

JEGYZŐKÖNYV

Készült Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 24-i rendes, nyílt Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottsági ülésén

Az ülés helye: **Budajenői Közös Önkormányzati Hivatal tárgyalóterme**
2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

Jelen vannak: **Vezérné dr. Hevesi Tünde**, polgármester
Babjáné Bocsk Anna, jegyző
Csörgő Józsefné, alpolgármester
Kuli László, elnök, képviselő
Püspök Emese, bizottsági tag, képviselő
Árva József, külsős bizottsági tag
Hidasi Péter külsős bizottsági tag
Török Tímea Katalin, képviselő
Virág Genovéva, képviselő
Rimóczi-Szilágyi Nikoletta, jegyzőkönyvvezető

Távol van: **Kovács Ferenc**, bizottsági tag, képviselő

Kuli László, elnök: Tisztelettel köszöntöm a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tagjait és a megjelenteket a 2026. június 24-i rendes nyílt bizottsági ülésünkön. Az ülést 15:25 perckor megnyitom. Megállapítom, hogy a Bizottság a megjelent 4 fővel határozatképes. Kovács Ferenc jelezte távollétét.

A kiküldött napirendi pontokkal kapcsolatban szeretném jelezni, hogy a meghirdetett 9 napirendi ponton kívül további 3 pontot fogunk tárgyalni, melyek az alábbiak:

- Javaslat a Szőlőhegyi utcai lakosok kezdeményezésének megtárgyalására
- Javaslat a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókra és az azzal összefüggő HÉSZ módosításra
- Javaslat a **Budajenő, 94/4 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének** biztosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Így összesen 12 napirendi pontot fogunk a mai napon tárgyalni. Főépítész úr később érkezik, ezért javaslom a vonatkozó napirendi pontok későbbre sorolását a megérkezéséhez igazodva, illetve a „Javaslat a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű **helyiségének** hasznosítására” napirendi pont elsőként történő tárgyalását.

Amennyiben a napirendi pontokat, és azok tárgyalási sorrendjének változását elfogadja a bizottság, akkor kérem, kézfeltartással jelezzük.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Képviselő-testület egyhangúan, 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodik szavazattal az alábbiak szerint elfogadta a napirendi pontokat:

Napirendi pontok:

1. Javaslat a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű **helyiségének** hasznosítására
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
2. Javaslat a Templomvölgy és az Ófalu **forgalmi rendjének** megváltoztatására
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
3. Javaslat a Szőlőhegyi utcai lakosok kezdeményezésének megtárgyalására

- Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
4. Javaslat Budajenő egyes utcáin a **kátyúzási** munkálatok elvégzésére adott árajánlatok elbírálására
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
5. Javaslat az óvodai férőhelybővítéssel kapcsolatos **eszközbeszerzésekre**, valamint a **gépészeti és a szerkezetépítési munkálatok** elvégzésére érkezett árajánlatok elbírálására
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
6. Kezdeményezés és szándéknyilatkozat fix telepítésű sebességmérő berendezés védőburkolatának (**traffibox**) elhelyezésére és együttműködésre
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
7. Javaslat egyedi **támogatási kérelmek** elbírálására:
- Budajenő Római Katolikus Plébánia és
- Fanatic TSE kérelme
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
8. Javaslat településrendezési eszközök módosítására (**1782. hrsz**)
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester és Kóbor József önk. főépítész
9. Javaslat a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosítására (**részterületek**)
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
10. Javaslat a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, **1825/4 és 1825/5 hrsz**-ú ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókra és az azzal összefüggő HÉSZ módosításra
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
11. Javaslat a **Budajenő, 94/4 hrsz**-ú ingatlan **megközelíthetőségének** biztosításával kapcsolatos döntés meghozatalára
Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
12. Egyebek.

Napirendek tárgyalása

1. Javaslat a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének hasznosítására
Kuli László, elnök: Felkérem polgármester asszonyt, a javaslat ismertetésére.
Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: A pékség tulajdonosától kaptunk kérelmet arra vonatkozóan, hogy gabonátárolás céljából továbbra is szeretné kibérelni a volt Polgárórség helyiséget. Önkormányzatunknak a helyiségek bérbeadására vonatkozó rendeletében olvashatjátok a 11.§-t, mely leírja, hogy a képviselő-testület egyedi döntése alapján kötelező, illetve önként vállalt feladatok ellátása, és alapvető közszolgáltatás biztosítása vagy lakossági ételkészítés biztosítása céljából végzendő tevékenység esetén 25 millió Forint egyedi bruttó forgalmi értékű helyiség pályázat nélkül is bérbe adható. A szabályosság végett elindítottunk egy folyamatot, az ingatlan albetétesítése céljából. Ez a folyamat megállt, mert korábban a terasz helyiségre az engedélyeztetési folyamat nem zárult le. Ezt követően az 5 év elévülési idő még nem telt el, ha most beadnánk az albetétesítési kérelmet, akkor fennáll a lehetősége annak, hogy az illetékes hatóságok elbontásra ítélik az építményt. Tehát a képviselő-testület egyedileg dönthetne a bérbeadásról, ha lenne külön értébecslés arra a 9m²-es területre.
Kuli László, elnök: Akkor ez most egy jogikérdés, vagy egy falu stratégiai kérdés?
Török Tímea Katalin, képviselő: Mennyi időt vesz igénybe az értébecslés?
Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Körülbelül 2 napot.
Babjárné Bocskó Anna, jegyző: Jogilag mindkét határozati javaslat megállja a helyét. Értébecslés hiányában nem tudjuk alátámasztani, hogy a helyi rendeletünkben meghatározott

értéket nem haladja meg a helyiség értéke. Többféleképpen dönthet a bizottság. Elfogadhatja az a- vagy b variációt is, vagy hozhat olyan döntést, hogy ebben a kérdésben elnapolja a döntést, értékbecslést készíttat a helyiségre vonatkozóan és amíg nem születik a helyiség hasznosítására vonatkozóan döntés, (hogy a jelenlegi bérlet ne lehetetlenítsük el) meghosszabbítja a bérleti szerződést.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Az itteni árakat figyelembe véve, abban biztosak lehetünk, hogy a 9m2 terület értékbecsléssel meghatározott értéke nem fogja elérni a 25 millió Forintot. Amennyiben mégis meghaladná, akkor pályázati úton kell majd visszahoznunk.

