



Hévíz Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága

2025. december 3-ai
rendkívüli nyilvános üléséről
jegyzőkönyv



HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága
8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.
Tel.: 83/500-822, Fax: 83/500-801; E-mail: heviz_ph@t-online.hu

Szám: HIV/1308-56/2025.

Jegyzőkönyv

Készült: Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottságának **2025. december 3-án (szerda)** 7:30 órai kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános** üléséről.

Az ülés helye: 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 1. a Polgármesteri Hivatal 1. emeleti tárgyalója.

A bizottság jelen lévő tagjai:

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök
Gelencsér János bizottsági tag
Szabó Balázs bizottsági tag

Távolmaradását bejelentette:

Dr. Gyarmati Balázs bizottsági tag
Biczó Klára bizottsági tag

Tanácskozási joggal meghívottak:

Naszáros Péter polgármester
Dr. Tüske Róbert jegyző
Olt István osztályvezető
Vasas Ottó települési főépítész
Halász Éva ügyvezető igazgató

Jegyzőkönyvvezető:

Lucz Beatrix

I.

Napirendek tárgyalása előtt

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök köszöntötte a bizottság tagjait, majd megállapította, hogy a Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság határozatképes, a bizottság 5 tagjából 3 tag jelen van, Dr. Gyarmati Balázs bizottsági tag és Biczó Klára bizottsági tag bejelentette távolmaradását.

A jegyzőkönyv hitelesítésére felkérte Szabó Balázst, a Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság tagját.

Ezt követően szavazásra bocsátotta a napirendeket.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, az ülés napirendjét megállapította és megszavazta.

Napirendi pontok:

1. Hévíz város közterületein a járművel várakozás rendjéről szóló 30/2021. (XI. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök

2. Fecske-Szabó Lőrinc - Búzakalász utcák összekötését érintő Településrendezési eszközök módosítása, az 1574 hrsz. ingatlan eladásra ajánlása

Előadó: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök

II.

Napirendek tárgyalása

1. Hévíz város közterületein a járművel várakozás rendjéről szóló 30/2021. (XI. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök

Gelencsér János bizottsági tag megjegyezte, hogy a parkolási díjak módosítása minimális mértékű.

Szabó Balázs bizottsági tag hozzáfűzte, hogy a Nagyparkoló teljes napi igénybevétele esetén 320 Ft emelkedés jelent.

Halász Éva ügyvezető igazgató megemlítette, hogy a környékbeli településen, Keszthelyen, 10 %-os díjemelést terveznek.

Gelencsér János bizottsági tag példaként megemlítette, hogy Budapesten, az V. kerületben, a Szép utcában 1500 Ft a parkolási óradíj.

Halász Éva ügyvezető igazgató hozzáfűzte, hogy a belvárosban egy napi parkolás többbe kerül, mint Hévízen egy éves bérlet.

Dr. Tüske Róbert jegyző bejelentette a Bizottság számára, hogy a kiküldött anyagban elírás történt. 2026. január 1-től lép hatályba a rendelkezés, az emelt óradíjjal és a bérlet árral.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök a napirendi ponthoz kérdés, további hozzászólás nem lévén, szavazásra bocsátotta az előterjesztést.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

200/2025. (XII.3.) PVÜB határozat

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága „**Hévíz város közterületein a járművel várakozás rendjéről szóló 30/2021. (XI. 19.) önkormányzati rendelet módosítása**” tárgyú előterjesztés rendelet tervezetében foglaltak elfogadását javasolja a Képviselő-testület számára.

Felelős: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök
Határidő: 2025. december 3.

2. Fecske-Szabó Lőrinc - Búzakalász utcák összekötését érintő Településrendezési eszközök módosítása, az 1574 hrsz. ingatlan eladásra ajánlása

Előadó: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök

Gelencsér János bizottsági tag megjegyezte, hogy ez egy régi ügy, amely újra napirendre kerül.

