megkezdése napján,

b) – termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén, illetőleg engedély nélküli más célú hasznosítás esetén az engedélyező, illetőleg az eredeti állapot helyreállítását elfogadó, illetve a más célú hasznosítás folytatásához hozzájáruló határozat véglegessé válását követő 30 napon belül,

(5) A járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

1. melléklet a 2007. évi CXIX. törvényhez \*

A földvédelmi járulék mértéke

1. \* A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti táblázatnak megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 60 000 forintot.

Minőségi osztályok	(AK szorzószáma)
I.	552 000
II.	456 000
III.	360 000
IV.	264 000
V.	168 000
VI.	105 000
VII.	60 000
VIII.	12 000

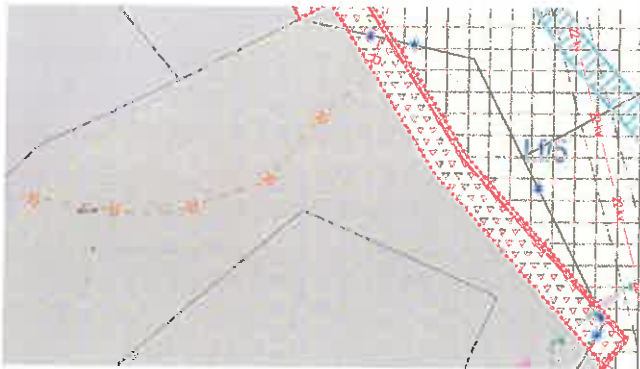
helyrajzi szám	művelési ág	AK érték	földv.járulék	tulajdonos
091/7	szántó 7	átl.: 31,99	~ 1.919.400.- Ft	1/1 Müller Róbert
091/6	szántó 8	átl.: 15,82	~ 189.840.- Ft	1/1 Müller Róbert
091/5	szántó 7	átl.: 20,06	~ 1.203.600.- Ft	1/1 Müller Róbert
091/20	legelő 4	átl.: 11,68	~ 3.083.520.- Ft	610/19795 Önkormányzat 19185/19795 Müller Róbert
091/19	legelő 4	átl.: 34,94	~ 9.224.160.- Ft	1/1 Müller Róbert
091/18	erdő 5			osztatlan közös, kérelmezőnek

				nincsen tulajdoni hányada
--	--	--	--	---------------------------

Mivel a földterületeknek csak egy része kerülne belterületbe, így a földhivatal mérlegeli a területre kiszabható földvédelmi járulék nagyságát az igénybe vett terület alapján.

A táblázatból is jól látszik hogy kérelmezőnek nincsen tulajdona a 091/18 hrsz.-ú ingatlanban, így annak átsorolását nem kérheti, annak ellenére, hogy a rendezési terv azt engedné. A területnek 11 tulajdonosa van, így ezen eljárásban valamennyiüknek kérni kéne az átsorolást. A belterületbe vonható területük nagysága azonban nem számottevő.

Ezért javaslom a 091/18 hrsz. elvetését a testület számára.