Kuli László, elnök: Van arra lehetőségünk, hogy pályázati úton odaadjuk, vagy ez jogilag nem megengedett?

Babjáné Bocsk Anna, jegyző: Igen, a vagyonyilvántartásunkban szerepel az épület, annak van egy könyv szerinti értéke, azon a beruházások át vannak vezetve. Ennek a helyiségnek önmagában nem tudjuk megmondani az értékét.

Kuli László, elnök: Javaslom, hogy pályáztatás nélkül legyen bérbeadható a pékség részére az eddigiekhez hasonlóan.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Meg kell határozni a testületnek a bérbeadás időtartamát, és díját. Kérem a bizottságot, hogy adjon erre vonatkozóan javaslatot.

Kuli László, elnök: A pékségnek a különböző bérleményeit egyben kellene kezelnünk, 2032-ig javaslok a szerződés megkötését.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Az albetétesítést le kell majd bonyolítanunk ahhoz, hogy szabályosak maradjunk.

Püspök Emese, bizottsági tag: Mennyi a bérleti díj összege?

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Az előző szerződésben bruttó 2000.- Ft /m2/hó volt.

Kuli László, elnök: Szavazzuk meg 2032-ig a bérbeadást, változatlan összegű bérleti díjjal. Kérem, hogy kézfeltartással szavazzunk a javaslatról.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság egyhangúan, 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
47/2026. (VI. 24.) számú határozata
a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének hasznosításáról**

Budajenő Község Önkormányzat Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi döntés elfogadását:

1. A Képviselő-testület a 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatt található ingatlan, a Jeine Udvarház „Polgárórség” megnevezésű és 9,06 m2 nagyságú helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani **2026. július 1. napjától**.
2. A Képviselő-testület a helyiségek bérletéről szóló 10/2025. (X. 30.) önkormányzati rendeletének 11.§-a alapján a bérbeadás egyedi **feltételeit** az alábbiakban állapítja meg:
 - a bérbeadás időtartama: 2032. március 31. napjáig, mely időtartam nem meghosszabbítható: annak lejártá után a helyiség hasznosításáról a Képviselő-testület dönt,
 - bérleti díj mértéke: bruttó 2000.- Ft/m2/hó,
 - a bérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a bérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére

- a bérlő köteles a rezsiköltséget (villamos energia,) az ajánlott bérleti díjon felül megfizetni,
 - a bérlő a helyiségben kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével, saját költségére végezhet beruházást, átalakítást, korszerűsítést, a munkálatokkal kapcsolatos költségeinek megtérítését a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbe adótól nem követelheti és a helyiségre tulajdonjogi igényt nem támaszthat.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételek szerinti bérleti szerződés aláírására.
2. **Napirendi pont:** Javaslat a Templomvölgy és az Ófalu **forgalmi rendjének** megváltoztatására
3. **Napirendi pont:** Javaslat a Szőlőhegyi utcai lakosok kezdeményezésének megtárgyalására

Püspök Emese, bizottsági tag: Javaslom, hogy a napirendi pontot a Szőlőhegyi úti lakosok kérelmével együtt tárgyaljuk, mert az is forgalmi rendet érintő javaslat.

Kuli László elnök: Támogatom, hogy együtt tárgyaljuk a két napirendi pontot.

A bizottság a javaslatot határozathozatal nélkül egyhangúan elfogadta.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: További 6 lakossági kérelmet kaptam a Szőlőhegyi úti lakosoktól 50 aláírással, továbbá érkezett a Kápolna és a Szőlő utcából is, ezek a lakosok egyértelműen azt kérik, hogy semmilyen átmenő forgalom ne történjen az utcájukban. Figyelembe kell vennünk, hogy mit tartalmaz a településrendezési, szabályozási tervlapunk.

A faluban találhatóak olyan utcák, (Sport, a Szőlőskert, a Szőlőhegyi, a Lugas utca, és Törköly köz) melyekre gyalogút megjelölés került, de a megjelölésnél az szerepel, hogy „tájékoztató jellegű” szabályozás. Gyalogútra nem lehet autós forgalmat engedni. A Szőlőhegyi úti lakosok a kérelmükben meg is említették a gyalogút megjelölést. HÉSZ módosításra lesz szükség ahhoz, hogy ezeket a jelöléseket levegyük a térképről. A jelölések értelmében le kell zárni az utat, mivel gyalogút, amíg nem döntünk úgy, hogy a HÉSZ-t módosítjuk és lekerül a gyalogút jelölés. Arról még nincs hivatalos információnk, hogy a tájékoztató jellegű szabályozási elem kötelező erővel bír ránk vonatkoztatva, vagy csak ideiglenes. A tavalyi éven 3.700.000.- Forintért elkészített tanulmánytervünk leírja, hogy a Templomvölgyi úton keresztül kell kivezetni a forgalmat a faluból, az Ófalu tehermentesítése végett. Az Útügyi Műszaki Előírások (UME) kifejezetten leírja, hogy hol milyen útszélesség van, és az milyen forgalmat (egyirányú vagy két irányú) tesz lehetővé. Ez alapján az Ady Endre utca és a József Attila utca nem lehetne két irányú.

Jogszabályokban nem található egyértelmű válasz a fenti megjelölésre. A kötelező szabályozási elemeknél egyértelmű a válasz, de a tájékoztató jellegű szabályozó megjelölésnél nem egyértelmű, hogy az alapján kötelező-e lezárni az útszakaszt. Olvasatom alapján a közút kezelőjeként, mint az Önkormányzat dönthetünk arról, hogy mi lesz az érintett útszakasz sorsa. Amennyiben ez így van, akkor forgalomszabályozási tervet kell készíttetni ezekre a pontokra, és azt követően lehet visszahozni újra napirendre a testület elé. Azonban a HÉSZ módosítás nem elkerülhető.

Árva József, külsős bizottsági tag: Van nekünk egy települési tervezőnk, és elég sok megbízást adunk neki. Érdemes lenne egy konzultációt kérni a tervezőtől arra vonatkozóan, hogy hogyan lehetne ezt szabályossá tenni. Szükséges-e belenyúlni a HÉSZ-be.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: A HÉSZ-nek a melléklete a Szabályozási tervlap, ezért azt csak HÉSZ módosítással lehet felülmúlni.

