



**TÖKÖL VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Meghívó

Tököl Város Képviselő-testülete

2025. október 16-án (CSÜTÖRTÖKÖN) 17,00 órai

kezdettel tartandó **ülésére,**

melynek helye a Polgármesteri Hivatal Díszterme (2316 Tököl, Fő u. 117.)

Javaslat a napirendi pontokra:

- | |
|---|
| 1.) Beszámoló a két ülés között történt eseményekről és a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról |
| 2.) Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról |
| 3.) Helyi adórendelet módosítása |
| 4.) Köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelet módosítása |
| 5.) Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata |
| 6.) Bölcsődevezetői álláspályázat kiírása |
| 7.) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása |
| 8.) A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása |
| 9.) A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján |
| 10.) Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján |
| 11.) Uszoda vízfelületének bérlésére vonatkozó pályázat elbírálása (pótkézbessítéssel) |
| 12.) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme |
| 13.) Egyebek |

Tököl, 2025. október 9.


Tóth Zoltán József
polgármester

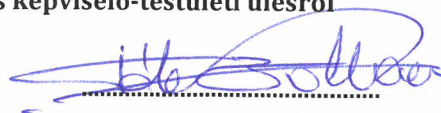
JELENLÉTI ÍV

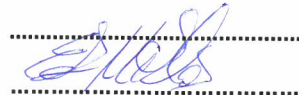
A Képviselő-testület 2025. október 16-ai rendes képviselő-testületi ülésről

Tóth Zoltán József	polgármester
Farkas Zsuzsanna	alpolgármester
Eötvös Miklós	képviselő
Füle Zoltán	képviselő
Haris Ádám	képviselő
Held Gábor	képviselő
Hoffman Pál	képviselő
Litványi Károly	képviselő
Moór Tibor	képviselő
Dr. Nagy Béla	képviselő
Vászin Attila	képviselő
Vukov Máté	képviselő

Gaál Ágnes	jegyző
Rácz Judit	aljegyző

Karaba Tamás	főépítész
Marcza Ferencné	óvodavezető
Gajárszky Istvánné	óvodavezető
Magyarics Lászlóné	óvodavezető
Rácz Annamária	óvodavezető
Forray Mónika	bölcsődevezető
Solymosi Nikolett	W.S. Ált. Iskola igazgató
Halász László	Művelődési Kp. és Könyvtár ig.
Demeter Zsanett	Igazgatási irodavezető
Bundics Adrienn Réka	mb.pénzügyi irodavezető















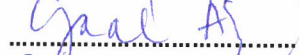


































Meghívottak

Olvasható Név	Aláírás

Tartalomjegyzék

	175/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	3
	176/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	3
1.)	MONARCHIA ZENEMŰVÉSZETI EGYESÜLET EGYEDI TÁMOGATÁSI KÉRELME.....	3
	177/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	4
2.)	JAVASLAT A HOFFMANN LOGISTICS KFT. BÉRLETI DÍJ EMELÉSÉRE	4
	178/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	4
3.)	BESZÁMOLÓ A KÉT ÜLÉS KÖZÖTT TÖRTÉNT ESEMÉNYEKRŐL ÉS A LEJÁRT HATÁRIDEJŰ HATÁROZATOK VÉGREHAJTÁSÁRÓL	4
	179/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	4
4.)	TÁJÉKOZTATÓ A 2025. ÉVI ADÓBEVÉTELEK ALAKULÁSÁRÓL.....	4
	180/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	5
5.)	HELYI ADÓRENDELET MÓDOSÍTÁSA	6
	181/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	6
	182/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	6
	183/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	6
6.)	KÖZTISZTVISELŐK JUTTATÁSÁIRÓL ÉS TÁMOGATÁSÁRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSA	7
	Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X.20.) önkormányzati rendelete a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú rendelet módosításáról	7
7.)	DUNA-MÉDIA TELEVÍZIÓ KÉTÉVES ÉS A LAKIHEGY RÁDIÓ EGY ÉVES TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATA	7
	184/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	7
8.)	BÖLCSŐDEVEZETŐI ÁLLÁSPÁLYÁZAT KIÍRÁSA	8
	185/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	8
9.)	KÖZTEMETŐ ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA ÉS ÚJ PÁLYÁZAT KIÍRÁSA	10
	186/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	11
	187/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	11
10.)	A TÖKÖLI 2649/2. HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA....	11
	188/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	14
11.)	A TÖKÖLI 1408/4 HRSZ-Ú INGATLAN (KORÁBBI RENCS-FÉLE HÁZ) ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN 19	
	189/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	20
	190/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	21
12.)	BEM UTCÁBAN TALÁLHATÓ 1413/39. HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN.....	21
	191/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	21
13.)	USZODA VÍZFELÜLETÉNEK BÉRLÉSÉRE VONATKOZÓ PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSA	21
	192/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	21
14.)	KAKUSEI" KULTURÁLIS, SZABADIDŐ ÉS SPORTEGYESÜLET TÉRÍTÉSMENTES SPORTCSARNOK HASZNÁLATI KÉRELME.....	21
	193/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat	22
15.)	EGYEBEK	22

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Tököl Város Képviselő-testülete **2025. október 16-án megtartott rendes üléséről**

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal Tököl, Fő út 117.

Jelen vannak:		
1	Tóth Zoltán József	Polgármester
2	Eötvös Miklós	Képviselő
3	Haris Ádám	Képviselő
4	Held Gábor	Képviselő
5	Hoffman Pál	Képviselő
6	Litványi Károly	Képviselő
7	Dr. Nagy Béla	Képviselő
8	Vászin Attila	Képviselő
9	Vukov Máté	Képviselő
Bejelentéssel távol:		
1	Farkas Zsuzsanna	Képviselő
2	Füle Zoltán	Képviselő
3	Moór Tibor	Képviselő
Bejelentés nélkül távol:		
Tanácskozási joggal vesz részt:		
	Gaál Ágnes	Jegyző
Jegyzőkönyvvezető		
	Rácz Judit	Jegyzőkönyv-vezető
Jegyzőkönyv-hitelesítő		
1	Dr. Nagy Béla	Képviselő
2	Vukov Máté	Képviselő

Tóth Zoltán József polgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy a képviselő-testület 9 fővel határozatképes, bejelentéssel távol van Farkas Zsuzsanna, Füle Zoltán és Moór Tibor képviselők, a testületi ülést megnyitotta. Jegyzőkönyv hitelesítésre felkérte Dr. Nagy Béla és Vukov Máté képviselőket. Három darab kiegészítő indítvánnyal kezdeményezte a napirendek elfogadását, azzal, hogy a „Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása” című napirendi pontot önkormányzat gazdasági érdekére hivatkozva zárt ülésen javasolta tárgyalni.

KIEGÉSZÍTŐ NAPIRENDEK	
1.)	Monarchia Zeneművészeti Egyesület egyedi támogatási kérelme
2.)	Javaslat a Hoffmann Logistics Kft. bérleti díj emelésére
3.)	Beszélj Velem Alapítvány EGYMI-be beutalt tököli gyermek nevelésével kapcsolatos költségek viselése (Zárt ülés)

Hoffman Pál képviselő az említett napirend nyílt ülésen történő tárgyalását kérte.

Tóth Zoltán József polgármester a napirend a napirend zárt ülésen történő tárgyalását szavaztatta meg.

Tököl Város Képviselő-testülete 6 igen, 1 nem, 2 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

175/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete minősített szótöbbség hiányában nem támogatja, hogy a „Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása” című napirendet zárt ülésen tárgyalja a Képviselő-testület.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tóth Zoltán József polgármester kérte, hogy aki a három kiegészítő napirenddel kiegészített napirendi pontokkal egyetért, jelezze kézfeltartással.

