

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. október 12. napján 8 óra 00 perckor tartott NYÍLT üléséről

Örvényes Község Faluház épületében
(8242 Örvényes, Szent Imre u. 47. szám alatt)

Jelen vannak:	Huszár Zoltán	polgármester
	Kovácsné Antal Zsuzsanna	alpolgármester
	Lengyel Péter Norbert	képviselő
	Zsabka Sándor	képviselő
hiányzott:	Keller János	képviselő
Meghívott:	dr. Varga András	aljegyző
	Mike Milán	Bowman and Becker Kft.
	Keczán Máté	Bowman and Becker Kft.
	Rolkó Gábor	

Huszár Zoltán polgármester: Köszönti a megjelenteket, az ülést 8:37 perckor megnyitja. Megállapítja a képviselő-testület határozatképes, Zsabka Sándor képviselő késést jelzett, Keller János képviselő nem jelent meg.

A jegyzőkönyv hitelesítésére felkéri Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármestert és Lengyel Péter Norbert képviselőt. Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a jegyzőkönyv hitelesítőket egyhangúlag elfogadta. Ismerteti a kiküldött meghívóban szereplő napirendeket. A Bowman and Becker Kft. részéről megjelentekre tekintettel, első napirendként javasolja tárgyalni a strand 2026. évi működéséről szóló beszámolókat.

Huszár Zoltán polgármester indítványozza, hogy aki a napirendet elfogadja az kézfeltartással jelezze.

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő – testülete
3 igen szavazattal meghozta az alábbi határozatot

Örvényes Község Önkormányzatának 140/2026. (X.12.) számú
képviselő-testületi határozata

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az alábbi *nyílt*, ülés napirendjét:

1. Beszámoló a strand 2026. évi működéséről
2. Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról és a két ülés közti eseményekről
3. Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása
4. Adóosztály beszámolója és a helyi adópolitika érvényesülése, a 2026. évi adómértékek meghatározása
5. Régi hivatal (Fenyves u. 1.) tervezési programja
6. 013/4, 02/1, 08/5 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása a Séd mellett megközelíthetőség vonatkozásában

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kapja: hivatal

1. napirend: Beszámoló a strand 2026. évi működéséről

Huszár Zoltán polgármester: Megnyitja a napirendi pontot. Kifejti, hogy a testületi meghívó kiküldéséig nem érkezett meg az üzemeltetők írásos beszámolója, ezért került eredetileg a két ülés közötti tájékoztatóba, de a testület úgy döntött, hogy önálló napirendi pontként tárgyalja. Az írásos anyagot hiányosnak tartja, ezért kéri, hogy az üzemeltetők szóban egészítsék ki a beszámolót a szezon részletesebb értékelésével. Kíváncsi az áram- és vízfogyasztási adatokra, a vendégkör összetételére (külföldiek aránya), a forgalom, az étel- és italfogyasztás alakulására, az éjszakai élet tapasztalataira, az épület állapotára és a téli időszakra való felkészülésre.

8:41 órakor megérkezik Zsabka Sándor képviselő.

Mike Milán ügyvezető: Elnézést kér a beszámoló hiányosságaiért. Szóbeli kiegészítésében elmondja, hogy a vendégforgalom és a bevétel enyhén emelkedett a tavalyi évhez képest, ami a jelenlegi gazdasági helyzetben pozitív. Az áram- és vízfogyasztás a tavalyi szinten maradt. Az írásos anyagból kimaradt, hogy a szezon elején a tóparti hibás lámpákat megjavíttatták. Tájékoztatást ad arról is, hogy a mai napon történik meg a füvesítés és a platánfák ültetése a megbeszélt helyen, a fasor folytatásaként. A nádirtás ügyében segítséget kértek az önkormányzattól.

Erre reagálva **Lengyel Péter Norbert képviselő** elmondja, hogy a kormányhivatalnak megküldött beadványra 90 napos ügyintézési határidőt ígértek. A vízügytől még nem érkezett válasz.

Keczán Máté ügyvezető: A strandépület kivitelezésének garanciális problémáit veti fel. Ismerteti, hogy a tetőn tavaly tavasszal komoly beázás volt, amit jeleztek az önkormányzatnak, de végül saját költségen javíttattak meg. A problémát szerkezeti, illetve szigetelési hibára vezeti vissza. Tavaly októberben a beázás megismétlődött, amit szintén jeleztek, és ismét saját költségen végezték el a belső helyreállítást. Az önkormányzat akkor azt a tájékoztatást adta, hogy kivizsgálják a kivitelező garanciális kötelezettségét, de ez nem történt meg. Idén májusban a kivitelező és a műszaki ellenőr a helyszínen elismerte, hogy az ereszcsonatnál hiba történt, de mivel az épület műszakilag átvételre került, nem tartják magukat javításra kötelezettnek. Aggodalmát fejezi ki, hogy a probléma továbbra is fennáll, és a következő esős időszak újabb károkat fog okozni. Félnék saját hatáskörben külső javítást végezni, mert akkor a kivitelező hivatkozhat arra, hogy belenyúltak a szerkezetbe, és ezzel elveszítik a garanciális igény érvényesítésének lehetőségét. Kéri az önkormányzat segítségét a helyzet végleges rendezésében.

Keczán Máté ügyvezető: Megjegyzi, hogy a műszaki átvétel ellenére létezik a rejtett hiba fogalma, amelyre a garancia kiterjedhet.

dr. Varga András aljegyző: Tájékoztat, hogy a kivitelezőt már felszólították a hiba javítására, és ígéretet is kaptak erre.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Javasolja, hogy sürgősen, még a héten hívják össze a kivitelezőt és a műszaki ellenőrt. Egy helyszíni egyeztetésen jegyzőkönyvben kellene rögzíteni a hibákat, és egy határidőt szabni a javításra. A jegyzőkönyvben ki kell kötni, hogy amennyiben a kivitelező a határidőt elmulasztja, az önkormányzat a javítást elvégezteti, és a költségeket a kivitelezőre terheli.