Vasas Ottó települési főépítész ismertette, hogy a februári döntés alapján ez az út nem ment volna ki a Fecske utcára. Az Állami Főépítész iroda részére megküldött szakmai anyagra adott írásbeli állásfoglalás szerint a Fecske utcának a Szabó Lőrinc utcának és a Búzakalász utcának kötelezően össze kell kötve lennie. Két tulajdonos felajánlotta az érintett területet eladásra. Az új értébecslés szerint, útként 18-19 millió forint lenne az ára, azonban a hét évvel korábban benyújtott kártérítési igénnyel számolva - mivel a HÉSZ nem törölhető le - együttesen majdnem 38 millió forint lenne. Kaptak egy 25-27 ezer Ft/m² árajánlatot, ami összesen 44 millió forintra jön ki. Úgy véli, ha már mindenképpen utat kell vásárolni, javasolja vétel esetén az alacsonyabb összegű ajánlat megfontolását.

Gelencsér János bizottsági tag rákérdezett arra, hogy a telek megvásárlása után, van-e időbeli kötelezettség az út megépítésre.

Vasas Ottó települési főépítész tájékoztatása szerint az út kialakítása 2016. év óta napirenden van, az út kiépítése nem sürgető.

Gelencsér János bizottsági tag megállapította, hogy az út kialakítása 50-60 millió forint lenne, tehát százmillió forint egy mellékútra, a jelenlegi úthálózat mellett és helyben nem indokolt.

Vasas Ottó települési főépítész elmondta, hogy nem az út kialakítására vannak kötelezve, hanem a településszerkezeti tervet úgy kialakítani, hogy hosszútávon biztosítva legyen az összeköttetés lehetősége az utcák között.

Gelencsér János bizottsági tag összefoglalta, hogy most a vásárlás a cél.

Vasas Ottó települési főépítész ismertette, hogy a törvény 7 plusz 7 évet biztosít az út szabályozására. Javasolja az újonnan kialakuló utcák esetében, hogy az aszfaltozás akkor történjen meg, ha 80-90 %-os a beépítettség.

Gelencsér János bizottsági tag elmondta, hogy a Szabó Lőrinc utcát saját költségéből fogják aszfaltoztatni. Rákérdezett arra, hogy jogilag lehetséges-e a döntés egy-két évvel elhalasztani.

Vasas Ottó települési főépítész válaszában ismertette, hogy hosszú ideje húzódik a folyamat. A Képviselő-testület dönthet belátása szerint. Arra hívta fel a figyelmet, hogy a tulajdonostársak amennyiben az eladás nem történik meg, úgy keresetet fognak benyújtani azon okból, hogy korlátozva van a telek. Erre várnak már évek óta.

Gelencsér János bizottsági tag kijelentette, hogy 12.5 méteres területen építkezést folytatni nem lehet.

Vasas Ottó települési főépítész elmondta, hogy ez nem egy építési telek, hanem út telek. 2016-ban került rá a szabályozás, attól kezdve áll 14 év a rendelkezésre, hogy ott út kerüljön kialakításra. 7 év letelte előtt jelezte a tulajdonos, hogy vásárolják meg teljesen árban. Az elutasító válasz után kérte, hogy a HÉSZ legyen módosítva és vegyék le a korlátozást. A tulajdonjogában korlátozva van.

Gelencsér János bizottsági tag elmondta, hogy 30 millió forintot tartana reális árnak érte, mivel ez egy forgalomképtelen telek.

Dr. Tüske Róbert jegyző felhívta a figyelmet arra, hogy a tulajdonosok által kért ár és a valós érték között jelentős különbség lehet. Az önkormányzatnak lehetősége van értékbecsléssel megállapított áron ajánlatot tenni vagy az önkormányzat nem kívánja megvásárolni a telket ezen az áron. Két lépés van, a tulajdonos kezdeményezi, a terület megváltását bírósághoz fordul, vagy pedig az önkormányzat is kezdeményezhet kisajátítási eljárást. A szabályozási tervi jogcím alapot ad a kisajátításra. Ilyenkor, ha a felek nem tudnak adásvételi szerződést kötni, a kisajátítási eljárást a Kormányhivatal folytatja le, az ár kérdésében meg végső soron bíróság tud dönteni. Tehát kialakul egy objektívebb vételár, amiről most nehéz megállapítani, hogy az önkormányzat számára kedvező vagy kedvezőtlen lesz.