Tököl Város Képviselő-testülete 9 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

176/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a 2025. október 2-i ülésén az alábbi napirendeket tárgyalja:

Javaslat a napirendi pontokra:
1.) Monarchia Zeneművészeti Egyesület egyedi támogatási kérelme
2.) Javaslat a Hoffmann Logistics Kft. bérleti díj emelésére
3.) Beszámoló a két ülés között történt eseményekről és a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
4.) Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról
5.) Helyi adórendelet módosítása
6.) Köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelet módosítása
7.) Duna-Média Televízió kétéves és a Lakihegy Rádió egy éves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata
8.) Bölcsődevezetői állaspályázat kiírása
9.) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása
10.) A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása
11.) A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján
12.) Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján
13.) Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázat elbírálása
14.) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme
15.) Egyebek
16.) ZÁRT ÜLÉS: Beszélj Velem Alapítvány EGYMI-be beutalt tököli gyermek nevelésével kapcsolatos költségek viselése

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1.) MONARCHIA ZENEMŰVÉSZETI EGYESÜLET EGYEDI TÁMOGATÁSI KÉRELME

Tóth Zoltán József polgármester ismertette az írásban kiküldött előterjesztést. A Monarchia Zeneművészeti Egyesület elnöke támogatási kérelemmel fordult a képviselő-testülethez a november 2-án, a templomban megrendezendő Mozart Requiem című előadásra. Az egyesület 100.000 Ft támogatást kért. A Gazdasági Bizottság javasolja, hogy az összeget a Művelődési Ház 2025. évi rendezvénytervéhez biztosított, fel nem használt keret terhére biztosítsák.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

177/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete – amennyiben a program megrendezésre kerül – 100e Ft összeggel támogatja a Monarchia Zeneművészeti Egyesület 2025. november 2. napján a Tököli Kisboldogasszony templomban megrendezendő Mozart: Requiem című előadását, a fedezetet a Művelődési Központ 2025. évi rendezvénytervéhez biztosított, fel nem használt keret terhére nyújtja, egyben felkéri a polgármestert, hogy a támogatási szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2.) JAVASLAT A HOFFMANN LOGISTICS KFT. BÉRLETI DÍJ EMELÉSÉRE

Tóth Zoltán József polgármester Ismertette az írásban kiküldött előterjesztést. Tájékoztatta a testületet, hogy a korábbi ülésen áttekintették a határozatlan idejű bérleti szerződéseket, köztük a Hoffman Logistic Kft. Mester utca 1. szám alatti irodaépület bérleti szerződését is, melynek bérleti díja jelenleg bruttó 2.351 Ft/m²/hó. A bérlővel folytatott egyeztetés alapján javasolták a bérleti díj emelését az előterjesztés szerint, valamint az épület alsó szintjének bérbeadását is. A Gazdasági Bizottság támogatta a javaslatot.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 8 igen, Hoffman Pál 1 tartózkodó szavazatával az alábbi határozatot hozta:

178/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Hoffmann Logistics Kft. Tököl, Mester u.1. szám alatti iroda épület I. emeleti 3 db irodahelyiségének bérleti díját 2025. október 17. napjától, jövőbeli infláció követéssel - közös megegyezéssel – bruttó 4.214 Ft/m²/hó összegre emeli és hozzájárul az épület, irodahelyiségekkel közös bejáratú, földszinti helyiségek a Hoffmann Logistics Kft. részére történő bérbeadásához bruttó 2.107 Ft/m²/hó összegű bérleti díj ellenében, egyben felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

3.) BESZÁMOLÓ A KÉT ÜLÉS KÖZÖTT TÖRTÉNT ESEMÉNYEKRŐL ÉS A LEJÁRT HATÁRIDEJŰ HATÁROZATOK VÉGREHAJTÁSÁRÓL

Tóth Zoltán József polgármester az írásos előterjesztés szerint a beszámoló elfogadását kezdeményezte. Továbbá tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy Spátay Tamás, a Humán Kapcsolatok Bizottság tagja 2025. október 8-i levelében lemondott külsős bizottsági tagságáról.

Tököl Város Képviselő-testülete 9 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

179/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a lejárt határozatok végrehajtásáról és a két ülés között történt eseményekről szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

4.) TÁJÉKOZTATÓ A 2025. ÉVI ADÓBEVÉTELEK ALAKULÁSÁRÓL

Gaal Ágnes jegyző tájékoztatta a képviselő-testületet a helyi adóbevételek alakulásáról az elmúlt egy év időtartama alatt. A tájékoztató írásban előzetesen kiküldésre került. A Gazdasági Bizottság tárgyalta és elfogadásra javasolta a tájékoztatót.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „*Öhm szeretném ö az elégedettségemet ö kifejezni az előterjesztéssel kapcsolatban. Rendkívüli módon örülök ezeknek a számoknak, mert bebizonyosodott, hogy tavaly nem volt költségvetési kényszer a telekadó bevezetésére és a nem lakás célú kommunális adó megemelésére. Ráadásul úgy látom most a számokból, hogy a telekadó 81 adózót érint és a nem lakás célú kommunális adó pedig 260 vállalkozást. Az is bebizonyosodott, hogy nem vette el a kormány az iparűzési adót. Ezt mindaddig elmondom, ameddig azok, akik félrevezették ezzel kapcsolatban a közvéleményt, nem*

pontosítják álláspontjukat. Az általam vezetett korábbi testület a beruházásokat vonzó, vállalkozásokat támogató döntéseinek köszönhetően az iparűzési adó a számok alapján ebben az évben nyolcszázegy millió forintra nőtt. A szeptember 30-i állapot szerint 1572 adózóra már kilencszázötven millió forintos előírás történt. Éppen ezért köszönetemet és elismerésemet szeretném kifejezni a tőkeli cégeknek, vállalkozóknak, mert az is bebizonyosodott, hogy valótlan az az állítás, hogy a vállalkozók nem akarnak adót fizetni. Ezt a helyes gazdaságfejlesztési politikát mutatja az is, hogy öt év alatt az iparűzési adót fizető cégek száma 1572-re növekedett.”

Tóth Zoltán József polgármester válaszként elmondta, hogy a kétszázötvenhat milliós növekményből, az előző évekre eső összeg, kettőszáznegyvenhét millió háromszázötvenhat ezer hatszáznyolcvannégy forint, ami az idén folyt be a hivatal felszólítására.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Ez így megy minden évben.”*

Tóth Zoltán József polgármester válaszként elmondta, hogy a korábbi években nem volt inkasszó, csak fizetési felszólítás.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Javaslom, hogy nézzen utána. Tévedésben van.”*

Tóth Zoltán József polgármester válaszként elmondta, hogy nincsen tévedésben. Átadja a szót Jegyző Asszonynak.

Gaál Ágnes jegyző elmondta, hogy sajnos kénytelen vitatkozni. Ebben a költségvetési évben vezette be a kormány, illetve a költségvetési törvény a HIPA többletbevétel utáni befizetési kötelezettségét az önkormányzatoknak. A szeptember 30-i adatok figyelembe vételével nyolcszázmillió forint folyt be szeptember 30-ig az önkormányzat számlájára. Tavaly ugyanilyen időpillanatban négyszázhatvankilenc millió forint. E kettő különbözetét és az úgynevezett szolidaritási hozzájárulással csökkentett összeget be kell fizetnünk az államkasszába. Ezen javít majd, hogy lesz egy év végi, tehát december 31-ei állapot szerint történő elszámolás is, aminél majd az önkormányzat tavalyi évi teljes iparűzési adó bevételét is figyelembe fogják venni, és ha a számításaik bevalnak, akkor a mostani iparűzési adó bevétele az önkormányzatnak körülbelül nyolcszázharminckét millió forintba fog teljesülni. A 2024. december 31-ei állapotnak megfelelően hatszázharmincnyolc millió forint tavalyi évi bevétellel számolva, várhatóan a fizetési kötelezettséget csökkentve a szolidaritási hozzájárulással, aminek az összege ötvenhárom millió forint lesz az idei évben, száznyolcvannyolc millió forint elvonását fogja eredményezni. Ez a mostani számítás. Az igaz, hogy ez kedvező helyzetet fog teremteni, de nem az idei évben, hanem a következő évben, hiszen valószínű, hogy erről a bázisról kell majd indulni a következő évben, hiszen a 2026. évi költségvetési törvény is tartalmazza az iparűzési adó többlet elvonásra vonatkozó szabályokat ugyanúgy, mint ahogy az idei évben.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Örülök ennek a tájékoztatónak. Ugye, aki a folyamatot végig kíséri, az látja, hogy először volt egy előterjesztés, benne 44 millió forint, aztán kaptunk tájékoztatást a százhuszonnyolcra és most kaptunk tájékoztatást a száznyolcvannyolc millió forintról. És ettől függetlenül van az iparűzési adó, amiről beszéltek, hatszázhetvenkilenc millió.”*

Gaál Ágnes jegyző Az elszámolások mindig a tényszámok alapján történnek ma még csak október 16-a van. A szeptember 30-i zárást a lehető legrövidebb idő alatt elvégezte a polgármesteri hivatal.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Meg a jó hír is, ami alátámasztja azt, amiről beszéltem, hogy a jövő év egy magasabb bázisról fog indulni.”*

Tóth Zoltán József polgármester Elmondta, hogy a százhetvenmilliós elvonással lett számolva a tavalyi évi költségvetés, és ezért került bevezetésre a telekadó, ehhez képest száznyolcvannyolcra változott, plusz a szolidaritási adó. A bizottság által támogatott javaslatot, a beszámoló elfogadását teszi fel szavazásra.