Huszár Zoltán polgármester: Tájékoztatja a testületet, hogy a napokban beszélt a kivitelező képviselőjével a legutóbbi, 34 mm csapadék utáni beázásról, és ígéretet kapott az ereszcsonatna javítására. A megbeszélés során egy telefonhívás keretében egyeztet a műszaki

ellenőrrel, aki megerősíti, hogy a cégvezető ígéretet tett a javításra, és hamarosan küldenek valakit. A polgármester jelzi a kivitelező felé a homlokzat burkolatának elválását is, mint további garanciális problémát.

Keczán Máté ügyvezető: Jelez egy másik, régóta fennálló problémát: a napkollektoros melegvíz-rendszer nem működik megfelelően a zuhanyzóknál. A hibát több szakember sem tudta elhárítani. Az eredeti telepítő cég megsértődött, mert a téliesítést egy másik vállalkozó végezte, és azóta nem hajlandóak a rendszerhez nyúlni, arra hivatkozva, hogy más is beavatkozott.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Két további problémát jelez. Az egyik egy fedél nélküli csöcsz a játszótér mellett, ami balesetveszélyes. A másik a játszótér felújításának minősége.

Mike Milán ügyvezető: A csöcsz lefedését azonnalra ígéri. A játszótérrel kapcsolatban elismeri, hogy a felújítást végző ács hibákat vétett, például a faelemeket csiszolás nélkül festette le, ami miatt azok szálkásak lettek. Vállalja, hogy a hibákat két héten belül kijavíttatja.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Kéri, hogy a javítás befejezéséről kapjanak értesítést, hogy a műszaki felülvizsgálót legkésőbb a jelzett hónap 26. napjára értesíteni lehessen. Hangsúlyozza, hogy a játszótér az egész szezonban le volt zárva, és a helyzet tarthatatlan. Felhívja a figyelmet arra, hogy a lengőhíd egyes korhadt, sárga tartóelemeit a felújítás során nem cserélték ki, hanem visszaszerelték, ami véleménye szerint nem fog megfelelni a felülvizsgálaton.

Keczán Máté ügyvezető: A játszótérrel kapcsolatban kifejti, hogy a szerkezeti elemek nagy részét kicserélték. Ugyanakkor fenntartja véleményét, hogy a vizes, homokos környezetbe egy fa játszótér eleve nem ideális választás, és folyamatos karbantartást fog igényelni. A vitatott sárga elemeket dekorációnak tartja.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Javasolja, hogy a vitás kérdéseket a felülvizsgáló döntse el.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Jegyzőkönyvbe veteti az üzemeltetők korábbi vállalását, miszerint a következő szezon kezdetéig lefestik a sportpályák fa elemeit.

Keczán Máté ügyvezető: Megerősíti, hogy a téli karbantartási munkákat ütemezték, a felszíni vízelvezetők és csatornák tisztítása már megtörtént.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Rákérdez a parti sétány napelemes lámpáinak állapotára, különösen a második lámpára. Az önkormányzat korábban vállalta, hogy ha akkumulátorcsere szükséges, annak költségét állja.

Keczán Máté ügyvezető: Elmondja, hogy a probléma alapvető oka a szakszerűtlen telepítés: a földben lévő kötések és az akkumulátorok nincsenek megfelelően szigetelve a nedvesség ellen, ami tönkreteszi az akkumulátorokat. Egy akkumulátort már cseréltek, de a hiba folyamatosan újra előjön a többi lámpánál is.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Javasolja, hogy ne csak eseti cseréket végezzenek, hanem kérjenek árajánlatot a probléma szakszerű, végleges megoldására (pl. a kötések vízmentes dobozba helyezésére).

Keczán Máté ügyvezető: Felveti, hogy az akkumulátorok élettartama jelentősen megnövelhető lenne, ha a téli időszakra fagymentes helyen tárolnák őket.

Huszár Zoltán polgármester: Felkéri az üzemeltetőket, hogy kérjenek árajánlatot a lámpák szakszerű javítására, amely alapján a testület dönteni tud a továbbiakról.

Huszár Zoltán polgármester: Érdeklődik a horgászok viselkedéséről és a téli időszakban tapasztalható illegális szemétkerakásról.

Keczán Máté ügyvezető: Jelzi, hogy az illegális hulladéklerakás komoly probléma. A lezárt kukák mellé helyezik a szemetet, amit az állatok széthordanak. Korábban már találtak beazonosítható hulladékot is. Javasolja, hogy saját költségén „Kamerával megfigyelt terület” táblákat helyezne ki, és kéri, hogy az önkormányzat ebben az esetben működjön közre a felvételek visszanevezésében.

dr. Varga András aljegyző: Elmondja, hogy a felvételek visszanevezésére és bizonyítékként való felhasználására a rendőrségnek van jogosultsága.

Huszár Zoltán polgármester: Tájékoztató, hogy a kamerarendszer az optikai kábel kiépítése után működőképes lesz, ami lehetővé teszi a felvételek rögzítését és visszanevezését.

Rolkó Gábor: A vízi eszközökkel és úszóestégekkel kapcsolatos tapasztalatait ismerteti.

1. *Létrák:* Az alacsony vízállás miatt az úszóestégek létrái leértek a meder aljára és több is eltört. Javasolja, hogy jövőre a létrákat a mélyebb vízbe helyezték, ahol a sekély vízben amúgy sem szükséges a használatuk. A törött létrákat a téli időszakban megjavítja.

2. *Stégburkolat:* A napozóstég elkorhadt fa burkolatának cseréjéhez az anyagot (kezelt borovi fenyő) már beszerezte, a javítást elvégzi.

Hozzáteszi, hogy az idei szezon olyan volt, mint a tavalyi, talán kicsit jobb, mivel a déli parton nem nagyon lehetett fürdeni, ezért ide jöttek át.