Kuli László, elnök: Felhívnám a figyelmet arra, hogy ezek a fekete pöttyök, melyek ajánlati jelleggel mutatják a gyalogutat a tervben, utólag lettek betéve a több mint 20 éve elfogadott HÉSZ-be, pontosan azért, hogy az építési folyamatok során a teherautóforgalom ne menjen át

a régi falun. Tehát ez egy ideiglenes dolog volt. A HÉSZ továbbá rendelkezik a focipálya körüli utak módosításáról, amelyből adódóan előbb-utóbb a focipálya áthelyezése válik szükségessé. A lekötő út megépülése segítség lenne, az Ady Endre út, József Attila utca tehermentesítésére.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Egy rendezvényen megkeresett egy lakos a Pátyi utca végén található telekkel kapcsolatban. Elmondta, hogy korábban is jelezte már, hogy szeretné felajánlani a telket valamilyen sport céllal történő felhasználásra. Úgy gondolom, hogy az érintett terület jóval nagyobb méretű, mint a jelenlegi focipályánk.

Kuli László, elnök: A lekért Térkép alapján nem elegendő a felajánlott telek nagysága.

Püspök Emese, bizottsági tag: Javaslom, hogy a gyalogutak rendezése legyen az első, amíg az nem rendeződött, addig ne kezdjünk el forgalmi rendet módosítani. A Szőlőhegyen az egyirányúsítást a játszótér biztonsága miatt meg lehetne tenni.

Kuli László, elnök: Tehát akkor a lezárásokat, egyeztetve a katasztrófavédelemmel meg kell tartasuk?

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Úgy gondolom, hogy a jelenlegi HÉSZ alapján akkor járunk el szabályosan, ha a lezárásokat megtartjuk, de ez ügyben pontos tájékoztatást kérek a település tervezőtől. Elindítjuk a HÉSZ módosítást, ezenkívül a lakossági Partnerségi egyeztetést kell összehívni, ezt nyilvánosan ki kell hirdetni, ahol el tudják mondani a problémáikat a lakosok. Azután lehet majd képviselő-testület elé hozni döntésre.

Hidasi Péter külsős bizottsági tag: Ha jól értem itt most egyrészt meg akarunk felelni a jogszabálynak, mivel be van pöttyözve, nem engedhetünk rá autóforgalmat. De ha mindent lezárunk a HÉSZ módosításig, azt is, ami eddig nyitva volt, akkor egy másik jogi problémába ütközünk, a katasztrófavédelem miatt, ami nem tud áthaladni szükség esetén.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: A településtervezőt kérdezném meg róla, hogy egyértelműen nyilatkozza le, (mivel a jogszabályban nem találtam választ) hogy ha csak tájékoztató szabályozás van, az pontosan mit jelent, és milyen lehetőségeink vannak.

Kuli László, elnök: A javaslatom az lenne, hogy kommunikálni kell a lakosság felé, hogy hosszú távon meg fognak szűnni ezek a lezárások, kezdjenek rá felkészülni. Ennek a jogi részét megvizsgálja az önkormányzat egyeztetve a hatóságokkal, katasztrófavédelemmel. Lépéseket tesz az önkormányzat annak irányában, hogy a fentről le jövő forgalmat úgy el tudja osztani, hogy az Ófalu legszűkebb utcáit tehermentesítse. Kérem kézfeltartással szavazzunk a két napi rendi ponttal kapcsolatban előterjesztett javaslatokról.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság egyhangúan, 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
48/2026. (VI. 24.) számú határozata
a Templomvölgy és Ófalu forgalomszabályozásáról

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a település közlekedési helyzetének felülvizsgálatára vonatkozó előterjesztést, a lakossági észrevételeket, valamint a közlekedésbiztonsági tanulmányterv megállapításait, és az alábbi forgalomtechnikai intézkedések megvalósítását javasolja a Képviselő-testületnek:

1. A Képviselő-testület a Templomvölgy út – Szőlőskert utca tengelyét elsőbbségi útvonalként jelöli ki, amelynek érdekében 8 db „Elsőbbségadás kötelező” jelzőtábla kihelyezését rendeli el.

2. A Képviselő-testület a Domb utcát északi irányban, a Fürt utcát déli irányban egyirányú forgalmi rend szerint jelöli ki a Templomvölgy út és az Árpád sétány déli oldala közötti szakaszon.
3. A Képviselő-testület az Árpád sétány északi oldalán keleti irányú, míg déli oldalán nyugati irányú egyirányú közlekedési rendet vezet be.
4. A Képviselő-testület a Szőlőhegyi út sportpálya feletti kanyarjában a közlekedésbiztonság javítása érdekében forgalomlassító intézkedések előkészítését rendeli el, szükség szerint záróvonal felfestésével, valamint közlekedési tükrök elhelyezésének vizsgálatával.
5. A Képviselő-testület a Fő tér – Fő utca – iskolai parkoló csomópontjának forgalomcsillapítás céljából történő kiemelését támogatja, és felkéri a Polgármestert a szükséges műszaki tervek előkészítésére.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a közlekedésbiztonság javítása érdekében gondoskodjon a belógó növényzet visszavágásáról, illetve a szükséges növényzetirtási munkák elvégzéséről a település teljes területén.
7. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Szőlőskert utca és az Inda utca kereszteződésének térségében a kifolyt beton által okozott burkolathibák kijavításáról, továbbá a település egy részét érintő kátyúzási munkák elvégzéséről gondoskodjon.
8. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a fenti intézkedések végrehajtásához szükséges közútkezelői, forgalomtechnikai és egyéb szakhatósági egyeztetéseket folytassa le, valamint a megvalósításhoz szükséges költségvetési forrásokat tervezze be.

Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
49/2026. (VI. 24.) számú határozata
a Szőlőhegyi utca lakosok forgalomszabályozási kezdeményezéséről

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a Szőlőhegyi utcai lakosok kezdeményezéséről szóló előterjesztést, és az Ófalu tehermentesítése érdekében az alábbi forgalomtechnikai intézkedés megvalósítását javasolja a Képviselő-testületnek:

A Képviselő-testület a Szőlőhegyi utcában a jelenlegi forgalmi rendet változatlan formában tartsa fenn.