Tököl Város Képviselő-testülete 9 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

180/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a 2025. évi adóbevételekről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

5.) HELYI ADÓRENDELET MÓDOSÍTÁSA

Tóth Zoltán József polgármester ismertette a helyi adórendelet módosítására vonatkozó javaslatokat. A javaslat az iparűzési adó mértékének 2%-ról 1,9%-ra történő csökkentését tartalmazta. Emellett a házi gyermekorvosi egyesület kérte, hogy az orvosok mentesüljenek az iparűzési adó alól a gyermekek alapellátásának megtartása érdekében. A Gazdasági Bizottság javasolta az iparűzési adó 1,9%-ra történő csökkentését, de a háziorvosok esetében nem javasolta az adómentességet. Emellett a bizottság javasolta, hogy a vállalkozókkal történő egyeztetést követően a javaslatot ismételten terjesszék elő.

Held Gábor képviselő javasolja, hogy 1,8%-ra mérséklődjön az iparűzési adó.

Vukov Máté képviselő válaszában elmondta, hogy a Gazdasági Bizottsági ülésen is előkerült a további mérséklés lehetősége, de abban maradtak, hogy alapvetően gesztusértékű az egytized is. Továbbá annyira aktívan mozognak a számok, hogy nagyon nehéz pontosan és tisztán látni előre, mert hónapról hónapra teljesen más összegekről beszélhetnek. Ha stabil a pénzügyi állapot a jövő évben, akkor lehet esetleg tárgyalni egy hasonló kezdeményezést.

Tóth Zoltán József polgármester a vállalkozókkal még egy körben egyeztetni fognak.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „Hát ha Gábor nem tartja a módosítóját, én élnék módosító javaslattal. Az egyik, hogy az egy egész kilenc tized legyen egy egész nyolc tized százalék, a másik pedig, hogy a nem lakás-, hanem a vállalkozási célt szolgáló épületek kommunális adója csökkenjen tizennyolcezer forintra.”

Tóth Zoltán József polgármester Hoffman képviselő Úr javaslatát teszi fel szavazásra.

Tököl Város Képviselő-testülete 3 igen, 6 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

181/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete **nem támogatja** Hoffman Pál képviselő azon indítványát, hogy a következő évtől az iparűzési adó 1,8%-ra, a vállalkozási célt szolgáló épületek kommunális adója pedig tizennyolcezer forintra csökkenjen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tóth Zoltán József polgármester az eredeti, Gazdasági Bizottság által támogatott javaslatot teszi fel szavazásra.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vázin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

182/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete támogatja a helyi adókról szóló rendelet módosítását, az iparűzési adó 1,9%-ra történő csökkentését. Felkéri a Polgármestert, hogy javaslatot vállalkozókkal történő egyeztetést követően ismételten terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: soron következő ülés

Felelős: polgármester

Tóth Zoltán József polgármester ismertette, hogy a Gazdasági Bizottság a háziorvosok esetében nem javasolja az iparűzési adó mentességet. Kérte, hogy aki a bizottság javaslatával egyetért, név szerint nyilatkozzon.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vázin Attila, Vukov Máté 8 igen, Hoffman Pál 1 nem szavazatával az alábbi határozatot hozta:

183/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Házi Gyermekorvosok Egyesülete által benyújtott kérelmet, melyben a gyermek-alapellátás iparűzési adó alóli mentességét, illetve kedvezményét kezdeményezte **nem támogatja**.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

6.) KÖZTISZTVISELŐK JUTTATÁSAIRÓL ÉS TÁMOGATÁSÁRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSA

Tóth Zoltán József polgármester ismertette, hogy az előterjesztésben az előző évhez képest a köztisztviselők tekintetében illetményalap-emelési javaslattal nem élnek. A 2026. január 1. napjával továbbra is 90.000 Ft-ban javasolják megállapítani az illetményalapot. A Gazdasági Bizottság támogatta a rendelet-tervezet elfogadását.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Ha jól értem-e. Ugye itt 14,5 millió forint körüli kiegészítést és nem változik az illetményalap. Tehát ez azt jelenti, hogy akkor, ő, amikor a költségvetés terhére vállaltuk a kilencvenezer forintos illetményalapot, akkor vállaltuk annak a kötelezettségét is. Öhm, akkor tizennégy és fél millió forint a költségvetésben most felszabadul.”*

Gaál Ágnes jegyző tájékoztatta a Képviselő Urat, hogy nem szabadul fel forrás, a tizennégy millió forint kizárólag a köztisztviselői illetményemelésre fordítható és ez fog megismétlődni jövőre is.

Tóth Zoltán József polgármester a Gazdasági Bizottság által támogatott, eredeti javaslatot tette fel szavazásra.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi rendeletet alkotta:

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X.20.) önkormányzati rendelete a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú rendelet módosításáról

(a rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

7.) DUNA-MÉDIA TELEVÍZIÓ KÉTÉVES ÉS A LAKIHEGY RÁDIÓ EGY ÉVES TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATA

Tóth Zoltán József polgármester ismertette az írásos előterjesztést. Elmondta, hogy a Duna Média üzemeltetőjével – a korábbi szerződést felmondva – 2025. június 1. napja és 2025. december 31. napja közötti időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében szerződést kötött az önkormányzat. A cég azzal a kéréssel fordult a Képviselő-testülethez, hogy január 1. napjától a korábbi feltételekkel és a korábban meghatározott 450eFt-os támogatás ellenében két évre kösse meg az Önkormányzat a támogatási szerződést. A Lakihegy Rádió is benyújtotta a december 31. napjáig megkötött támogatási szerződés meghosszabbítására vonatkozó ajánlatát. A jelenlegi 211.250.-Ft/hó támogatást, január 1. napjától 250.000.-Ft/hó-ra kívánja emelni és egy évre kéri a támogatásért biztosítását. Kéte, hogy a bizottságok által támogatott javaslatról döntsön a képviselő-testület.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

184/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete,

1) „közcélú televíziós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában című szerződést köt 2026. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig, kétéves időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Media Technology Zrt -vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

2) „Támogatási szerződés közcélú rádiós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában szerződést köt 2026. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig, egyéves időtartamra, 250e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.-vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: 2025.12.31.

Felelős: polgármester

8.) BÖLCŐSŐDEVEZETŐI ÁLLÁSPÁLYÁZAT KIÍRÁSA

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy a jelenlegi bölcsődevezető, Forray Mónika vezetői kinevezése 2027. július 31. napjáig járna le, de a vezető személyes indokokra hivatkozva kérte a vezetői megbízásának megszüntetését. A határozati javaslat szerint a polgármester kezdeményezte a vezetői pályázat kiírását és a jogszabály szerinti pályázatokat véleményező bizottság tagjainak kijelölését. A Humán Kapcsolatok Bizottsága támogatta a pályázat kiírását és a véleményező szakmai bizottság létrehozását.

Vukov Máté képviselő köszönetét fejezte ki a bölcsődevezető sok éves munkájáért és minden jót kívánt Forray Mónikának a jövőre nézve.

Tóth Zoltán József polgármester a Humán Kapcsolatok Bizottság által támogatott javaslatról kérte a döntést.