3. *Festék:* A sétányhoz, napozóstéghez vásárolt festékből jelentős mennyiség maradt, amit fagymentes helyen tárolnak, és a jövő évi karbantartáshoz elegendő lesz.

Keczán Máté ügyvezető: Jelezi, hogy a fő vízóra aknája folyamatosan víz alatt áll a magas talajvíz miatt. A főelzáró csap műanyag fogantyúja letörött, így csak fogóval lehet elzárni, ami vészhelyzet esetén problémát okozhat.

Huszár Zoltán polgármester: Utasítást ad a hibás csap cseréjére, melynek költségét az önkormányzat megtéríti.

Zsabka Sándor képviselő: Rákérdez az üzemeltetők véleményére a strand fizetősé tételével kapcsolatban, mivel az ingyenesség miatt az ország minden részéről érkeznek vendégek, ami a helyiek körében feszültséget okoz.

Keczán Máté és Rolkó Gábor a fizetősé tétel mellett foglalnak állást, egy mérsékelt belépődíj bevezetésével, a helyi lakosoknak biztosított ingyenesség mellett.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Kifejti, hogy ez egy összetett kérdés, amiről nem lehet érzelmi alapon dönteni. A döntéshez részletes pénzügyi elemzés szükséges. Nem támogatja sem a jelképes, sem a magas összegű belépődíjat.

Huszár Zoltán polgármester: Részletesen érvel a fizetős strand ellen. Kifejti, hogy a beléptetés személyi (pénztáros, biztonsági őr) és infrastrukturális (kerítés, beléptető kapu) költségei, valamint a vízügyi eszközökre vonatkozó szigorúbb előírások olyan jelentős többletterhet rórnak az önkormányzatra, ami nem áll arányban a várható bevétellel. Felveti továbbá a helyi lakosok fizetési kötelezettségének méltányossági kérdését is.

Mike Milán ügyvezető: Visszatér a nádirtás kérdésére, hangsúlyozva, hogy a gyökerestül történő eltávolítás egy 5-10 millió forintos nagyságrendű költség, ami nem szerepel a bérleti szerződésükben, és felveti a költségviselés kérdését.

Keczán Máté ügyvezető: Részletesen ismerteti a nádirtás folyamatát, ami egy speciális lépegető kotrógéppel történik, hatósági engedély és a védett nádas pontos kijelölése után. A kiemelt nádat és iszapot a területen szikkasztani kell, majd elszállítani. A kiásott mederrészt homokkal kell feltölteni, hogy ne iszaposodjon vissza. Megerősíti, hogy a költségek több millió forintba rúgnak.

A vita a nádvágás és a nádirtás közötti különbségről és a felelősségről folytatódik. Az üzemeltetők hangsúlyozzák, hogy a szerződésükben nádvágás szerepel, ami a szakértők szerint a jelenlegi helyzetben ront a helyzeten, mert erősíti a nád gyökérzetét. A szükséges nádirtás egy nagyságrendekkel drágább beavatkozás, amelyre engedélyt is csak a tulajdonos önkormányzat kérhet.

Huszár Zoltán polgármester: Megjegyzi, hogy azért az ok-okozati összefüggést jó lenne legalább egymást között tisztázni. Onnét kezdi, hogy a kezdetektől nem volt szimpatikus – és véleménye szerint kormányhatározat ellenes – az általa leválasztott zagytér felhasználása medencés csónakkikötő kialakítására. A 04/5 hrsz-ú ingatlan leválasztása utáni művelési ág változás bejegyzése megtörtént. A hatályba lépése előtt két nappal a Nemzeti Park mocsári csorbóka GPS pontokat jelzett, ami alapján a művelési ág változás megakadt. Következő észrevétele az volt, amikor a Horgász Egyesület és a Nemzeti Park behívta az irodába, ahol közölte vele, hogy megkapták az engedélyt a mostani kikötőre. Ott háromszor elmondta, hogy amennyiben ez megvalósul, a strand zöld felületét és a fekvőhelyek bővítésnek lehetőségét veszti el a község. Említette, hogy 2003-ban Gerzonics Annamária Budapesten a Hattyú Házban a vízparti terv megbeszélésekor tizenvalahány hatóság jelenléte mellett este fél 7-kor Örvényessel kapcsolatban kijelentette, hogy védműves kikötőt lehet létesíteni az addig a nádban levő horgászkikötő helyén. Azóta az az egyszerű (védmű nélküli) hivatalossá vált. Mivel sem a Testület, sem a lakosság, sem a fürdőlepi nyaralók nem támogatták vagy nem értették az elképzelését, nem látták a jövőt a fenti hibákkal együtt. Így a medence megvalósult, a sétány, aminek elképzelése 15 évet ki volt függesztve (orvosi váró is), pályázat útján kivitelezésre került. Volt a médiában olyan, aki összemosta az önkormányzati szabadon bejárható sétányt a lezárt, körbekerített medencés kikötővel. Az már csak hab a tortán, hogy három hónap alatt kiderített engedélyező szakember kijelentette, hogy az eredetileg engedélyezett part előtti horgászkikötő lebontásának kötelezettségét a Horgász Egyesület kérte, holott ő maga is arra számított, hogy a zöldfelület vesztes ellensúlyozására a nyaraló tulajdonosoknak és a nem horgászó, vizet kedvelő embereknek kikötési lehetőséget úgy teremtsünk meg, hogy a régi kikötőt, ami engedélyezett volt (!) az önkormányzat átveszi. A témához szorosan kapcsolódik, hogy a sétány kialakítása előtti munkaterület átadásnál, mint polgármester tapasztalati szinten jól teljesített, mert a zöldhatóság, a Nemzeti Park előtt elmondta, hogy itt lepel kotrás (hajó nem érhet az iszapig), nádirtás, taposás és környezetvédelmi károsítás nem lehet. Ezeket az ott levő kivitelező engedélyezők és a szép számmal megjelent Horgász Egyesületi- és család tagok is meghallgatták. Most ért a történet ahhoz, ami a nád- és sás burjánzáshoz vezetett: a medence kialakítása következtében a természetet károsító, zagytérből kikerült anyag – mint a homokórában a homok – kifolyt. A régi engedélyezett kikötő alá, majd innét a sétány alatti részen egészen a strand belterületéig, szélétől kb. 10 méter. Nos, erről tárgyalunk most. A történetből látható, hogy miután nem kaptam elég támogatást a medencés kikötő támogatásához, a védműves kikötő kialakításához, (holott megérkezett egy pályázati lehetőség) ezért a magyar lakosság, persze a helyiek érdekét is figyelembe véve, az év minden szakán, a nap minden óráján látogatható táj- és természeti értékek bemutatását mégis megoldottuk. Jelzi, nem veszekedni akar, nem is nézeget visszafelé, de jobban szeretne volna, ami meggyőződéssé vált, hogy a védműves kikötő bal oldalán a turisztikai, jobb oldalán pedig a nagyobb létszámú, (és lehet hogy ez volt az ellenállás oka) horgász csónokok befogadására alkalmas kikötő létesítése.