Gelencsér János bizottsági tag rákérdezett az értékbecslő nevére és a megállapított árra.

Vasas Ottó települési főépítész ismertette az értékbecslő által meghatározott árat.

Dr. Tüske Róbert jegyző elmondta, hogy a tulajdonos 44 600 000 forintban állapította meg a telek árát, ami országos viszonylatban is magas a telek adottságait figyelembe véve.

Gelencsér János bizottsági tag megállapította, hogy amennyiben az értékbecslő 38 millió forint körüli értéket állapított meg, akkor nincs mozgási tér az ár tekintetében.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök megkérdezte, hogy van-e más megoldás.

Dr. Tüske Róbert jegyző válaszában ismertette, hogy ha az Eladó elfogadja, lehet halasztott fizetés, tehát két részletben történő kifizetés. Az önkormányzat költségvetés szempontjából mindenképp megterhelő.

Gelencsér János bizottsági tag kedvezőnek tartotta azt, hogy a telek megvásárlása nem jár az út kialakításának kötelezettségével.

Vasas Ottó települési főépítész ismertette, hogy az Eladók által meghatározott 27.500 Ft/m² vételár, az értékbecslő 23.000 Ft/m² árat határozott meg.

Gelencsér János bizottsági tag megállapította, hogy mindösszesen 37 millió forint lenne az összeg.

Vasas Ottó települési főépítész rákérdezett arra, hogy az értékbecsléstől 10 %-os arányban el lehet-e térni. 44 millió forint nem fizethető ki, ha az értékbecslő más összeget állapított meg.

Dr. Tüske Róbert jegyző ismertette, hogy nincs kötöttsége az értékbecslésnek ilyen szempontból.

Vasas Ottó települési főépítész felhívta arra a figyelmet, hogy jogilag még hosszabb idő áll rendelkezésre a döntés meghozatalára. Megemlítette, hogy 2018. év környékén nem egészen 20 millió forintért lehetett volna megvásárolni a területet.

Lázár László alpolgármester megkérdezte, hogy a rendezési terv alapján előbb utóbb meg kell-e oldani az utak összekötését.

Vasas Ottó települési főépítész igennel válaszolt és ismertette a két lehetőséget.

Gelencsér János bizottsági tag az elhangzottak alapján megállapította, hogy a Szabó Lőrinc utcának nem lenne folytatása.

Vasas Ottó települési főépítész elmondta, hogy a társasháznál lenne a Szabó Lőrinc utca vége és két irányban lenne nyitva.

Gelencsér János bizottsági tag a 28 millió forint összeget tartja reálisnak.

Vasas Ottó települési főépítész elmondta, hogy a tulajdonosok ezidáig nem kaptak vételi ajánlatot az önkormányzattól, de szabályozni, szabályozták a telket.

Dr. Tüske Róbert jegyző véleménye szerint mindenképpen érdemes tárgyalást folytatni az árról.

Gelencsér János bizottsági tag változatlanul feleslegesen tartja a kiadást, de megéri az okot.

Vasas Ottó települési főépítész elmondta, hogy nem sok olyan ingatlan van, amely összekötési lehetőséget tud biztosítani. 16 vagy 17 méteres építési telken kiszabályozni egy 12 méteres utat, az megint nehézkes.

Gelencsér János bizottsági tag említés tett egy telekről, ahol az út ment volna.

Vasas Ottó települési főépítész tájékoztatta arról, hogy azzal a megvalósítással az út 7 telket vágott volna át keresztbe, ezáltal több tulajdonos lett volna érintett az ügyben. Ez egy racionális döntés. Ez egy 12 méteres út.

Gelencsér János bizottsági tag megjegyezte, hogy a Búzakalász utcát is 16 méterrel tervezték, de lecsökkentették 12 méterre.