Tököl Város Képviselő-testülete 9 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

185/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete

- 1) a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 20/A. § alapján pályázatot hirdet Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje bölcsődevezetői 5 évig terjedő határozott időre szóló, magasabb vezetői állására (intézményvezető) a melléklet szerinti tartalommal.
- 2) felkéri a jegyzőt, hogy a melléklet szerinti pályázat közzétételéről a hatályos jogszabályoknak megfelelően gondoskodjon,
- 3) a bölcsődevezetői pályázat feltételeit tartalmazó 257/2000.(XII.26.) Korm.rendelet 1/A.§ (9) bekezdése alapján a pályázatok véleményezésére eseti bizottságot hoz létre. A bizottság tagjai: a Humán Kapcsolatok Bizottság tagjai, valamint szakmai érdekképviselői szövetség, illetőleg egyesület képviselője, vagy a szakma szerint illetékes szakmai kollégium tagja.
- 4) felkéri a polgármestert a szükséges egyéb intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

185/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat melléklete: Pályázati kiírás

Tököl Város Önkormányzata

pályázatot hirdet a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény (Kjt.) alapján a Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje intézményvezető (magasabb vezető) munkakör betöltésére

Betöltendő állás jogviszonya: közalkalmazotti jogviszony (Kjt.)

A közalkalmazotti jogviszony időtartama: határozatlan idejű közalkalmazotti jogviszony

A vezetői megbízás időtartama: a vezetői megbízás 5 évre szóló határozott idejű, 2026.január 1-től – 2030. december 31-ig tartó megbízás

Foglalkoztatás jellege: teljes munkaidő

A munkavégzés helye: Tököl, Kossuth Lajos utca 64, illetve Tököl, Kisfaludy utca 2.

A munkakörbe tartozó, illetve a vezetői megbízással járó lényeges feladatok: Az intézmény vezetői feladatainak ellátása. A nevelő-gondozói munka irányítása, ellenőrzése, az intézmény szakszerű és törvényes működtetése a vonatkozó jogszabályok, belső szabályzatok és a fenntartó rendelkezései szerint. Az intézmény működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosítása a rendelkezésre álló költségvetés alapján, a munkáltatói és a kötelezettségvállalási jogkör gyakorlása gazdálkodási besorolás szerint, az intézmény képviselete, kapcsolattartás a szülőkkel, munkatársakkal és a fenntartóval.

Illetmény és juttatások: Az illetmény megállapítására és a juttatásokra a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény, valamint a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/200.(XII.26) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.

Pályázati feltételek

Jogállásból fakadó jogszabályi követelmények:

- Büntetlen előélet

- Cselekvőképesség
- Magyar állampolgárság
- Vagyonynyilatkozattételi eljárás lefolytatása
- Erkölcsi bizonyítvány

Elvart végzettség/képesítés: főiskola, a magasabb vezető beosztásra történő megbízás feltétele legalább öt év felsőfokú végzettséget vagy felsőfokú szakmai képezést igénylő, a gyermekvédelem, a szociális ellátás, az egészségügyi ellátás, illetve a köznevelés vagy szakképzés területén betöltött munkakörben szerzett szakmai gyakorlat.

A 15/1998. (IV.30.) NM rendelet 2. sz. melléklet I. rész 1/2. B pontja határozza meg a szükséges képesítési előírásokat:

1. csecsemő- és kisgyermeknevelő (BA) vagy
2.
 - a) bölcsődei szakgondozó (OKJ),
 - b) csecsemő- és kisgyermekgondozó (OKJ),
 - c) csecsemő- és kisgyermeknevelő-gondozó (OKJ),
 - d) csecsemő- és gyermeknevelő-gondozó (OKJ),
 - e) kisgyermekgondozó, -nevelő (OKJ),
 - f) csecsemő- és kisgyermeknevelő asszisztens (FOKSZ),
 - g) 5 0922 22 02 számú kisgyermekgondozó, -nevelő,
 - h) csecsemő- és gyermekgondozói (OKJ) végzettséggel rendelkező: intézetvezető, szakoktató, védőnő, felsőfokú szociális szakképzettségű személy vagy pedagógus szakképzettségű személy

Pályázat elbírálása során előnyt jelent:

- vezetői tapasztalat
- helyismeret
- jó szervező, kommunikációs és kapcsolatteremtő-képesség

A pályázat részeként benyújtandó igazolások, alátámasztó dokumentumok:

- szakmai önéletrajz
- az intézmény vezetésére vonatkozó szakmai program
- végzettséget/képzettséget igazoló okirat(ok) másolata
- három hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány
- a pályázó nyilatkozata arról, hogy:
 - a pályázati anyagában foglalt személyes adatainak a pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - a pályázóval szemben a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 41.§ (2) bekezdése alapján összeférhetetlenség nem áll fenn, illetve a fennálló összeférhetetlenséget megbízása esetén megszünteti,
 - pályázatának zárt ülés keretében történő tárgyalását kéri, amennyiben igényli,
 - a gyermekek védelméről és a gyármügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 10/A.§ (1) bekezdés szerinti kizáró ok vele szemben nem áll fenn,
 - a pályázat elbírálásában közreműködő személyek a pályázat tartalmát megismerhetik, a pályázati anyagban foglalt személyes adatok pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - megbízása esetén vagyonynyilatkozat-tételi kötelezettségének eleget tesz.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. november 27.

Pályázat benyújtásának módja:

- ZÁRT BORÍTÉKBAN, a borítékon kérjük feltüntetni: Bölcsőde vezetői pályázat.
- postai úton: a pályázatnak Tököl Város Önkormányzata címére történő megküldésével (2316 Tököl, Fő utca 117.)
- személyesen: Tököli Polgármesteri Hivatal titkárságán munkanapokon (hétfőtől-csütörtökig 7,00-17,00 óta között) történő benyújtással.

A pályázat elbírálásának módja:

A beérkezett pályázatok előzetes véleményezését a Humán Kapcsolatok Bizottság tagjaiból és a külső szakértőből álló Bizottság végzi, melynek figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

Hiánypótlára kiíró nem ad lehetőséget! A pályázat kizárólag akkor érvényes, ha a pályamunka az összes tartalmi és formai követelménynek egyaránt megfelel. Hiánypótlásra nincs lehetőség, az érvénytelen pályázat kizárásra kerül a pályázati eljárásból.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot a pályázati kiírás eredménytelenné nyilvánítására.

A pályázat elbírálásának határideje: 2025. december 31.

A pályázati kiírás további közzétételének helye: www.tokol.hu, illetve a helyben szokásos módon.

Állás tervezett betöltésének időpontja: 2026. január 1.

A pályázati kiírással kapcsolatosan további információt Rácz Judit aljegyző nyújt, a 06(24)520-910 telefonszámon. A munkáltatóval kapcsolatban további információt a <https://www.tokol.hu> honlapokon szerezhet.

9.) KÖZTEMETŐ ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA ÉS ÚJ PÁLYÁZAT KIÍRÁSA

Tóth Zoltán József polgármester ismertette, hogy az előterjesztés szerint nyomós indokok miatt kezdeményezi a képviselő-testület a közszolgáltatási szerződés azonnali hatályú felmondását. Ezért kezdeményezték a javaslat elfogadását és az új pályázat kiírását, azzal kiegészítve, hogy a bizottsági javaslatok szerint a temető üzemeltetési pályázat által kiválasztott szolgáltatóval történő szerződés megkötéséig bízzák meg az ELOHIM Kft-t. A Gazdasági és a Humán Kapcsolatok Bizottsága támogatta a javaslatot és a kiegészítést az ELOHIM Kft. átmeneti időre történő megbízásával.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „*Én a napirend tárgyalásnak az elhalasztását javaslom mert szerintem nagyon sok kérdés van még a levegőben ezzel kapcsolatban.*