Ez volt a történet, most a sás- és nád burjánzás a hirtelen jött tápanyag feltáródás miatt okoz gondot a jelenlévőknek is. Megjegyzi, hogy a vízcsökkenés miatt újabb kotrást fog a Horgász Egyesület kérni.

dr. Varga András aljegyző: Javasolja, hogy a költségviselés kérdésére akkor térjenek vissza, ha már konkrét árajánlatok állnak rendelkezésre.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Elismeri, hogy a jövőbeni szerződésekben pontosabban kell fogalmazni a nádkezelési kötelezettségeket. Kéri Rolkó Gábort, hogy a sporteszköz-kölcsönző nyitvatartására vonatkozó rendelkezéseket a viharjelzéskor érvényes, jogszabályi rendelkezésekkel pontosítsák egy szerződésmódosításban a félreértések elkerülése végett.

Huszár Zoltán polgármester: Összegzőként megköszöni az üzemeltetők és a képviselők munkáját. Megállapítja, hogy a szezon balesetmentesen zajlott, és az önkormányzatnak nem volt ráfizetése az üzemeltetésen. Felkéri az üzemeltetőket, hogy a megbeszélte hibákról (beázás, homlokzat) küldjenek fotódokumentációt, és november 16-ig adjanak egy átfogó helyzetjelentést a javítások állásáról. A parkolóban lévő, tönkrement gumi ütközőbakok eltávolítását a testület egyelőre nem javasolja, amíg a pótlásuk nem megoldott. A napirendi ponthoz több hozzászólás nem érkezik.

Huszár Zoltán polgármester indítványozza, hogy aki a határozati javaslatot elfogadja az kézfeltartással jelezze.

**Örvényes Község Önkormányzat Képviselő – testülete
4 igen szavazattal meghozta az alábbi határozatot**

**Örvényes Község Önkormányzatának 141/2026. (X.12.) számú képviselő-testületi
határozata**

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a BOWMAN & BECKER Kft strand üzemeltető és Rolkó Gábor e.v. általi 2026. évi strandi üzemeltetésre vonatkozó beszámolót megismerte, azt jóváhagyólag elfogadta.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Kapja: hivatal, üzemeltetők

2.napirend: Beszámoló a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról és a két ülés közti eseményekről

Huszár Zoltán polgármester: A lejárt határidejű határozatok és a két ülés közötti események kapcsán több témáról ad tájékoztatást. Ismerteti, hogy a termelő szövetkezettel folytatott egyeztetés a 41, 42 hrsz-ú ingatlan ügylete kapcsán nem vezetett még eredményre. Felhatalmazást kér a Képviselő-testülettől arra, hogy a tárgyalások során egy konkrét javaslatot tegyen. A javaslat szerint az önkormányzat a Kiskert utcai útért a TSz-nek járó 1,2 millió forintot kiegészítené további 1 millió forinttal, és a 2,2 millió forintos teljes összegért cserébe megvásárolná a TSz tulajdonrészét a 41-es és 42-es helyrajzi számú ingatlanokból. Pontosítja, hogy mindkét ingatlan a fele már önkormányzati tulajdonban van, a cél a másik tulajdoni hányad megszerzése.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Kérdezi, hogy a megvásárolni kívánt terület pontosan hol helyezkedik el.

Huszár Zoltán polgármester: Válaszában elmondja, hogy a terület a „hegyi út” illetve Öreghegy utcának nevezett út mellett található, a temető kanyar után és kisdombon felérve a

kb. 20 méter hosszú bokorcsík közepéig, a templom felé néző irányban tart. Ettől északra az már, Nemzeti Park tulajdona és Natura 2000.

Lengyel Péter Norbert képviselő: A tervezett ingatlanvásárlással kapcsolatban a megvásárolandó terület pontos méretére kérdez rá.

Takácsné Szigetvári Anett igazgatási ügyintéző: Tájékoztatót ad a helyrajzi számokhoz tartozó területekről: a 41 hrsz-ú ingatlan 2.697 m², a 42 hrsz-ú ingatlan 4.129 m².

Lengyel Péter Norbert képviselő: A megadott adatok alapján kiszámolja, hogy a két ingatlan teljes területe 6.826 m², amelynek a fele 3.413 m². A 2,2 millió forintos vételárral számolva a négyzetméterár körülbelül 644-645 Ft.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Felveti a kérdést, hogy szükséges-e az ügyletbe értékbecslést készíttetni.