Gelencsér János bizottsági tag javaslatot tett arra, hogy polgármester úr kezdeményezze a terület megvásárlását, 28 millió forint összegű vételi ajánlatot tegyen a tulajdonosok részére. Véleménye szerint a vételárat alakulására minden bizonnyal hatással van a Búzakalász utcában épülő új ingatlanok száma.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök felvetette, hogy abban az esetben, ha az önkormányzat nem vásárolja meg, akkor más megvásárolhatja meg ezt a telket.

Vasas Ottó települési főépítész véleménye szerint, mivel rajta van az út kötelelem, ezért nem valószínű.

Szabó Balázs bizottsági tag megállapította, hogy a vételára sem lesz alacsonyabb.

Gelencsér János bizottsági tag véleménye szerint nagyon szűk a telek. Megkérdezte, 28 millió forint összegre tehetnek-e javaslatot.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök egyetértett az előtte felszólalóval abban, hogy tegyenek javaslatot.

Dr. Tüske Róbert jegyző rákérdezett arra, hogy az a bizottság javaslata, hogy a város tegyen ajánlatot 28 millió forintos vételi ajánlatot.

Gelencsér János bizottsági tag megkérdezte, hogy a döntés még egy évvel halasztható-e.

Vasas Ottó települési főépítész szerint egy ártárgyalást meg lehet próbálni. Olyan döntést kellene hozni, hogy tárgyalást lehessen kezdeményezni.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök véleménye szerint vételárról még nem tudnak tárgyalni, felhatalmazást kell adni a tárgyaláshoz.

Gelencsér János bizottsági tag megkérdezte, hogy mire lehet számítani abban az esetben, ha azvételi szándékkal nem él a város.

Dr. Tüske Róbert jegyző válaszában ismertette, hogy az Eladó kezdeményezheti a telek önkormányzati általi megvásárlását. A bíróság kötelezheti az önkormányzatot arra, hogy vásárolja meg ezt a telket. Szakértő kerül kirendelésre. Maga a jogcím az meg fogja állni a helyét, hiszen nem tudja a telkét szabadon használni, a telke közcélra van lefoglalva. Útkialakítás céljából le van foglalva. Az árat a szakértői javaslat fogja megalapozni.

Gelencsér János bizottsági tag rákérdezett arra, hogy az Eladókat kell-e tájékoztatni az értébecslő által meghatározott árról.

Vasas Ottó települési főépítész nemleges választ adott.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök összegezte, hogy a bizottságnak arról kell döntést kell hoznia, hogy kezdeményezze az önkormányzat a vásárlást.

Gelencsér János bizottsági tag célszerűnek tartott a kötött ár - 28 millió forint - megállapítását, hogy ez a későbbiekben ne emelkedhessen.

Vasas Ottó települési főépítész tájékoztatásul elmondta, hogy vásárlás előtt újra döntést kell hozni az árról.

Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök a napirendi ponthoz kérdés, hozzászólás nem lévén, szavazásra bocsátotta az előterjesztést azzal javaslattal kiegészítve, hogy az előterjesztés elfogadása mellett az önkormányzat az érintett területre 28 millió forint áron tegyen vételi ajánlatot

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

201/2025. (XII.3.) PVÜB határozat

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottsága „**Fecske-Szabó Lőrinc - Búzakalász utcák összekötését érintő Településrendezési eszközök módosítása, az 1574 hrsz. ingatlan eladásra ajánlása**” tárgyú előterjesztés határozati javaslatában foglaltak elfogadását javasolja a Képviselő-testület számára azzal a javaslattal kiegészítve, hogy az önkormányzat kezdeményezze a terület megvásárlását, és 28 millió forint összegű vételi ajánlatot tegyen a tulajdonosok részére.

Felelős: Mörkné Győrvári Henriette bizottsági elnök
Határidő: 2025. december 3.

További napirendi pont nem lévén, egyéb hozzászólás hiányában a rendkívüli nyilvános ülést 7:55 órakor berekesztette.

Hévíz Város Önkormányzat
Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság



Mörkne Györfői Henriette
Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság
elnöke

A jegyzőkönyv hitelesítője:



Szabó Balázs
Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság
tagja