Az egyik kérdés például, hogy jó javaslat-e a tizenöt évre szóló döntés. Ugye itt öttől tizenöt évig terjedhet a döntési jogosultságunk, és én úgy gondolom, hogy erről az időről mindenképpen tárgyalni kell, mert ebben, ekkora időtávban változnak a sírhely díjak, a síhely-megváltási díjak, változnak a körülmények. Tehát azt, hogy egy ilyen hosszútávú szerződést kössünk, azt nagyon részletesen kell megalapozni. Egyébként magát a szerződést nem tartom rossznak, mert nagyon sok olyan dolog van benne, ami tulajdonképpen önkormányzati feladat, és a kiírás szerint a pályázónak kell vállalnia ezeket a kötelezettségeket, ami nyilván külső forrás bevonását jelenti, és az egy fontos folytatása annak, ami a ravatalozóval meg a temetővel eddig történt, hiszen magát az építést is 2004-ben a Gyertyaláng kft-vel közösen építettük meg. Komoly összeget fektettek be a ravatalozó-ravatalozó bővítésébe, korszerűsítésébe, és így építettük meg Pest megye harmadik legszebb ravatalozóját is. A legutolsó időszakban is négy millió forinttal támogatták a ravatalozó mostani korszerűsítési, nem bővítési, korszerűsítési, helyreállítási munkánkat és a belső festéseket. Egyébként a felsorolást is jónak tartom. Tulajdonképpen ami parkoló felújítás, urnapark felújítás, ravatalozóberendezés, szemeteskonténerek ezek teljesen korrektek. Van néhány dolog még, ami főleg akkor, hogyha tizenöt éves időtartamúban gondolkodunk, akkor egyértelmű, hogy föl kell, hogy merüljön. A belső utak aszfaltozása ilyen téma nálam. Aztán ilyen téma a központi emlékmű betonburkolatának díszburkolatra cserélése, aztán ilyen téma a hamvasztásos temetéseknél, a szórási feltételek biztosítása. A korábbi szerződéskötésnél tulajdonképpen feltétel volt a kegyeleti tárgyak, feltételeink voltak a kegyeleti tárgyak biztosítására vonatkozóan is. Az volt a kikötésünk vagy az elvárásunk, hogy hármas árfekvésű kínálatnak kell rendelkeznie az ügyfél irodában. Ez egy alacsony költségű temetés, egy közepes költségű temetés megrendelését biztosította, és utána természetesen volt olyan áru-választékú lehetőség is, amit a családok megengedhettek maguknak. Tehát ezek úgy szerintem olyan észrevételek, amelyekkel ez konkretizálható a költségekre is. A másik egy kérdés, mert azt látom, hogy előny a temető területén működtetett iroda létrehozása vagy működtetése. Nem biztos, hogy ez előnyös a tökölieknek. A tökölieknek az az előnyös szerintem, hogy ha a család autóval, esetleg gyalogosan a valahol a városközpontban el tudja érni azt a szolgáltató egységet, ahol a temetés, temetések dolgait el tudja rendezni. Tehát én egy belső irodát célszerűbbnek tartok. Aztán van még egy dolog itt a tulajdonképpen a korábbi szerződés az nem biztosított kizárólagosságot a temetkezési vállalkozónak, és itt más szolgáltatók is temethettek az önkormányzati temetőben, ami szerintem nagyon fontos, tehát arról gondoskodni kell a szerződésben, hogy a mostani vagy a nyertes pályázó se érhesen el kizárólagosságot a temetések vonatkozásában. A szerződés-tervezetben ezt nem láttam teljesen garantálnak, mert arról van szó, hogy ilyen igénnyel jelentkező más temetkezési szolgáltatónak meg kell egyeznie az üzemeltetővel, és ha az üzemeltető állít feltételeket, akkor nem biztos, hogy más szolgáltató konkurenciát jelentve be tud

jönni, és egy másik kínálatot tud a tököliek számára biztosítani. Mindezek olyan fölvetések szerintem, különösen egy tizenöt éves időtartamban, amelyekről érdemes még egy kicsit tárgyalni.”

Tóth Zoltán József polgármester Hoffman Pál pályázati kiírás elhalasztására vonatkozó javaslatát szavaztatta meg.

Tököl Város Képviselő-testülete 9 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

186/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Tököl Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására vonatkozó pályázat kiírását elnapolja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tóth Zoltán József polgármester a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft-vel kötött kegyeleti közszolgáltatási szerződés felmondására vonatkozó javaslatot szavaztatta meg.

Litvány Károly képviselő fontosnak tartotta kiemelni, hogy az átmeneti időszakra történő megbízás a jelenlegi, változatlan áron történik.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

187/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete azonnali hatállyal felmondja a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft-vel kötött kegyeleti közszolgáltatási szerződését, a temető üzemeltetési pályázat által kiválasztott szolgáltatóval történő szerződés megkötéséig az ELOHIM Kft-t bízta meg a temető üzemeltetésével, a szerződés megkötésére felhatalmazza a polgármestert.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

10.) A TÖKÖLI 2649/2. HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy a korábbi döntéseknek megfelelően a Sipos Invest Kft. elkészítette és jóváhagyásra benyújtotta a települési tanulmánytervet és a beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és az ingatlan beépítéséhez szükséges övezeti besorolás módosítására megalapozza. Elkészült a Kft-vel egyeztetett településrendezési szerződés is. Javasolta a tanulmányterv elfogadását és kérte a felhatalmazást a pótlólag megküldött, kiegészítéseket tartalmazó településrendezési szerződés aláírására. A Gazdasági Bizottság támogatta a javaslatot.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Nekem van kérdésem, mert van néhány dolog, amit nem értek ebben az előterjesztésben. Azt előre bocsátva, hogy a gondolatot azt jónak tartom és korrektnek, de elmondtam a korábbi testületi üléseken is, hogy első lépésként mindenképpen azt tartanám fontosnak, hogy tájékoztassuk a lakótelep lakosságát erről a beruházásról egy véleménykérésre. Ez hasonló esetben megtörtént már korábban, mert amikor a Nyírfaliget tulajdonosa egy hasonló üzletközpont indítását, beruházását tervezte, akkor bizony megfogalmaztunk egy tájékoztató anyagot egy fotóval és végigfutott a lakótelepen. A beruházó végül is elállt a szándékától. A másik, hogy, hogy a telek kiszabályozása az még nem történt meg. A telek kiszabályozásához nem feltétel szerintem ennek a tanulmánytervnek az elfogadása egyrészt, másrészt igazából nekem az is gondom még, hogy úgy beszélünk már, mintha az önkormányzat lemondott volna a tulajdonjogáról, megtörtént volna egy ilyen értékarányos csere, miközben én úgy gondolom, hogy olyan előterjesztésnek is kell készülnie, ami egy értékösszevetést tartalmaz a tulajdonjog átengedés és a cégkötelezettségvállalás egyszeri kezelése mellett vagy kezelésével. Tehát én tartanék attól, hogy lépéseket hagyjunk ki vagy ugorjunk át. Az első nálam a lakossági véleménykérés, a telek kiszabályozás és ezt követően pedig, mert ezt követően pedig a számok alapján történő tulajdonjogi döntés. Egyelőre kiváló anyagokat kapunk, tehát teljes mértékben mi tájékozottak vagyunk, de azért a számok fontosak lennének. Ugye most, amit látunk, hogy a nyolcvan lakás helyett kilencvenhat lakás lesz. Egy Facebookon elindított valótlan információ alapján kétszáz fős munkásszállásról azonnal indult egy lakossági közvélemény tájékoztatás, miközben most azért már arról*

beszélünk, hogy kilencvenhat lakás készül a nyolcvan helyett a Duna utca végében az épületről, és itt épül egy olyan társasház, amiben legalább húsz, huszonöt lakás lesz. Tehát ez azt jelenti, hogy körülbelül százhusz lakás beruházásában gondolkodunk és én úgy gondolom, mert én végeztem számításokat, tehát ha én lennék a bizottság elnöke, akkor itt már számokat is láttatok vagy hallottatok volna arról pontosan, hogy mennyi az a száztíz négyzetméteres ingatlannak az értéke, amire még a régi csapattal kaptunk kötelezettségvállalást a beruházótól. Mennyi annak a kétezer-hétszáz-nyolcvan négyzetméteres területnek az értéke, amelyet tulajdonképpen ebben a cserépben mi ki akarunk szabályozni, és tulajdon jogilag átengedünk. És mennyi annak a területnek az értéke, amelyet ezért a beruházótól kapunk? A számok nekem kicsit furcsák, mert egyszer van kétszáz négyzetméter, egyszer százötven négyzetméter és akkor még egyszer van háromszáz négyzetméter. Tehát igazából most pontosan nem tudom.”