Huszár Zoltán polgármester: Kifejti, hogy szeretné elkerülni az értékbecslés költségét, ami körülbelül 150.000 forint lenne. Javaslatára szerint az ügyletet úgy kellene strukturálni, hogy a TSz tesz egy eladási ajánlatot egy konkrét összegre, amelyet az önkormányzat elfogad. Véleménye szerint ez a módszer kiválthatná az értékbecslést.

dr. Varga András aljegyző: Figyelmeztet, hogy a vonatkozó jogszabályokat és rendeleteket be kell tartani, és az értékbecslés kötelezettsége nem megkerülhető. Hangsúlyozza, hogy a törvény tiltja a forgalmi értéket jelentősen meghaladó áron történő vagyonvásárlást.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Kijelenti, hogy a javaslatot csak akkor tudja támogatni, ha az minden törvényi előírásnak, beleértve az értékbecslés szükségességét is, megfelel.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Aggodalmát fejezi ki, hogy értékbecslés nélkül nem tudják megítélni, hogy a kiajánlott ár reális-e. Rámutat, hogy az ár alacsonynak tűnik, de ha egy esetleges értékbecslés még alacsonyabb értéket állapítana meg, az problémát okozna.

Huszár Zoltán polgármester: Érvként hozza fel, hogy az értékbecslési eljárás lefolytatása időigényes, ami miatt lemaradhatnak egy esetleges pályázati lehetőségről, ha temető kialakítási pályázat lenne.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Kompromisszumos megoldást javasol. Első lépésként a polgármester egyeztessen a szövetkezettel az eladási szándékról és a vételárról. Amennyiben hajlandóság mutatkozik az eladásra és az ár elképzelések közelítenek, úgy az önkormányzat haladéktalanul rendeljen meg egy értékbecslést a további lépések megvalósításához. A területet ezt a javaslatot elfogadja.

Huszár Zoltán polgármester: *Felkéri az aljegyzőt, hogy készíttessen a pénzügyi osztállyal egy nyilvántartást az önkormányzat összes biztosítási díjfizetési kötelezettségéről és határidejéről a jövőbeli mulasztások elkerülése érdekében.* Megemlíti továbbá, hogy a Káposzta Fesztiválra rendezvénybiztosítást kötött a Groupama Biztosítónál.

Takácsné Szigetvári Anett igazgatási ügyintéző: A 215/3 hrsz-ú (templom kifolyó) kút használati jogával kapcsolatban elmondja, hogy a Nemzeti Vagyongazdálkodási Munkatársai Helyszíni Szemléltartottak. A Nemzeti Park és a Vízügyi Igazgatóság is megerősítette, hogy a kút nem szerepel a nyilvántartásaikban. Jelenleg a Nemzeti Vagyongazdálkodási Hivatalos Válaszára várnak.

Huszár Zoltán polgármester: A patakmeder hordaléktisztításával kapcsolatban jelzi, hogy a megkeresett vállalkozó, aki a záportározót is építette, nem jelentkezett árajánlatot adni. A mederben felgyülemlett iszap mennyisége kritikusan magas, a tisztítás halaszthatatlan.

Zsabka Sándor képviselő: Sürgeti a munka elvégzését a heves esőzések okozta árvízveszély miatt.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Kérdezi, hogy az önkormányzat keresett-e más vállalkozót, illetve szükséges-e három árajánlatot bekérni.

Zsabka Sándor képviselő felveti, hogy a Vízügyi Igazgatóságtól is lehetne ajánlatot vagy vállalkozói javaslatot kérni, mivel ők rendelkeznek megfelelő kapcsolatokkal és eszközparkkal.

Huszár Zoltán polgármester: Kéri, hogy az év végére készüljön egy összesítés a szociális kiadásokról, hogy látható legyen, a tervezett keretösszegeket sikerült-e felhasználni a gyermekek, idősek és rászorulóknak támogatására.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: A Kormányhivatal törvényességi felhívásával (irodavezetői beosztás létrehozása) kapcsolatban tájékoztat, hogy előkészített egy levelet a jegyzőnek, amelyben javaslatot kérnek a helyzet megoldására. Javasolja a levél elküldését.

A játszótér ügyében elmondja, hogy elkészítette és kiküldte az indikatív árajánlatkéréseket. A gyermekes szülők körében végzett felmérés alapján, a korábbi felméréssel ellentétben, egyértelmű igény mutatkozott homokozó kialakítására. Az árajánlatkérés külön tételleket tartalmaz a játszóeszközökre, a burkolatra, a homokozóra, valamint egy új elemként az árnyékoló kialakítására. Az ajánlatokat a hétfőre várja.

A hivatali világítás korszerűsítésével kapcsolatban ismerteti a beérkezett ajánlatot: 34 darab, természetes fényű (4000K) LED fénycső beszerzése 60.000 Ft a beszerelés díja pedig 32.000 Ft + áfa. Az emeleti világításra is kértek ajánlatot.

Takácsné Szigetvári Anett: Hozzáteszi, hogy a megrendelést már elküldték a kivitelező cégnek.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Rákérdez az aggregátor beszerzésének és a régi utcanevtáblák eltávolításának állapotára. A polgármester megerősíti, hogy nem történt előrelépés.

Huszár Zoltán polgármester indítványozza, hogy aki a határozati javaslatot elfogadja az kézfeltartással jelezze.

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő – testülete
4 igen szavazattal meghozta az alábbi határozatot

Örvényes Község Önkormányzatának 142/2026. (X.12.) számú képviselő-testületi határozata

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról és a két ülés közti intézkedésekről szóló polgármesteri beszámolót elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: aljegyző

Kapja: hivatal

3.napirend: Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása

Huszár Zoltán polgármester átadja a szót dr. Varga András aljegyző részére, hogy ismertesse az előzetesen, elektronikus úton kiküldött napirendi témát.

dr. Varga András aljegyző: Ismerteti, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzat módosítására a vagyonyilatkozat-tételi kötelezettségre vonatkozó jogszabályi változások miatt van szükség. Kifejti, hogy a módosítás több pontból áll. A legfontosabb változás, hogy július 1-jétől a vagyonyilatkozat közérdekből közzéteendő adatnak minősül. Ezzel összefüggésben szigorodnak a megőrzési és közzétételi szabályok: a nyilatkozatokat az előző évektől számítva három évig meg kell őrizni, és a képviselői tisztség megszűnését követő három évig a honlapon is közzé kell tenni. A módosítás egy új szankciót is bevezet, amely szerint adminisztratív hiba elkövetése esetén a tiszteletdíjből 50%-os levonás alkalmazható. A további módosítások technikai jellegűek.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Azt kérdezi, hogy a képviselők kapnak-e majd tájékoztatást a rájuk vonatkozó teendőkről, amelyre igenlő választ kap.