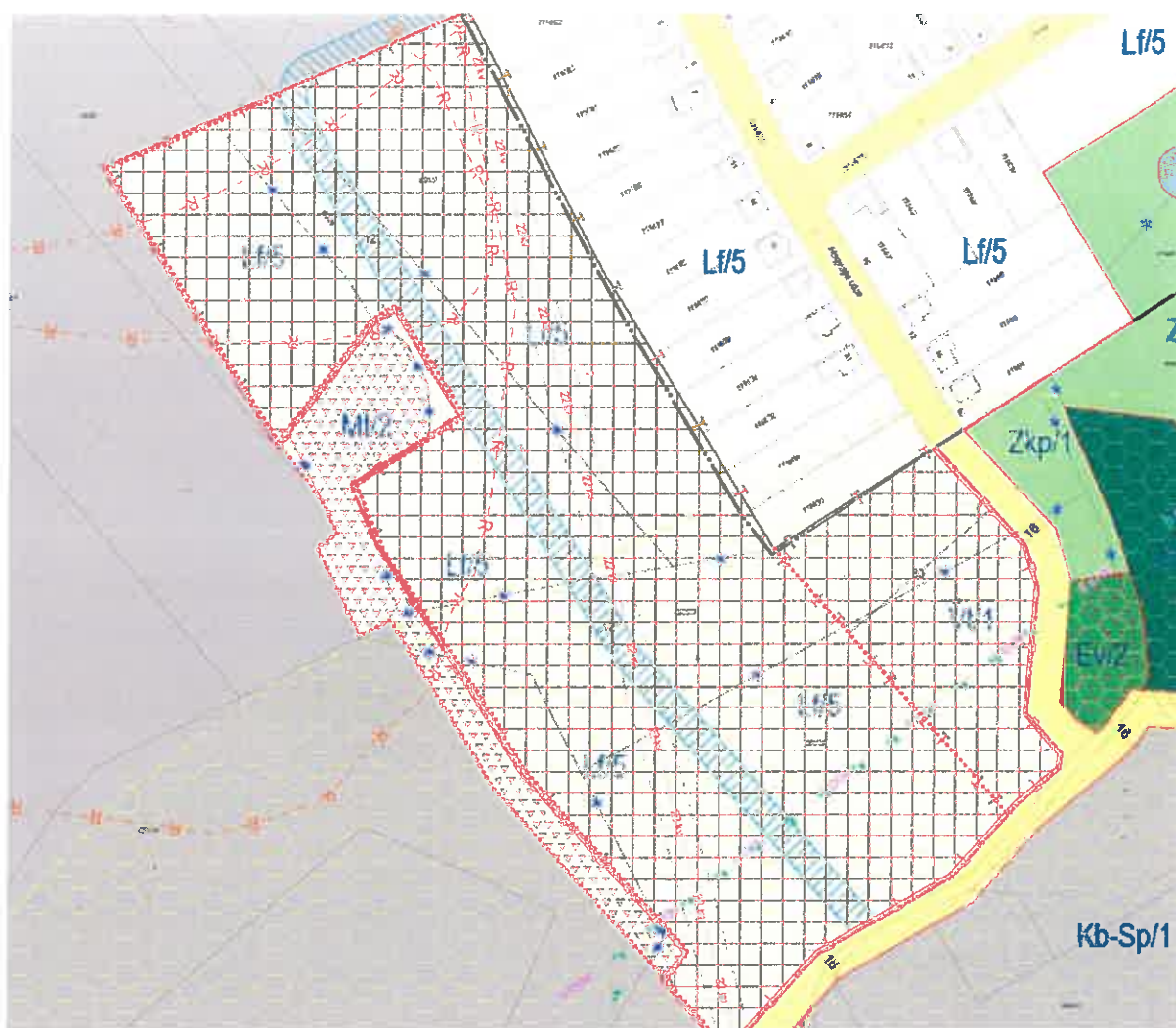


Szintén fontos megjegyezni, hogy a 091/20 hrsz.-ú területben 610m<sup>2</sup>-ben tulajdonos az önkormányzat is!

E területre esik a majdani külterületi út egy részének nyomvonala, illetve a Zkp/1 övezeti terület egy része is. Valószínű, hogy ez nagyobb mint 610m<sup>2</sup>, de mivel tulajdonossal/kérelmezővel van az önkormányzatnak egy korábbi megállapodása, miszerint a terület nagyságát térítésmentesen átadja az önkormányzatnak, így vételárról nem kell majd beszélnünk. Ez a megállapodás vonatkozik a 091/19 hrsz.-ú ingatlanon kialakuló közlekedési területek nagyságára is!



Öskü község hatályos Településrendezési eszközei készítésének idején tulajdonos kérelmezte a fenti helyrajzi számú területek belterületté válásának lehetőségét. A rendezési terv államigazgatási egyeztetési eljárása során lehetővé vált a területek egy részének átsorolása, melynek határát a hatályos rendezési terv tartalmazza is.



Az eljárás több lépcsős lesz,

1. először a rendezési terv szerint kijelölt belterületi határt kell kijelölni, így a jelenlegi külterületi helyrajzi számos területet meg kell osztani, új külterületi helyrajzi számok fognak „bekerülni” az eljárásba – *ez külön földhivatali eljárás lesz, ingatlanbejegyzéssel együtt*
2. az új külterületi helyrajziszámok egy része által lefedett terület összevonásra fog kerülni, - külterületi helyrajzi szám alatt marad a Hegyalja út folytatásának közlekedési területe, valamint a Zkp/1 (zöldterület-közpark) és Ev/2 (véderő) területek – *ez szintén külön földhivatali eljárás lesz, ingatlanbejegyzéssel együtt*
3. ezt követően az egy helyrajzi szám alá vont Lf/5 és Vt/1 övezetek területe kerülhet ténylegesen belterületbe, és kap új, belterületi helyrajzi számot – *és újabb földhivatali eljárás következik*  
*Ez a 3. lépés lesz ténylegesen a belterületbe vonási eljárás kezdete!*

A földhivatali eljárások hossza elvileg 30 illetve 60 naposak, így a terület ténylegesen belterületbe kb. 9-10 hónap múlva fog kerülni minimum, de a pontos időpont nem prognosztizálható.