Tóth Zoltán József polgármester pontosította, hogy 650 négyzetmétert kap az önkormányzat. Megadta a szót a Főépítész úrnak.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Nem látszik rossznak, de szerintem nem lehet lépéseket kihagyni ahhoz, hogy tulajdonjogi döntést hozzunk.”*

Haris Ádám képviselő felszólalásában megemlítette, hogy a tervekről szeptember 16-án tartottak lakossági fórumot, amelyen a polgármester, a főépítész és a beruházó is részt vett.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Én tájékozódtam, a Lakótelepen nem tudnak az emberek róla.” „Elvárnám, hogy legyen egy olyan tájékoztatás, amiben számok vannak. Látványterv van, az értékek össze vannak vetve, és a beruházás előnyeiről és a hátrányairól tájékoztatva van a lakosság. Én ennél messzebb is mennék az ön helyében, mert ráadásul a lakosság.... Ön lakótelepi képviselő is, mert én végig gondolnám a nagy képet, és az én gondolkodásom ennél a beruházásnál abból indul el, hogy megnézem, hogy hol vannak a lakótelepen még beépíthető területek. Ugyanis lebegtetnek a közvéleményben egy ezer lakásos lakótelepi beruházást. Ennél az épületnél jobbra és balra további három, három épület területe szabályozható ki, és a lakótelep más területein magántulajdonban további területek vannak, ahol legalább hat terület szabályozható ki. Tehát az én gondolkodásom ennél a beruházásnál is úgy indulna el, hogy megnézem a lakótelep teherbíró mostani helyzetét, a teherbíróképeséget, a lakossági gondolkodást, véleményt ezzel kapcsolatban, és az egészre vonatkozóan hozok olyan szabályokat, amelyek egy ütemezett növekedést eredményeznek, ha a lakosság ezt elfogadja.”*

Haris Ádám képviselő hozzáfűzte, hogy szerinte, amikor örvendetes, hogy a harmincöt évnél tovább óta ott álló épületcsomag végre megújul és eltűnik. Az is örvendetes, hogy lehetőség nyílik a lakótelep központjának fejlesztésére is. Óvodabővítésre is sor kerülhet esetleg majd a jövőben, ha az orvosi rendelő átköltözik az új épületbe. Arról nem is beszélve, hogy egy hatszázötven-hatszáznyolcvan négyzetméteres földszinti ingatlanrészt kap az önkormányzat cserébe. Arról is folytattak egyeztetéseket már a főépítész úrral és polgármester úrral, hogy hol lehetne esetleg foci pályát, játszótér fejlesztéseket megoldani a lakótelepen. Tehát hogy ezek folyamatban vannak.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Egyetértek tehát, ezek olyan lehetőségek, olyan döntési lehetőségek, amelyek az általam vezetett testület korábbi döntésének köszönhetők. Ugyanezek jelentek meg az adó előterjesztésnél és ugyanez jelent meg most a beruházásoknál és még nagyon sokáig ugyanez jelent meg az úti Szivárvány és Horvát Óvoda átadásánál is, ugyanúgy, ahogy a korábbi döntés valósult meg az útépités kettes ütemének a megépítésénél. Tehát így... Szerintem most elbeszélünk egymás mellett. Nekem van konkrét javaslatom a lakosság, a lakossági véleménykérés, ezt követően telek kiszabályozás, az értékek kiszámítása, összevetése és egy tulajdonjogi döntés.”*

Haris Ádám képviselő elmondta, hogy ennek semmi akadályát nem látja.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Arra hívom fel a figyelmet, hogy a valóságot kell elmondani az embereknek. Amikor a munkásszállással kapcsolatban összehívták a képviselő úrét a lakossági tájékoztatót, előtte a Litványi úr által jegyzett Facebook oldalon az jelent meg, hogy a Hoffman aláírta a kétszázfős munkásszállás engedélyét. Száradjon le a keze! Száradjon le a keze!” Ő az adminisztrátor, ott az jelenik meg, amit ő akar. Utána-utána is ment a félretájékoztatás, meg az hangzott el, hogy a munkásszállóval kapcsolatban egységesen hozott a testület döntést az elutasításhoz. Ez valóban így volt, csak éppen az előbb ennek a döntésnek az az eleje maradt ki a tájékoztatásból, mert ha előveszíték a pénzügyi bizottsági jegyzőkönyvet, akkor látjátok, hogy volt egy előterjesztés arról, hogy utasítsuk el a munkásszállást, mert közművekkel nem ellátható. Ez nekem nem volt elég. Én tettem egy módosító indítványt, azt mondtam, hogy ne a közműre hivatkozásra utasítsuk el, hanem hozzunk egy döntést, hogy*

a város szabályozási terveiben ne épülhet, ne épülhessenek munkásszállás jellegű beruházások csak akkor, ha a lakosság elfogadja. Ezt a megközelítést vitatta a Vukov képviselő úr és a Farkas Zsuzsa képviselő. Azt mondták, hogy nem kell egy általános döntés hozni, benne van a jegyzőkönyvben. Elég, elég egy egyedi döntés. És volt szavazás a módosító javaslatomról, a Vukov és Farkas képviselők nem támogatták azt a javaslatot, hogy általánosan kell szabályozni a város területén a nagy léptékű, akár munkásszállás jellegű beruházásokat is. Csak az ment ki, hogy kilenc igennel mindenki elutasította. Igenis erről ment a tájékoztatás, akkor, amikor kiderült, hogy nem írtam alá ilyen jellegű szerződést.”

Haris Ádám képviselő szerint ezt senki nem mondta. A Facebook egy közösségi oldal, oda bárki, bármit felírhat, az ön felesége is posztolt a csoportban, tehát nincs cenzúra.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„El is rejtették úgy, hogy nem találja senki, meg a Held Úrnak a kommentjeit is úgy sikerült elrejtetni, hogy körülbelül fél órát volt fön. Én azt akarom ezért csak mondani, hogy egy dolog a képviselői munka és egy másik dolog a-az internetben való tevékenység. És ahogy itt is esküt tettünk arra, hogy a város érdekében dolgozunk, ennek valahogy mégiscsak át kéne mennie az internetes nyilvánosságban is. Nem alakulhat ki olyan helyzet, mint amilyeneket az elmúlt testületi üléseken megtapasztaltunk. Ott van a Spátay Tamás levele. Elfelejtettétek fölolvasni, hogy mit írt a Tamás. Fölolvassam? Azt mondja Spátay Tamás: tisztelt hivatal, tisztelt jegyző asszony! Azzal a tiszteletes kéréssel fordulok önhez, hogy bejelentsem a humán bizottsági tagságomról lemondtam. Az elmúlt időszakban kevésszer is tudtam elmenni a bizottsági munkám miatt, a másik indokom, hogy a legutóbbi ülésen, mikor ott voltam a művelődési ház vezetésének elbírálásakor nagyon furán éreztem magam. Én nem ezért vállaltam ezt a pozíciót, hogy ilyen kutyakomédiában részt vegyek. Az ottani kialakult helyzet és hangulat és az azt követő események adták a végső lökést a döntésem meghozatalára. Kérem, hogy a részemre szükséges nyomtatványokat, amik kellenek a lemondásomhoz megküldeni szíveskedik. Köszönettel: Spátay Tamás. Nem akarok én se egy ilyen helyzetben dolgozni.”*

Litványi Károly képviselő Az elmúlt tizenöt évben úgy érezte a lakótelep, hogy Hoffman polgármester úr polgármesteri tevékenységében gyakorlatilag a lakótelepet nem tekintette Tököl részének, amit nem kívántak kommentálni külön a Facebookon. A Hoffman képviselő által említetteket nem ő írta. Véleménye, hogy aki nem tudja az internet használatát megszokni, az úgy gondolja, hogy ami számára nem nyilvános, vagy amit nem lát, az nincs is ott van. Visszanézhető, ellenőrizhető minden ilyen adminisztrátori dolog. Nem szokott beleszólni ilyen dolgokba, csak kifejezetten akkor, ha az a csoport elveivel ellenkezik. Ez nem egy hivatalos csoport, úgyhogy nem érti ezt a felszólalását. Amennyiben kíván, képviselő úr is nyugodtan reflektálhat bármire a csoportban. A tájékoztatást a lakóteleppel kapcsolatban pedig az elmúlt harminc évvel ellentétben próbálják folyamatosan fönntartani, nem csak abban a csoportban, hanem a lakótelepi csoportban is minden döntéssel kapcsolatosan.