Huszár Zoltán polgármester kéri, hogy aki a rendelet megalkotásával egyetért kézfeltartással jelezze.

**Örvényes Község Önkormányzat Képviselő – testülete
4 igen szavazattal megalkotta**

**Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (X. 14.)
önkormányzati rendelete**

**Az Önkormányzat Működési Szabályzatáról szóló 9/2024. (XI. 20.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

(a rendelet tervezet az előterjesztés melléklete)

4.napirend: Adóosztály beszámolója és a helyi adópolitika érvényesülése, a 2026. évi adómértékek meghatározása

Huszár Zoltán polgármester: Ismerteti a napirendi pont két fő témáját: az adópolitika 2026. évi érvényesülésének értékelését és a 2027. évi adómértékek meghatározásáról szóló vita elindítását. Visszatekintést ad a szobakiadással kapcsolatos adóbevétel alakulására. Kifejti, hogy a 90-es években befolyt évi 800 ezer forintos bevételhez képest a tavalyi évben már 2,5 millió forint bevétel keletkezett. Hozzáteszi, hogy az idegenforgalmi adó (Kurtaxa) mértéke időközben 150 Ft-ról 500 Ft-ra emelkedett. Tájékoztatja a testületet, hogy Ifjúné Schmidt Kinga adóügyi ügyintéző elfoglaltságára hivatkozva nem tudott megjelenni az ülésen, de telefonon elérhető a felmerülő kérdések megválaszolására. Hangsúlyozza, hogy a 2027-es adómértékekről szóló javaslatokat november 16-ig kell benyújtani.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Javasolja az adórendszer egységesítését, megszüntetve a vasútvonal feletti és alatti területek közötti adózási különbségeket. Két fontos szempontot emel ki: egyrészt, hogy az egységesítés ne eredményezzen drasztikus adóemelést azok számára, akik eddig kevesebbet fizettek, másrészt, hogy az önkormányzat költségvetésében ne keletkezzen számottevő bevételkiesés.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: A 2025-ben (illetve a 2023.évben is) lezajlott ingatlanfelmérés (Száger Péter-féle felmérés) eredményeiről érdeklődik. Kérdezi, hogy a felmérés tárt-e fel olyan ingatlanokat, amelyek után nem, vagy nem a megfelelő mértékben történik adófizetés. Felhívja a figyelmet, hogy az előterjesztés adatai szerint sem a telekadót (257 fő), sem az építményadót (155 fő) fizetők száma nem változott a tavalyi évhez képest.

Ezt ellentmondásosnak tartja, mivel, ha egy telekre épület kerül, akkor a telekadófizetőnek építményadófizetővé kellene válnia, ami a létszámok közötti átcsoportosulást eredményezne. Érthetetlennek tartja, hogy változatlan adózói létszám mellett miért nőtt mégis az építményadóból származó bevétel.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Egyetért azzal, hogy az adóügyi ügyintéző jelenléte szükséges lett volna e kérdések tisztázásához. Elfogadható válasznak tartaná, ha a felmérés eredményei csak a 2027-es adóévben jelennének meg a bevételekben, de erről nem kaptak tájékoztatást.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: *Az adóosztálytól kér olyan kimutatást, amely bemutatja a felmérés előtti és utáni állapotot: az adózók számát, a kivetett adó összegét, a felmérés által feltárt eltéréseket, és az ezek alapján megtett hivatali lépéseket.*

dr. Varga András aljegyző: Elmagyarázza, hogy a Száger Péter-féle felmérés csak az épületek meglétét rögzíti, azok méretét nem, így abból közvetlenül nem lehet a bevételnövekedést megbecsülni. Az adó kivetéséhez az érintett tulajdonosok önbevallása szükséges.

A testület telefonon felveszi a kapcsolatot Ifjúné Schmidt Kinga adóügyi ügyintézővel.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Telefonon keresztül kérdést tesz fel az ügyintézőnek a Száger Péter-féle felmérés utáni intézkedésekről: kiküldésre kerültek-e már a felszólítások, és milyen nagyságrendű bevételnövekedés várható.

Ifjúné Schmidt Kinga adóügyi ügyintéző: Válaszában kifejti, hogy a felszólítások kiküldése még nem történt meg, de összeállított egy listát azokról az ingatlanokról, ahol intézkedés szükséges. A várható bevételnövekedés mértékét jelenleg nem tudja megbecsülni. Tisztázza, hogy nem a felmérésben szereplő összes ingatlan tulajdonosa kap felszólítást, mivel vannak olyanok, akik a térképen nem szereplő épületük után is rendben fizetik az adót (pl. építményadót). A felmérésből származó adóváltozások a 2027-es adóévben fognak megjelenni, amennyiben a tulajdonosok az adatszolgáltatási kötelezettségüknek eleget tesznek. Amennyiben erre nem kerül sor, hatósági eljárás keretében helyszíni szemlélt fognak kezdeményezni.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: A „nem esedékes hátralék” fogalmának tisztázását kéri.

Ifjúné Schmidt Kinga: Elmagyarázza, hogy ez a kategória olyan, a folyó évben esedékessé váló, de még le nem járt fizetési kötelezettséget jelent (pl. a szeptember 15-i fizetési határidejű adó).