- 4. Napirendi pont:** Javaslat Budajenő egyes utcáin a **kátyúzási** munkálatok elvégzésére adott árajánlatok elbírálására

Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester: Ellenőriztük, és bejelöltük a javításra szoruló helyeket, megkértük az árajánlatokat 3 cégtől. Nagyon magas összegű ajánlatokat kaptunk, az összes munkálatra nincs elegendő keretünk. Kiválasztottuk a leginkább javításra szoruló részeket, ezek a Pátyi utca 100m² területen, a Hombár utca vége vízelnyelő 2m², a Hilltop Sorompó előtt 1m²+2m², után 4m²+12m²+6m², Fő utca -Kossuth utca-sarok 20m². A legkedvezőbb ajánlatot a Megépít Plusz Kft adta.

Kuli László, elnök: Javaslom a Megépít Plusz Kft ajánlatának elfogadását, és a legszükségesebb munkák elvégzését, figyelembe véve, hogy a 300m² területre nincs elegendő fedezetünk. Kérem kézfeltartással szavazzunk a javaslat elfogadásával kapcsolatban.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság egyhangúan, 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
50/2026. (VI. 24.) számú határozata
kátyúzási munkálatok elvégzésére adott árajánlatok elbírálásáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta Budajenő egyes utcáin a kátyúzási munkálatok elvégzésére adott árajánlatok elbírálására vonatkozó előterjesztést, és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a kátyúzási munkálatok elvégzésére a legkedvezőbb ajánlatot adó Megépít Plusz Kft ajánlatát fogadja el, a legszükségesebb helyeken végeztetve a munkálatokat.
A Bizottság támogatja, hogy a polgármester a beszerzési szabályzatban foglaltak szerint a Szőlőskert utcában a lefolyt beton marására az eljárást lefolytassa.

5. Napirendi pont: Javaslat az óvodai férőhelybővítéssel kapcsolatos eszközbeszerzésekre, valamint a gépészeti és a szerkezetépítési munkálatok elvégzésére érkezett árajánlatok elbírálására.

Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester: A Képviselő-testület 2026.01.28-án megtárgyalta és elfogadta az Óvoda, bölcsőde épületének felújításáról szóló javaslatot. Ennek megfelelően benyújtottam a pályázatot. A különböző munkákra külön kértünk be árajánlatot. Az előterjesztésben látjátok az összes ajánlatot. Felsorolom azokat a cégeket akiktől a legkedvezőbbet kaptuk:

- Hoonved kalapos mosogatógép beszerzése: Astralis Kft 2.708.262.-
- bútorok(asztalok, ágyak, szekrények): Fair Play Trade Kft 1.452.740.-
- Klíma: Szigetklíma Kft 279.000.-
- textíliák(függönyök, szőnyegek, ágynemű, törölköző): Peter's Textil Kft 570.179.-
- evőeszközök, edények: Korona Kaposvár Kft 249.589.-
- gépészeti munkák: Bujtor László e.v. 1.984.220.-
- szerkezetépítés és járulékos munkálatok: Bernáth Mihály ev. 1.948.053.-

Püspök Emese, bizottsági tag: Tehát ha jól értem, akkor most mindent önerőből fizetünk, és várjuk a beadott pályázatra vonatkozó visszajelzést?

Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester: Igen, a pályázatban a mosogatógép, a klíma, és a gépészeti munkálatok számolhatóak el. Az azokra vonatkozó szerződéseket a pályázatnak megfelelő szövegezéssel kötjük meg.

Kuli László, elnök: Javasolom, a legkedvezőbb ajánlatot adó vállalkozásokkal való szerződéskötést. Kérem kézfeltartással szavazzunk a javaslat elfogadásával kapcsolatban.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság egyhangúan, 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
51/2026. (VI. 24.) számú határozata
az óvodai férőhelybővítéssel kapcsolatos árajánlatok elbírálásáról**

Budajenő Község Önkormányzat Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta az óvodai férőhelybővítéssel kapcsolatos eszközbeszerzésekre,

valamint a gépészeti és a szerkezetépítési munkálatok elvégzésére érkezett árajánlatok elbírálásáról szóló előterjesztést, és az alábbi árajánlatok elfogadását javasolja a Önkormányzat Képviselő-testület számára:

1. a kalapos **mosogatógép** beszerzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Astralis Kft. ajánlatát, bruttó 2.708.262 Forinttal
2. a **bútorok** (ágyak, asztalok, szekrények) beszerzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Fair Play Trade Kft. bruttó 1.452.740 Forinttal
3. a **klíma** beszerzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Szigetklíma Kft. ajánlatát bruttó 279.000 Forinttal,
4. a **textiliák** (függöny, szőnyeg, ágynemű, törölköző) beszerzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Peter's Textil Kft. ajánlatát bruttó 570.179 Forinttal,
5. az **evőeszközök**, edények beszerzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Korona Kaposvár Kft. ajánlatát bruttó 249.589 Forinttal
6. a **gépészeti munkák** elvégzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Bujtor László EV ajánlatát 1.984.220.- Forinttal
7. a **szerkezetépítés és járulékos munkálatai** elvégzésére érkezett árajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Bernáth Mihály ev. kisadózó ajánlatát bruttó 1.948.053 Forinttal.

6.Napirendi pont: Kezdeményezés és szándéknyilatkozat fix telepítésű sebességmérő berendezés védőburkolatának (**traffibox**) elhelyezésére és együttműködésre

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Korábban elindítottam az igénylési folyamatot. A Budaörsi Rendőrkapitányságnak írtam levelet arra vonatkozóan, hogy az óvoda körzetében, illetve a település Telki felőli bejáratánál található gyalogátkelőhely környezetét szükségesnek tartom megvizsgálni közlekedésbiztonsági szempontból. Választ még nem kaptam. Időközben árajánlatokat is kértem be, egy már meg is érkezett. A 2 db traffiboxra 2.270.000.- ajánlatot kaptunk. Egyenlőre egy elvi döntést szükséges meghoznunk arra vonatkozóan, hogy elindítjuk a beszerzési eljárást, mert körülbelül egy év lesz az átfutási ideje, mire minden folyamat lezajlik.