Gaál Ágnes jegyző az önkormányzati tulajdon átadásával kapcsolatos felvetésre vonatkozóan hangsúlyozta, hogy a módosított településrendezési szerződést javasolják elfogadásra, amiben társasházzá alakítást javasolnak. Tehát egy talpalatnyi földről sem mond le az önkormányzat e szerint a tervezett szerint, de természetesen az elszámolások csak a konkrét és megvalósult beruházások ismeretében és a vállalkozási szerződések, illetve a konkrét telekalakítás alapján történhetne, amiről majd a főépítész úr szintén elmondja a kiegészítő válaszát.

Karaba Tamás főépítész részletesen ismertette a folyamatot, kiemelve, hogy a telepítési tanulmányterv csak egy vázlatot jelent, amely majd országos tervtanács elé fog kerülni, ami minőségi garanciát jelent. Hangsúlyozta, hogy a lakossági véleményezési folyamat még csak ezután kezdődik. Tájékoztatást adott a terület jelenlegi állapotáról és a tervezett fejlesztésről. A főépítész kiemelte, hogy a tervek szerint az önkormányzat 650 négyzetméternyi földszinti ingatlant kap, ami a lakótelep és a település szolgáltatási színvonalát javítja.

Gaál Ágnes jegyző elmondta, hogy abban a pillanatban, amint a szabályozási terv abba a stádiumba kerül, hogy lehetővé teszi, hogy a telek kialakítása megtörténjen, akkor már tudnak telek értékről beszélni. Abban a pillanatban, amint az építési engedélyt megkapja a szabályozási terv alapján a kivitelező, abban a pillanatban az összes többi paraméterrel már rendelkezünk kell, hiszen ennek a megvalósítására vállalkozási szerződés jön létre. Amint ez a vállalkozási szerződés létrejön, és lehetőség van arra, hogy a kialakított telken az építési tevékenység megkezdődjön, lehetőségünk van arra, hogy társasházalapítási döntést hozzunk, és akkor már az összes információ a rendelkezésünkre fog állni az értékek meghatározásához.

Tóth Zoltán József polgármester összefoglalta, hogy a 650 négyzetméternyi terület értéke kb. 650 millió Ft, míg a korábbi 110 négyzetméteres orvosi rendelővel és védőnői szolgálattal együtt 50 millió Ft értéket cserélnek el, amihez jönnek még a közmű rákötések. Ezáltal kb. 300 millió Ft-os vagyonnövekedés várható.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „*Meg van építve, és úgy adja át az... úgy kapja meg az önkormányzat, hogy négyzetméterenként nyolcszázezer forint a mai lakótelepi árakat. De nem akarok ebbe belemenni. Ezt én egy köszönöm, elfogadom. Tudom, hogy nagyjából mi a többségi álláspont és a sajátomat is ismerem. A Litványi urat felvetésére szeretnék reagálni, mert személyre szóló volt és meg túlságosan magas labda ahhoz, hogy ne reagáljam le, mert tulajdonképpen a testületi ülésen ugyanazt a történelemhamisítást adja elő, amit egyébként az internet nyilvánosságának-ltt most azt hallom, két tételmondata van: Tökölön nem történt semmi. A másikat: A pesti úti lakótelep el van hanyagolva. Úgy elhanyagoltuk a pesti úti lakótelepet, hogy csak iskolát, orvosi rendelőt, óvodát, bölcsődét, postát, uszodát építettünk a lakótelepen. Száztíz négyzetmétert biztosítottunk most a további orvosi rendelőnek, hogy az óvodát tudjuk bővíteni. És több mint hatszáz lakást adtunk át tökölieknek vagy magyaroknak, akik ott otthont teremtettek, akik annak idején 800 ezer forintért vásárolták ezeket az ingatlanokat részletre és ma negyvennégy millió forintos költséggel rendelkeznek. És nagyon komoly szerepünk volt a két időszakon létrejöttében is. Tehát azt gondolom, hogy most nem mennék bele a-fölvetésnek a másik részébe, mert ez csak a lakótelepen történt, hogy mi történt Tökölön. Egyszer meg még azt is tudom Litványi úrnak, mert ugye tizennyolc éve itt él, de ezek-ezekről nem hallott még. Én hallottam egy kutyafuttatóról, ami a Pesuth Ántó telkén létesül, de még nem tudom, hogy elindul-e a fejlesztés.*”

Tóth Zoltán József polgármester elmondta, hogy a kutyafuttató önkormányzati tulajdonon épül majd. Már folynak az előkészületek. A Gazdasági Bizottság által támogatott határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Váosz Attila, Vukov Máté 8 igen, Hoffman Pál 1 nem szavazatával az alábbi határozatot hozta:

188/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) által benyújtott a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó területen megvalósítandó társasház építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak minősíti, egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési szerződés-tervezetével és felhatalmazza a polgármestert a telepítési tanulmányterv partnerségi eljárásának lefolytatására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

188/2025. (X.16.) képviselő-testületi határozat: Településrendezési szerződés

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tököl Város Önkormányzata

képviseli: Tóth Zoltán József polgármester

székhelye: 2316. Tököl, Fő utca 117.

statisztikai számjele: 15730923-8411-321-13

adószáma: 15730923-2-13 (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

SIPOS INVESTMENT Kft

képviseli: Sipos Dávid ügyvezető

székhelye: 2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz

statisztikai számjele: 32723683-6811-113-13

adószáma: 32723683-1-13 (továbbiakban: **Kötelezett**)

között a mai napon a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik egymással a Kötelezettek és az Önkormányzat, abból a célból, hogy az abban meghatározott település fejlesztési cél megvalósulhasson. A felek a megállapodás további részében együttesen, mint Felek szerepelnek.

Előzmények:

1. A Kötelezett 2025. április 30. napja óta a Tököl 2649/2 hrsz.-ú, „kivett/beépített terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosai (továbbiakban: Ingatlan1).
2. A tulajdoni lap III. rész 2. pont bejegyzése alapján az Ingatlan1-t, 50.000.000 Ft és járulécai erejéig, Tököl Város Önkormányzata. javára bejegyzett jelzálogjog terheli (az eredeti határozat száma 49726/2011.). A jelzálogjogon kívül más teher nem került bejegyzésre az Ingatlanra, az ingatlan egyebekben minden tekintetben per-, teher és igénymentes.
3. Az Ingatlan a Tököl, 0321/3. hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából alakult ki. A belterületbe csatoláshoz Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban a Képviselő-testület) a 87/2011. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat1) járult hozzá.
4. A Testületi határozat1 alapján létrejött településrendezési szerződés a belterületbe csatolás feltételül szabta, hogy „a Terv-ben foglaltakat saját költségén és mielőbb teljeskörűen megvalósítja és a bővítésre, felújításra kerülő épület Északi lépcsőházának földszintjén, egy 110 m² nagyságú, önálló társasházi tulajdont képező ingatlant (továbbiakban: Rendelő, és Védőnői iroda) kialakít és azt - minden további ellenérték nélkül - az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonába adja. A Rendelőt és Védőnői irodát a Beruházó - a szükséges építéshatósági, népegészségügyi és egyéb hatósági előírások alapján - úgy alakítja ki, hogy azt az Önkormányzat minden további átalakítás nélkül házi orvosi rendelőként és védőnői irodaként tudja hasznosítani. A rendelő és védőnői irodára a Beruházó köteles megszerezni a jogerős használatba vételi engedélyt és köteles gondoskodni arról, hogy a Rendelő és Védőnői iroda társasházi tulajdoni különlapja mentes legyen minden tartozás alól. A Beruházó ezt meghaladóan - a Rendelő és Védőnői iroda alkotórészeként - köteles gondoskodni arról, hogy az épület előtt kialakított parkolókból a rendelő és védőnői iroda céljaira szükséges gépkocsi parkoló biztosításra kerüljön. A Beruházó a Rendelőt és a Védőnői irodát a beruházás első ütemében, megfelelő minőségben és legkésőbb a jogerős építési engedély átvételét követő 120. napig köteles műszakilag megvalósítani és azt az Önkormányzat birtokába adni és annak tulajdonjogát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30. napig az Önkormányzat részére tehermentesen átruházni.”
5. Tököl Város Polgármesteri Hivatal műszaki irodája 2012. február 22-én kelt 2429-2/2012 számú határozatával engedélyezte a 80 lakásos lakóépületet és házi orvosi, védőnői rendelőt építését, az akkor már belterületbe csatolt Tököl, 2649. hrsz.-ú ingatlanon található lakóépület átalakításával. Ez alapján a határozat alapján a jogerőssé válásától számított két éven belül az építési tevékenység nem kezdődött meg, illetve 5 éven belül használatba vételi engedély beszerzésére sem került sor.
6. Kötelezett 2025. május 5-én tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy 2025. április 30-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyre került és új javaslatot fogalmazott meg mellyel kezdeményezte a korábbi településrendezési szerződés módosítását, illetve megújítását. A Kötelezett javaslatait a Képviselő-testület 71/2025.(V.15.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat2) elfogadta. Kötelezett a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan1, helyett az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 2040/65. hrsz.-ú ingatlanon (a továbbiakban Ingatlan2), megépítendő társasházban javasolja teljesíteni kötelezettségeit, ami Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Vt-1 jelű övezetbe sorolt terület, mely övezetből az építkezéshez szükséges terület kiszabályozását kérelmezte.
7.) A Képviselő-testülete .../2025. (...) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Kötelezett által 2025. szeptemberében készítettett, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.). A Képviselő testület a/2025. (...) számú határozatával elfogadta a módosításhoz kapcsolódó jelen szerződést, mely közigazgatási szerződésnek minősül. Az eseti módosításokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítási eljárását a/2025. (...) számú képviselő-testületi határozatával elindította.