Mivel az eljárást kizárólag az önkormányzat kérelmezheti és bonyolíthatja le, kérni kell a tulajdonostól a belterületbevonáshoz szükséges változási vázrajzot, nyilatkozatát arról, hogy a belterületbevonást követően a területen kialakuló ingatlanokat 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek, hiszen csak e nyilatkozat birtokában tudunk mi is nyilatkozni a földhivatal felé.

Tulajdonos/kérelmező, kérelmében nyilatkozott az eljárásban felmerülő költségek átvállalásáról.

**Bódayné Koronczi Judit a PüTeB elnöke:**

Köszönjük szépen, amennyiben nincs további kérdés, aki támogatja a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

*Öskü Község Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:*

**119/2025. (X.21.) PüTeB Határozat**

Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Öskü 091/7; 091/5; 091/6; 091/20; 091/18; 091/19 hrsz. ingatlanok egy részét érintő belterületbe vonási eljárását érintő döntés napirendi pontot, és egyhangúlag javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a határozati javaslatot.

Utasítja a bizottság elnökét az önkormányzat értesítésére.

**Felelős:** Bódayné Koronczi Judit, a PüTeB elnöke

**2.) Az Öskü 1174. hrsz. ingatlan telekhatár módosításához kapcsolódó döntés**

Előterjesztő: Siki József

Előadó: Kéri Katalin Főépítész

**Bódayné Koronczi Judit a PüTeB elnöke:**

Átadom a szót Siki József polgármester úrnak.

**Siki József polgármester:**

*Ismerteti az előterjesztést.*

Átadom a szót a főépítész asszonynak.

**Kéri Katalin főépítész:**

Kiss Tibor, mint az Öskü, István utca 37.sz (hrsz.: 1174) ingatlan tulajdonosa a jelen hatályos rendezési terv készítésekor jelezte, hogy az ingatlanukat ellátó közműcsatlakozási pontok – ivóvíz és csatorna – a 61/1 hrsz.-ú közlekedési területen található.

Ezért, a jelen hatályos rendezési terven jelölt módon az ingatlanhoz a 61/1 hrsz.-ú ingatlan területének egy része az 1174 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható.

Az eljáráshoz a 61/1 hrsz.-ú ingatlan területét meg kell osztani, majd a rendezési tervnek megfelelő, már önálló helyrajziszámmal rendelkező területet – testületi döntést követően – az 1174 hrsz.-ú ingatlanhoz lehet csatolni, földhivatali eljárást követően.

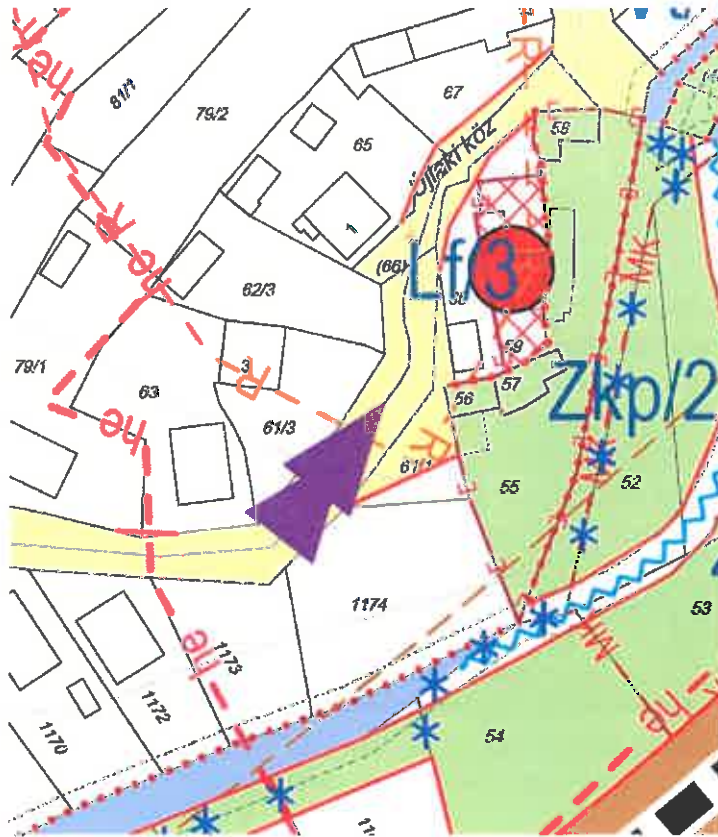
A földhivatali eljárás előtt a csatolásra kerülő területet meg kell vásárolnia kérelmezőnek az önkormányzattól. Az érték megállapításához értékbecslést kell készíttetnie az önkormányzatnak.