Kuli László, elnök: Aki egyetért azzal, hogy elinduljon a folyamat, kérem kézfeltartással szavazzon.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság egyhangúan, 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
52/2026. (VI. 24.) számú határozata
traffibox beszerzésének támogatásáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a fix telepítésű sebességmérő berendezés védőburkolatának (traffibox) elhelyezéséről és együttműködésről szóló kezdeményezést, és az alábbi döntést elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja 2 db fix telepítésű sebességmérő berendezés elhelyezésére szolgáló védőburkolat (traffibox) beszerzését és telepítését, az alább javasolt helyszíneken:
 - a Kossuth utca 18. szám alatti Óvoda környezetében, a 128. hrsz. vagy a 131. hrsz. területén, illetve azok közvetlen közelében,

vagy

– a 356/1 hrsz. környezetében található gyalogátkelőhely közelében, a Telki felől érkező forgalom sebességének ellenőrzése céljából.

2. Az Önkormányzat vállalja a műtárgy beszerzését, fizikai kiépítését (betonalap, szükség esetén áramellátás), a jogszabályban előírt közúti jelzőtáblák kihelyezését, valamint a traffibox üzemeltetéséhez szükséges karbantartási feladatok ellátását, és felhatalmazza a polgármestert, hogy a traffibox beszerzéséhez árajánlatokat kérjen be.
3. A Képviselő-testület a feladatok fedezetének az önkormányzat költségvetésében történő biztosításáról az árajánlatok elbírálását követően dönt.

7.Napirendi pont: Javaslat egyedi **támogatási kérelmek** elbírálására:

- Budajenő Római Katolikus Plébánia és
- Fanatic TSE kérelme

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: A héten már zajlik a Karitás Tábor, ők kértek 100.000.-Ft-ot, illetve a Fanatic Táncsoport Egyesület igényelt 200.000.- Forint támogatást.

Püspök Emese, képviselő: A tábornak pár nap múlva vége, utólag miért adjunk nekik támogatást. Miért nem igényelte korábban? A kérelmen nincs felsorolva semmi, csak egy mondat, miszerint kéri a pénzt. Miért nem lehet a kérelmet megfelelő szövegezéssel szépen kifejtve (mire vonatkozóan, milyen indokkal igényli) beadni?

Kuli László, elnök: Valószínűleg megelőlegezték, de szükségük van az összegre utólag is.

Hidasi Péter, külsős bizottsági tag: Ki kellene találni egy intézményesített rendszert, ezekre a gyors támogatásokra, mert minden második ülésen érkezik egy vagy több ilyen kérés.

Püspök Emese, bizottsági tag: Ha mindenkinek adunk kedvezményt, vagy támogatást, hamar kimerül a kassza.

Kuli László, elnök: Az önkormányzat az nem egy kft. Azonban fontos, hogy egészségesek és kiegyensúlyozottak legyenek a gyermekeink. Én támogatom a táborokat, mert jó célt szolgálnak.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Azért hozok a testület elé minden ilyen kérelmet, mert a rendeletünk egyedi döntést ír elő.

Kuli László, elnök: Kérem kézfeltartással szavazzunk a támogatások odaítéléséről.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság 3 igen, 0 nem és 1 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
53/2026. (VI. 24.) számú határozata
egyedi támogatási kérelmek támogatásáról

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta az egyedi támogatási kérelmekről szóló előterjesztést és javasolja a Képviselő-testületnek

- a Budajenői Római Katolikus Plébánia részére, a Plébánia keretében működő Karitászcsoport szervezésében egyhetes, az iskola alsó tagozatos diákjai részére megrendezésre kerülő napközis tábor költségeihez 100.000 Forint támogatást nyújtson,
- Fanatic Táncsoport Egyesület részére, a nyári, ötnapos, napközis tánc-tábor támogatása érdekében az iskolai tornaterem bérletének díját kedvezményes összegben állapítsa meg.

8.Napirendi Pont: Javaslat településrendezési eszközök módosítására (1782. hrsz)

Kóbor József önk. főépítész: A 1782.hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte, az övezetre vonatkozó szabályozás módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegi HÉSZ rendelkezéstől eltérően a telket meg lehessen osztani, ezáltal a területen többlakásos ingatlant tudjon építeni. Szakmailag, mint tervező, én nem tudom támogatni a megosztást. A lehetőség adott, hogy ikerházat építsen a telekre.

Kuli László, elnök: Ezek azok a telkek, melyeken nem tiltottuk meg, hogy akár 2 lakást építsenek. használja ki ezt a lehetőséget. Úgy gondolom, ha elfogadjuk ezt a javaslatot, sorban fog jönni a többi igénylés, a megosztásokra vonatkozóan. Ne indítsunk lavinát.

Püspök Emese, bizottsági tag: Egyetértek, én sem támogatom a megosztást. Hoztunk egy rendeletet, ne módosítsunk.

Kuli László, elnök: Kérem kézfeltartással szavazzon a bizottság arról, hogy egyetért-e azzal, hogy a javaslatot elutasítsák.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság 0 igen, 4 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
54/2026. (VI. 24.) számú határozata
HÉSZ módosítási kérelem elutasításáról**

Budajenő Község Önkormányzat Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozó javaslatot, és javasolja, hogy a képviselő-testület Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosítását, amely során a Szőlődomb II. lakóterületen, **1782. hrsz-ú** ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosul, utasítsa el.

9.Napirendi pont: Javaslat a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosítására **(részterületek)**

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Az előterjesztésben szerepel a bővebb leírás, melyet olvastatok, 6 részterület vonatkozásában került benyújtásra több hónapja a módosítási kérelem, mely az állami főépítész által elfogadásra került.

Kuli László, elnök: A bizottság úgy találta, hogy a módosítások megvalósíthatóak az 5. pont kivételével. Kérem kézfeltartással szavazzon, aki egyetért azzal, hogy az 5. pont kivételével elfogadhatóak a javaslatok.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
55/2026. (VI. 24.) számú határozata
HÉSZ módosítás részterületekre**

Budajenő Község Önkormányzat Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot, és azt elfogadásra javasolja a képviselő-testületnek, az 5. részterületre, azaz a 399. hrsz-ú telekre vonatkozó módosítás kivételével.