Lengyel Péter Norbert képviselő: Vácsolja az ügyintézőnek a testület azon szándékát, hogy egységesítsék az adórendszert, például az állandó lakos és a nem állandó lakos szerinti megkülönböztetés alapján, a területi (vasút alatti/feletti) felosztás helyett. Azt a kérdést teszi fel, hogy lehetséges-e *olyan kimutatást készíteni, amely modellezi egy ilyen átalakítás költségvetési hatásait.*

Huszár Zoltán polgármester: Két feltételt szab az adórendszer módosításához: a döntésnek számszerű, kimutatásokkal alátámasztott hatástanulmányon kell alapulnia, továbbá az esetleges kedvezményeknek nemcsak az állandó lakosokra, hanem a helyi vállalkozókra (mezőgazdasági, szobakiadó stb.) is ki kell terjedniük. Felhívja a figyelmet a Száger-féle kimutatás lehetséges pontatlanságaira, például arra, hogy építési engedélyhez nem kötött, és így adómentes építményeket is feltüntethet.

A telefonbeszélgetés végén a testület jelzi, hogy a novemberi ülésen részletes tárgyalást terveznek a témában, amelyre várják az adóügyi ügyintézőket.

Huszár Zoltán polgármester: A beszélgetést követően ismételten hangsúlyozza, hogy a jelenlegi, terület alapú adóztatási rendszer igazságtalan. Felkéri az aljegyzőt, hogy készítsen összehasonlító kimutatást a környező települések adómértékeiről és adózási gyakorlatáról.

dr. Varga András aljegyző: Jelezi, hogy ilyen összehasonlítást rendszeresen megküld a képviselőknek. Tisztázza, hogy a más településeken (pl. Aszófő) az életvitelszerűen ott lakóknak nyújtott kedvezmény jellemzően nem teljes adómentességet, hanem adókedvezményt jelent.

Huszár Zoltán polgármester: Javasolja, hogy a testület fogadja el az Adóosztály beszámolóját. A 2027. évi adómértékekről szóló vitát a novemberi ülésen folytatják, addigra részletes, számszaki adatokat és hatástanulmányokat kér. Javasolja, hogy a hivatalos testületi ülés előtt tartsanak egy előkészítő megbeszélést a számok áttekintésére.

A Képviselő-testület a szóbeli kiegészítésekkel elfogadja az Adóosztály beszámolóját. A testület egyetért abban, hogy a 2027. évi adómértékek meghatározásáról és az adórendszer egységesítéséről a november 16-i ülésen, részletes adatszolgáltatás és a lehetséges változtatások hatásait bemutató kimutatások birtokában fognak érdemben tárgyalni.

Huszár Zoltán polgármester kéri az Aljegyző urat, hogy küldje meg a Testület részére, hogy a környékbeli településeken mennyi az adó mértéke.

Huszár Zoltán polgármester indítványozza, hogy aki a határozati javaslatot elfogadja az kézfeltartással jelezze.

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő – testülete
4 igen szavazattal meghozta az alábbi határozatot

Örvényes Község Önkormányzatának 143/2026. (X.12.) számú képviselő-testületi határozata

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi adóbevételek alakulásáról szóló beszámolót megismerte és elfogadja.

Felkéri az adóosztályt, hogy készítsen kimutatást az adóbevételek alakulására vonatkozóan, ha egységes adónemek lennének bevezetve a vasút alatti és feletti részben. Ezt állandó és ideiglenes lakókra bontva.

Tájékoztatást kér az Aljegyzőtől, a környező települések adómértékeiről.

Továbbá a következő testületi ülésre, mely a 2027. évi adómérték meghatározásával foglalkozik, kéri az ügyintézők személyes megjelenését.

Határidő: 2026. 11. 20.

Felelős: polgármester, aljegyző

Kapja: jegyző, adó- és pénzügyi ügyintéző

5. napirend: Régi hivatal (Fenyves u. 1.) tervezési programja

Huszár Zoltán polgármester kérdezi a Testületet, hogy az előzetesen elektronikus úton kiküldött előterjesztéshez van-e kérdés, észrevétel.

Javasolja a tervezési program kiegészítését egy fontos műszaki elemmel: az épület tetőterében vagy a hátsó tűzfalán egy rezgésmentes, komoly teherbírású betontartó szerkezetet kell kialakítani a katasztrófavédelem szirénájának elhelyezésére. Kifejti, hogy a sziréna már az

önkormányzat birtokában van, de a telepítéséhez szükséges tartószerkezet hiányzik. Az új épület ideális helyszínt biztosítana ennek. Hangsúlyozza, hogy a sziréna nemcsak háborús helyzetben, hanem ipari balesetek (pl. gázszivárgás) esetén is kulcsfontosságú, és javasolja, hogy a kapcsolója egy külső, betörhető ablakon keresztül is elérhető legyen.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Azt kérdezi, hogy a folyamat jelenlegi szakaszában van-e lehetőség a tervezőkkel való személyes egyeztetésre, pontosításra. Miután a polgármester jelzi, hogy még csak a feladatkiírás összeállítása zajlik, javasolja, hogy az ajánlati felhívásba foglaljanak bele egy közös megbeszélés lehetőségét. Ez nyitva hagyna egy kaput arra, hogy ha később további szempontok merülnek fel, azokat minden érintett részvételével megvitathassák.

Huszár Zoltán polgármester: A potenciális tervezők felkutatásával kapcsolatban felveti az Építész Kamara megkeresését.

Huszár Zoltán polgármester: Javasolja, hogy az ismert helyi tervezőket értesítsék, és számukra egy közös egyeztetést és helyszínbemutatót tartsanak. Felveti továbbá, hogy építészképzést folytató egyetemeket is meg lehetne keresni, mivel a hallgatók esetenként vizsgamunkaként is készítenek terveket.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Tájékoztatást ad arról, hogy Győrben is van építészképzés és vannak tervező cégek. Megjegyzi, hogy az egyetemi hallgatók bevonása inkább egy ötletpályázat keretében lenne célravezető. Jelezi, hogy az írásos előterjesztést nem kapta meg, ezért annak tartalmát nem ismeri, így jelen formában nem tudja elfogadni.