A vételárnak tartalmazni kell az értékbecslési értéken kívül annak díját, a földmérői munkadíjat, és az eljárási díjakat.

Itt jegyezném meg, hogy kérelmező a rendezési terv készítésének idején nem fizetett hozzájárulást a készítési költséghez pont azon okból, hogy a telekhatárrendezési eljárásban a területet meg kell majd vásárolnia az önkormányzattól.

Testületi döntést kell hozni a kérelem támogatásáról, földmérő megbízásáról, majd a továbbiakban az értékbecslés megrendeléséről, a vételárról.

Ezt követően indítható el a földhivatali eljárás.



*A bizottság megtárgyalja a napirendi pontot.*

**Bódayné Koronczai Judit a PüTeB elnöke:**

Köszönjük szépen, amennyiben nincs további kérdés, aki támogatja a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

*Öskü Község Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:*

#### **120/2025. (X.21.) PüTeB Határozat**

Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta az Öskü 1174. hrsz. ingatlan telekhatár módosításához kapcsolódó döntés napirendi pontot, és egyhangúlag javasolja a Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

Utasítja a bizottság elnökét az önkormányzat értesítésére.

**Felelős:** Bódayné Koronczai Judit, a PüTeB elnöke

**3.) Az Öskü 205 hrsz., Iskola utca 2. ingatlan társasházi minősítésének**

**megtárgyalása**

Előterjesztő: Siki József

**Bódayné Koronczai Judit a PüTeB elnöke:**

Átadom a szót Siki József polgármester úrnak.

**Siki József polgármester:**

*Ismerteti az előterjesztést.*

Öskü Község Önkormányzata pályázott egy komplex egészségház megvalósítására, ami létrehozásának a helyszíne a pályázat beadásakor a tekergő kocsmá épülete lett volna.

Egy korábbi testületi ülésen, az Önkormányzat anyagi helyzete és a pályázat bekerülési értékének megismerése után az akkori testület úgy döntött, hogy egy másik helyszínt választ megvalósulási helyként, és a pályázatban engedélyezett új építés helyett egy meglévő épület, az orvosi rendelő felújítását választja.

Ez a helyszín a 205-ös helyrajzi számú ingatlan, az Iskola utca 2., ami jelenleg, mint társasház van nyilvántartva a földhivatalban.

A pályázat kiírása egy ilyen besorolású ingatlant nem támogat, ezért a földhivatalnál kezdeményeznünk kell az átminősítést.

Az átminősítés ügyvéd által lehet végrehajtani, melynek egyszeri díja van, 10600 Ft.

*A bizottság megvitatja a javaslatokat, felteszik kérdéseiket.*

**Bódayné Koronczai Judit a PüTeB elnöke:**

Köszönjük szépen, amennyiben nincs további kérdés, aki támogatja a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

*Öskü Község Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:*

#### **121/2025. (X.21.) PüTeB Határozat**

Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Az Öskü 205 hrsz., Iskola utca 2. ingatlan társasházi minősítésének megtárgyalása napirendi pontot, és egyhangúlag javasolja a Képviselő-testületnek a megállapodás-tervezet elfogadását.


Utasítja a bizottság elnökét az önkormányzat értesítésére.


**Felelős:** Bódayné Koronczai Judit, a PüTeB elnöke

**Bódayné Koronczai Judit a PüTeB elnöke:**

Köszönöm szépen a részvételt mindenkinek, amennyiben további kérdés, hozzászólás nincs a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság 2025. október 21-i ülését 18 óra 30 perckor bezárom. Köszönöm a részvételt.

Kmf.

  
**Bódayné Koronczai Judit**  
bizottság elnöke

  
**Szabó Henrik**  
jegyzőkönyv-hitelesítő