10.Napirendi pont: Javaslat a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókra és az azzal összefüggő HÉSZ módosításra

Kóbor József önk. főépítész: A Szőlődomb II. lakóterületen lévő 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanok beépítésével kapcsolatban kérem a képviselőtestület döntését. Több ajánlat érkezett a beépítésre vonatkozóan, melyek paramétereit ismertetem:

1. 16 lakás+2 üzlet
2. 30 lakás+1 üzlet+2 szolgáltatás+1 óvoda(bölcsőde)+nyugdíjas ház, sport park, zene pavilon
3. 32 lakás+nulla üzlet
4. szöveges ajánlat, miszerint 50%-os beépítettséggel 80-90 lakást építene

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Főépítész úr egyeztetett ezekkel a befektetőkkel. Mindegyik azzal a kéréssel jelent meg, hogy a jelenlegi Vt-7-es övezeti besorolástól eltérve, több lakóépületet szeretnének ráépíteni, mint amit a jelenlegi szabályozás enged. Feltételezem, hogy az ingatlan tulajdonosa irányította hozzánk a befektetőket érdeklődés céljából, és egyszerre jelentek meg.

Kóbor József önk. főépítész: Nem egyszerre jöttek, körülbelül 4 hónappal ezelőtt jelentkezett az első befektető, és azóta sorban érkeznek személyes tárgyalásra. Iránymutatást nem kaptak arra, hogy ki milyen koncepciót alakítson ki.

Kuli László, elnök: Jelen szabályozás alapján 25% lehet a beépítettség. A maradék 75% enged kiskaput, mert apartman házakra különféle bérleményekre lehetőséget ad. Úgy gondolom, hogy ez hatalmas megterhelést jelentene a településre. Véleményem szerint egy nyilatkozatot kellene összeállítani a testület álláspontjáról a témában, miszerint több zöldterületre, lakásszám csökkenésre, épületmagasság csökkenése feltétel legyen. Ez egy új alközpontja a falunak, mely megköveteli, hogy üzleteknek, óvodának, bölcsődének, idősök otthonának, fitness teremnek is helyet biztosítsunk. Ezért ne engedjünk teret a 4. számú elképzelésnek, illetve a nulla üzletes 3. pontban szereplő elképzelés sem valósítható itt meg. A központi önkormányzati területen adjunk megbízást a vállalkozónak az ingatlanok építésére, és zöldterület kialakítására. Az első két pontban megadott paraméterek megfelelőek lehetnek. A 25% lakás 75% üzlet szerintem nem helytálló, már nincs szükség ennyi szolgáltatásra. Az arányok megváltoztatásától ne zárkózzunk el.

Hidasi Péter, külsős bizottsági tag: Figyeljünk arra, hogy ne a belső terület beépítése legyen az utolsó szakasza az építkezésnek, hanem párhuzamosan épüljön a külső résszel. Támogatom én is az első két pontban szereplő ajánlatot. Nagy jelentősége van, hogy ne csak a Magtárnál, hanem ezen az új részen is legyen egy rendezvényközpont. Úgy gondolom, hogy a nagy lakásszámot semmi nem bírja el, sem a közlekedés szempontjából, sem a csatorna vagy az áramhálózat. A 16-30 közötti lakásszám támogatható.

Püspök Emese, bizottsági tag: Én nem vetném el a két nagy üzlet alapterületet. Ha kicsit előre gondolkodunk, látjuk, hogy a falunak nincs egy olyan rendezvényterme, ahol egy nagyobb rendezvényt le lehet bonyolítani, pl: iskolai ballagás, farsang, egyéb ünnepek. Tapasztaljuk, hogy rengetegen keresnek üzlethelyiséget. Továbbá biztosítékot kell kérnünk a vállalkozóktól, van-e fedezetük a kivitelezés befejezésére. Ne kerüljünk abba a helyzetbe, hogy 5 év múlva itt áll egy félig befejezett kivitelezés.

Kuli László, elnök: Úgy gondolom, hogy nem szükséges elfogadnunk egyik ajánlatot sem, azonban ne keltsünk bizonytalanságot, hanem adjunk egy konkrét iránymutatást a befektetőknek az általunk elfogadható paramétereikről.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Megkérdezték, hogy az önkormányzat részéről lenne-e bármilyen igénye a falunak, és én is azt mondtam, hogy helyiség hiánnyal küzd a

település, a közösség számára elérhető központra van szükség, ami torna vagy bármilyen foglalkozás megtartására alkalmas.

Püspök Emese, bizottsági tag: Egy előadóteremre van szükség fix székekkel.

Árva József, külsős bizottsági tag: A nagy lakásszámot nem kellene engedélyezni. A tulajdonos és az önkormányzat közt létrejövő településrendezési szerződésbe belekerülhetnek olyan feltételek, melyek a település érdekeit segítik. Például park, és parkban lévő infrastruktúra kialakítása, virágládák kihelyezése. Fel kell mérni, hogy a falunak mire van igénye. Nem biztos, hogy ilyen magas számú üzlethelyiségre van szükség.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Fontos, hogy az ott mostanra kialakult településképe bele illő legyen.

Kuli László, elnök: A Bizottság azt a javaslatot adja, hogy a testület rendkívüli ülés keretében ezt átgondolva fogalmazza meg, hogy milyen jellegű beruházásokat és változtatásokat támogat ezen a központi tömbön, és mi az, amit eleve kizár. A lakásméreteket pontos megadásával.

Kuli László, elnök: Kérem a bizottságot kézfeltartással szavazzon a javaslat elfogadásáról.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság 4 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
56/2026. (VI. 24.) számú határozata
központi tömb hasznosításával kapcsolatos koncepció**

Budajenő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, **1825/4 és 1825/5 hrsz-ú** ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókról és az azzal összefüggő HÉSZ módosítási javaslatokról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a beépítési koncepciók kapcsán fogalmazza meg álláspontját az alábbiak szerint, és arról a kérelmezőket tájékoztassa:

- a Képviselő-testület egyetért a zöldfelület arányának növelésével,
- az épületek magasságának csökkentésével
- a lakásszám csökkentésével

A bizottság javasolja továbbá a kizáró okok megfogalmazását is, mely esetekben a HÉSZ módosítást teljesen kizárja.