Huszár Zoltán polgármester: A felvetésre reagálva megállapítja, hogy a tervezetet mindenki megkapja áttanulmányozásra, és a megbeszélést egy későbbi időpontban folytatják. Hangsúlyozza, hogy a témával haladni kell.

A Képviselő-testület a napirendben hozandó döntését elhalasztja.

6.napirend: 013/4, 02/1, 08/5 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása a Séd mellett megközelíthetőség vonatkozásában

Huszár Zoltán polgármester: Ismerteti a napirendi pontot, amelynek célja a Séd-patak medrének tisztításához és karbantartásához szükséges megközelíthetőség biztosítása. Felveti, hogy a területen a Horgász Egyesület tagjai számára egy illemhelyet is ki lehetne alakítani, amelyhez kulccsal férhetnének hozzá.

Zsabka Sándor képviselő: Határozottan ellenzi az illemhely létesítését. Kifejti, hogy az a nyári időszakban a közrend és köztisztaság romlásához vezetne, mivel a patakparton már most is problémát jelentenek a kábítószer-fogyasztó, ott tartózkodó személyek. Javasolja, hogy a telekalakítás elsődleges és egyetlen célja a horgász kikötő legális megközelíthetőségének megteremtése legyen, mivel azt főként helyi lakosok használják, akik számára az illemhely nem indokolt.

Huszár Zoltán polgármester: Elfogadja az ellenérvet, de megjegyzi, véleménye szerint tíz éven belül kötelezővé válhat az illemhely biztosítása. A vita műszaki részére térve elmondja, hogy a megközelíthetőséget egy 8 méter széles út kialakításával lehetne megoldani. Ez egy magántulajdonú réten haladna keresztül, és a szélesítéshez a jelzett ingatlanokból területeket kell kisajátítani.

dr. Varga András aljegyző: Rámutat, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) jelenleg nem jelöl utat a kérdéses területen.

Huszár Zoltán polgármester: Azzal érvel, hogy a HÉSZ-ben szerepel egy sétányra való hivatkozás, ami jogalapot teremthet a kisajátításra, még ha a szabályozási vonal nincs is pontosan berajzolva.

dr. Varga András aljegyző: Pontosítja, hogy a HÉSZ nem konkrét sétányt, hanem „sétány kialakítására alkalmas” területet jelöl, de ez sem terjed ki a teljes szükséges nyomvonalra, és nincs szabályozási vonal kijelölve. Javasolja a főépítész bevonását a kérdés tisztázásába.

Lengyel Péter Norbert képviselő: A térképeket elemezve felhívja a figyelmet egy jelentős, körülbelül 10-12 méteres eltérésre a HÉSZ-ben jelölt nyomvonal és a horgászok által a valóságban használt út között. A ténylegesen használt út a 03/2 helyrajzi számú ingatlan felett halad el, ahol a sétány is jelölve van.

Zsabka Sándor képviselő: Hozzáteszi, hogy a régi, három számjegyű út nyomvonalát a korábbi híd maradványai egyértelműen kijelölik.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: A HÉSZ-módosítás költségeiről és gyakorlati következményeiről érdeklődik.

Huszár Zoltán polgármester: Egy kapcsolódó felmérés és terv költségét körülbelül 500-600 ezer Ft-ra becsüli. Aggodalmát fejezi ki, hogy a főépítész bevonása egy teljes, több millió forintos rendezési terv készítését vonhatja maga után, ahelyett, hogy egy célzott módosítás történne.

Kovácsné Antal Zsuzsanna alpolgármester: Javasolja, hogy ne várjanak egy esetleges jövő évi, teljes körű HÉSZ-módosításra. Tájékoztatja a testületet, hogy egyeztetett a Horgász Egyesülettel, amely jelezte, hogy hajlandó lenne anyagilag is hozzájárulni a módosítás költségeihez. Indítványozza, hogy kérjenek be konkrét árajánlatot a célzott HÉSZ-módosításra, és annak ismeretében, az Egyesülettel egyeztetve hozzanak döntést.

Lengyel Péter Norbert képviselő: Újabb szempontként felveti, hogy a tervezett út nyomvonala egy ponton magterületet, illetve ökológiai pufferterületet érint, ami természetvédelmi szempontból akadályt jelenthet.

dr. Varga András aljegyző: Válaszában kifejti, hogy a magterületen építmény elhelyezése tilos, de egy közút kialakítása vélhetően engedélyezhető.

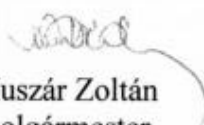
Zsabka Sándor képviselő: Hangsúlyozza, hogy a vita érdemben nem folytatható a főépítész állásfoglalása nélkül, aki tisztázni tudja a szükséges jogi és műszaki lépéseket. A vita végén konszenzus alakul ki arról, hogy a döntés meghozatala előtt elengedhetetlen a főépítész bevonása.

A Testület egyetért abban, hogy a döntés-előkészítés következő lépéseként egyeztetést kell folytatni a főépítésszel a HÉSZ célzott módosításának lehetőségeiről, lépéseiről és várható költségeiről. A főépítésszel való egyeztetésre időpontot jelölnek ki. A következő ülésre a módosításra vonatkozó konkrét árajánlat beszerzését tűzik ki célul, amely alapján a Testület érdemi döntést hozhat a telekalakítási eljárás megindításáról.

A Képviselő-testület a napirendben hozandó döntését elhalasztja.

Több napirendi pont és egyéb hozzászólás hiányában a polgármester megköszönte a részvételt és **12 óra 03** perckor az ülést bezárja

K.m.f.

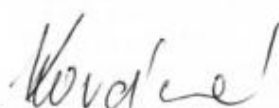

Huszár Zoltán
polgármester

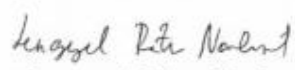



Jurics Tamás
jegyző


dr. Varga András
aljegyző

jegyzőkönyv hitelesítők:


Kovácsné Antal Zsuzsanna
alpolgármester


Lengyel Péter Norbert
képviselő