11.Napirendi pont: Javaslat a Budajenő, 94/4 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Többedik alkalommal kerül a testület elé a 94/2 hrsz-ú ingatlan ügye. Láthatjátok a mellékletben, hogy mostanra megtörtént a telekalakítás, melynek során 4 db hrsz-t kapott az ingatlan. 2025.12.18-án betegségem miatt nem tudtam részt venni a testületi ülésen. Ekkor levették napirendről ezt a pontot, nem tárgyalta tovább a testület. De időközben történtek változások. Ismételt kaptunk Ráth úr ügyvédje által egy levelet, amiben benne van, hogy az ingatlan tulajdonosa kérte a kormányhivatalnál, hogy megtörténjen a telekalakítási eljárás és ennek eredményeképpen a 94/2-es hrsz ingatlanból lett 94/3,94/4,94/5,94/6 hrsz. A 94/4 hrsz ingatlan, (a jelen telekalakítási helyszínrajz alapján, amit a Kormányhivatal is jóváhagyott) nincs a 94/1 hrsz-ú ingatlannal közvetlen út kapcsolata, ezáltal nincs bejárési lehetősége. A Szitakötő utca melletti rövidebb szakasz, ahonnan meg tudná közelíteni a tulajdonos az ingatlant.

Kóbor József önk. főépítész: A decemberi köz meghallgatás előtt volt egy képviselő-testületi ülés, ahol javasoltunk 3 lehetséges megoldást a megközelítésre:

-ároklefedés

-útszélesítés az árok szélén történő támfal építéssel

-HÉSZ módosítási javaslat, miszerint egy bejáró hidat valósítunk meg az árkon keresztül

A képviselő-testület a harmadik javaslatot szavazta meg, a HÉSZ módosítás életbe lépett, azonban ez nem biztosítja a bejutást az újonnan létrehozott megosztott telekre. Továbbra is a Szitakötő utca felől lehetséges a bejutás. Az első két variáció jelenthet megoldást a bejutásra.

Kuli László, elnök: Leszögezném, hogy az ingatlannak jogilag van közterület kapcsolata, csak nem használható. Az eladás végig ment az összes hatóságon, tehát az a kijelentés nem állja meg a helyét, hogy az eladás jogszerűtlen volt. Szeretném megkérdezni, hogy hol fog zajlani ennek a teleknek az építési forgalma?

Püspök Emese, bizottsági tag: Én a műszakilag jobban hozzáértőktől szeretném megkérdezni, hogy van egy 5. számú mellékletünk, ahol azt látom, hogy a 94/1.hrsz-ú útra mind a 4 ingatlannak van kapcsolata.

Kuli László, elnök: A 94/1 hrsz egy árok.

Püspök Emese, bizottsági tag: Ott még volt lehetősége az árkon keresztül híd építésével bejutni az ingatlanra, aminek megfelelően a korábbiakban elfogadtuk ezt a javaslatot. Mikor és miért módosult a vázrajz?

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester:2024.04.07-én készült az első változási vázrajz.

Kóbor József önk. főépítész: Ezt a földhivatal elutasította, mert nem volt megfelelően a földhivatal felé levezetve az árkon keresztül történő megközelíthetőség. Később egy október 1-i telekalakítási helyszínrajzon berajzoltam az árkon át vezető hidat, és a 94/3 hrsz-ú ingatlanból a bejutáshoz szükséges szélességű szakasz leválasztását. A tulajdonossal nem született megállapodás, hogy elfogadja a településünk HÉSZ módosítását, a telkéből nem szabályozta ki a megfelelő részt a 94/4 hrsz-ú ingatlanra való bejutáshoz, nem vitte végig a Földhivatalnál a folyamatot.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Hamarabb adta be a Földhivatal felé a módosítási kérelmét a tulajdonos, mint ahogy mi döntöttünk volna a módosításról. Gábor tud nekünk választ adni arra a kérdésre, hogy a 94/4 hrsz-ú telken hogyan képzelel el az ingatlan építését?

Ráth Gábor, tulajdonos: Ezt a területet 7 évvel ezelőtt azért és csak azért vásároltam meg, mert a Szitakötő utca felől volt egy bejárata. Egy évvel később ennek a bejáratnak egy részét az önkormányzat eladta 100.000.-Ft-ért. Azóta nem jutok be a telkemre, és azóta próbálok mindenféle úton bejutni, és még nem kaptam arra választ, hogy miért nem kapom meg.

Püspök Emese, bizottsági tag: Azt tisztázzuk, hogy nem 7 éve történt az útnak az eladása, hanem sokkal hamarabb. Tehát sem ennek, sem az előző testületnek semmi köze nincs enhez.

Ráth Gábor, tulajdonos: Jogilag 2020-ban történt az eladás, akkor kötötték meg az adásvételi szerződést.

Püspök Emese, bizottsági tag: Mi erről nem tudunk.

Ráth Gábor, tulajdonos: Nem is hibáztatom Önöket, én ezt az ügyet az előző polgármesteri ciklusban kezdtem el intézni.

Kuli László, elnök: Akkor kezdjük előlről. A régi HÉSZ gondoskodott arról, a patakon keresztül átvezető 2 hídon keresztül megközelíthető legyen a telek, és ez a 2 híd az építési forgalom számára is megfelelő. A Szitakötő utca felőli sarokkapcsolat egy plusz lehetőség a megközelítésre. Ennek tudatában Ön ezt megvásárolta, majd elzárta magát a HÉSZ módosítást követően.

Ráth Gábor, tulajdonos: Az, hogy felosztottam a telket 4 részre, a falu érdekét szolgálja, mert megakadályozza a 7 db ikerház építését, és 4 családi ház építésének ad lehetőséget.

Török Tímea Katalin, képviselő: A levélben azt írja az ügyvéd, hogy jogszabályba ütköző módon, 91m² alapterületű részt értékesített az önkormányzat a szomszédos ingatlan tulajdonosainak. Illetve, hogy peres eljárást indítottak Budajenő Község Önkormányzata és az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosai ellen. Kérdezném, hogy ez az eljárás lezárult, ha igen milyen eredménnyel?

Ráth Gábor, tulajdonos: A peres eljárás első fokon megállapította, hogy szabályszerű volt az eladás, másodfokon megállapította, hogy nem vagyok illetékes az ügyben, mert nem én voltam az adásvétel jogosultja. A bíróság úgy döntött, hogy nem vizsgálja, hogy jogos volt-e a közvagyonból való kivonás, jogos volt-e az értékesítés, valamint jogos volt-e az, hogy ennek az útnak a státusza megváltozott, és hozzácsatolták egy magánterülethez. Létezik olyan, hogy az önkormányzat elad egy utat, de az útnak a státusza út marad, esetleg korlátozott használattal. Az eladást követően a státusznak meg kellett volna maradnia esetleg magánútként, korlátozva, hogy azon csak mi ott lakók járhatunk be. A bíróság ezeket nem vizsgálta. Mivel az adásvétel 6 évvel ezelőtt történt, ezért nem tudjuk már ezt újból támadni, de ha lesznek olyan változások, hogy a kormány vizsgálja a vagyonok átjátszását, akkor természetesen ezt az ügyet is a vagyon visszaszerzési bizottság elé fogom vinni, hiszen felmerülhet a hűtlen kezelés, hogy az út értéke nem volt arányban a földterület értékével.

Püspök Emese, bizottsági tag: Miért nem próbálunk megegyezni, miért kell perrel fenyegetőzni?

Ráth Gábor, tulajdonos: Hét éve nem sikerül bejutnom a telekre. Én múlt év decemberben itt voltam, vártam, hogy tárgyalják az ügyemet és Önök levették napirendről.

Püspök Emese, bizottsági tag: Mert hoztunk előtte egy döntést.

Ráth Gábor, tulajdonos: Azzal a döntéssel én nem értettem egyet mert nem volt sem gazdasági, sem műszaki magyarázat mögötte. Személyes érdekeket láttam csupán a döntés mögött.

Kuli László, elnök: Bocsásson meg, de ezt kikérem magamnak! Jogilag megvan a 3 méter amin megközelíthető a telke. A túloldaltól letöröltették a hidakat, ami lehetővé tenné az építkezési teherforgalmat is. Javaslom, hogy tegyünk oda egy átereszt, ami biztosítja a bejárást személyautó részére.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: Megtörtént 6 vagy több éve, mi akkor nem voltunk itt, arra nem tudunk válaszolni, hogy mi történt akkor. Most a jelenlegi helyzettel foglalkozunk, a telekalakítási vázrajz szerint nekünk azt kell megoldanunk, hogy a Szitakötő utca felől bejárást biztosítsunk. Mert papíron megvan a 3 méter, de ténylegesen nincs meg a 3 méter, ezért megoldást kell találni az árok lefedésével, vagy támfal építéssel ahhoz, hogy ténylegesen megközelíthető legyen a 94/4 hrsz-ú ingatlan. A munkálatok miatt esetlegesen keletkező környezeti károkat szükséges helyreállítani, tehát új fák ültetésére lesz szükség.

Ráth Gábor, tulajdonos: Szeretném megkérdezni, hogy miért nem támogatja a képviselő-testület a bejutásomat.

Kuli László, elnök: Nem hangzott el ilyen. 2025 decemberben az hangzott el, hogy a kitűzés azt mutatja, hogy a patak hrsz-a kb. 3 méterrel el van csúszva egy térképészeti hiba miatt. Ezért valóban nem tud bejutni fizikailag, de jogilag ott van az a 3 méter. Az előző ülésen arról döntöttünk, hogy az önkormányzat nem épít másoknak behajtót.

Ráth Gábor, tulajdonos: Megengedik, hogy magamnak építsek? Erről sem volt szó.

Kuli László, elnök: De igen, ez így szó szerint elhangzott.

Kóbor József önk. főépítész: A decemberi ülésen azt javasoltad, hogy biztosítsuk a 3 métert, amit a tulajdonos a saját költségén építsen meg. Azonban nincs leírva, mivel le lett véve napirendről. Javaslom, hogy törekedjünk a megállapodásra, szeretnénk kérni Ráth

Gábor pozitív hozzáállását, figyelembe véve Kuli László decemberi javaslatát. Ha azt Ráth úr elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy az építési forgalmat az árkon lévő akár ideiglenes áteresszel fogja lebonyolítani. A nyilatkozat vagy közös megállapodás mindenkit kötelez.

Kuli László, elnök: Javaslom, hogy térjünk vissza a decemberi javaslatához, miszerint a tulajdonos jusson be az ingatlanára, de az önkormányzat másoknak nem épít behajtót, tehát saját költségén kell lebonyolítania.

Kóbor József önk. főépítész: Továbbá kérjük Ráth Gábor urat, hogy nyilatkozzon arról, hogy az építési forgalmat nem ott fogja bonyolítani.

Vezérné dr. Hevesi Tünde, polgármester: A decemberi testületi ülésről betegségem miatt hiányoztam, de kérjük Ráth Gábort, hogy arról is nyilatkozzon, hogy ezt a javaslatot elfogadja-e.

Ráth Gábor, tulajdonos: Elfogadom a javaslatot.

Kuli László, elnök: Kérem kézfeltartással szavazzunk, hogy a bizottság helyben hagyja-e a decemberi javaslatot, miszerint Ráth Gábor saját költségén megépítheti a 94/4 hrsz-ú ingatlanra történő bejutáshoz szükséges behajtót.

Kuli László, elnök a szavazás után megállapítja, hogy a Bizottság 3 igen, 0 nem és 1 tartózkodás szavazattal az alábbi döntést hozta:

Budajenő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
57/2026. (VI. 24.) számú határozata

Budajenői 94/4. hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő testül Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a Budajenői 94/4. hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos döntés meghozataláról szóló javaslatot, és az alábbi döntés meghozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

A képviselő-testület úgy dönt, hogy engedélyezi a Budajenői 94/4. hrsz-ú ingatlan tulajdonosának, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, budajenői 99. hrsz-ú árok rézsűjét a 94/4. hrsz-ú ingatlan felé eső oldalon megszüntesse, és az árok szélén a helyi főépítész által megadott terveknek megfelelően (a rézsű helyett) támfalat építsen, a 95/13 hrsz-ú út érintett szakaszán. E megoldáshoz az árok mellett lévő 3 fát ki kell vágni, ezért a Budajenői 94/4. hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a szóban tett nyilatkozatát írásban is megerősíteni köteles, hogy vállalja, hogy a saját területén, a közterületnek a telekhatárához közeli részén a kivágott fák helyett előnevelt fákat telepít.

A munkálatokat fent nevezett saját költségén végzi el.

Kuli László, elnök: A napirendi pontok végére értünk, ezért az ülést 18:25 perckor bezárom.



Kuli László
bizottsági elnök



Püspök Emese
bizottsági tag