I. A szerződés célja

1. A szerződés célja, hogy az Ingatlan1 tehermentesítése érdekében, az Ingatlan2-ből kiszabályozott telken megvalósuló FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú társasház alsó szintjén az Önkormányzat közszolgáltatási feladatainak ellátása érdekében házi orvosi rendelő és védőnői iroda létesítése és berendezése és ahhoz kapcsolódó gyógyszerár kialakítása, valamint az Önkormányzat postapartneri szerződésének teljesítése érdekében posta elhelyezésére alkalmas helyiség csoport létesítése, a szükséges parkolóhelyek kialakításával (a továbbiakban a Fejlesztési cél).
2. A Kötelezett a település fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak szerint, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MépTv.) 92.§-ában foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a I.1. pontban meghatározott célok megvalósításához.

III. A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően, és jelen szerződés I.1. pontjában rögzített cél érdekében a HÉSZ tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a módosítási eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kötelezett vállalja, hogy a módosítást végző településtervező (URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. – székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16. cégjegyzékszám: Cg.01-09-681317; vezető tervező: Vojnovits Csaba Ferenc ügyvezető,) (a továbbiakban: a tervező.) .. ajánlata szerinti tervezési díját is megfizeti.
2. Felek vállalják, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419_Korm.R) 78.§ (1a) bekezdése és 68.§ -a szerint járnak el, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, a Képviselő-testület döntésének megfelelően elfogadják és amennyiben szükséges, Kötelezett hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.

IV. A Felek kötelezettségei:

1. Kötelezett jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
 - 1.1. A Kötelezett kötelessége a III.1. pont szerinti módosítás tervezési díjának finanszírozása a tervező részére megfizetendő legfeljebb összesen: Ft + Áfa (azaz ... forint + Áfa) összegben. A tervezési díjat Tököl Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján a tervező által kiállított számla szerint szükséges megfizetni a tervező számára történő átutalással (bankszámla szám:), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 419_Korm.R 68. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítása és leszállítása Tököl Város Önkormányzata részére.
 - 1.2. A Kötelezett vállalja, hogy a telekalakítás elkészítésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.
 - 1.3. A Kötelezett vállalja, hogy a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében létrehozandó ingatlan hatósági engedélyeztetésével, kiviteli terveztetésével, használatbavételi ügyintézésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.
 - 1.4. A Kötelezett a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében - FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú épületben - 647 m2 fsz-i alapterületen a hatályos jogszabályoknak megfelelően berendezett orvosi rendelő, védőnői szolgálat elhelyezésére szolgáló helyiségeket alakít ki, továbbá gyógyszerár és posta rendeltetési egységek elhelyezését biztosító helyiségeket alakít ki vállalkozási szerződés keretében az Önkormányzat részére, míg a felsőbb szinteken maximum 42 lakást alakíthat ki és értékesíthet ráépítési és földhasználati szerződés keretében. A vállalkozási szerződésben foglalt nettó vállalkozói díj megegyezik a ráépítési és földhasználati jog ellenértékével, így a Felek a fizetési kötelezettségeiket egymásfelé beszámítással teljesítik.
 - 1.5. A tervezés során Felek egyeztetik
 - 1.5.1. a zöldfelületek védelme érdekében a faállomány felmérését, favédelmi tervmunkarészeket.
 - 1.5.2. az ingatlan feltárása és a tervezett közkert, valamint az ingatlan közforgalom előtt megnyitott területeire vonatkozó közterület használati és alakítási terveket,
 - 1.5.3. a teljes ingatlanra vonatkozó kertészeti, parkosítási tervet,
 - 1.5.4. a városi uszoda bejáratához vezető sétány terveit,
 - 1.5.5. a szükséges parkolók és közlekedő felületek,
 - 1.5.6. a játszótér terveit,majd azok elfogadása után a Kötelezett megvalósítja a tervekben foglaltakat.
 - 1.6. A Kötelezett vállalkozásába tartozik a szükséges közműrákötések terveztetése és megvalósítása legfeljebb nettó 5.000.000 Ft összeghatárig. A közműfejlesztési költségek finanszírozását a Kötelezett nem vállalja.

- 1.7. A Kötelezett vállalja, hogy a – a sorompóval ellátott magánhasználatú parkoló területeken felül - tulajdonában került ingatlant kerítéssel egyéb műtárgyakkal nem határolja el a tömb területeitől.
2. Az Önkormányzat vállalja,
- 2.1. a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül megkezdje a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a Fejlesztési cél megvalósításának érdekében a településrendezési eszközök módosításának ügyintézési, tervezési, egyeztetési és engedélyezési folyamatát.
- 2.2. a településrendezési eszközök 419_Korm.R. 64-65.§ előírásai szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, és a véleményezés során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket és módosításokat megteszi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. Mindezek esetleges tervezési többletköltsége a Kötelezettet terhelik.
- 2.3. mindkét ingatlan (Ingatlan1 és Ingatlan2) víz- és szennyvíz bekötési lehetőségének biztosítását, továbbá hozzájárul az áramhálózati teljesítmény igény benyújtásához.
- 2.4. a településrendezési eszközök módosításának hatályosulásával a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakításhoz hozzájárul.
- 2.5. a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan2-n a IV/1.4. pontban részletezett felépítmény társasházzá alakítása érdekében mindenben együttműködik a Kötelezettel. A társasházi alapító okiratban is rendelkeznek a felek arról, hogy a lakások és hozzájuk tartozó egyéb helyiségek, valamint a lakásokhoz tartozó parkolók a Kötelezett tulajdonába kerülnek, míg a IV/1.4. pontban felsorolt (a Kötelezett által vállalkozási jogviszony keretében az Önkormányzat részére megépítésre kerülő) épületrészek az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanon a Településrendezési Tanulmányterv szerint a lakásokhoz kialakításra kerülő parkolók és egyéb telekrészek (kukatároló, stb.) a társasház kizárólagos használatába kerül.
- 2.6. a fenti felépítmény közterületi kapcsolatának biztosítására a fentiekben felül az Önkormányzat legalább 301 m2 alapterületű telekrészre földhasználati jogot biztosít a Kötelezett, majd a társasház részére.
3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő Fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan1-re 50.000.000 Ft és járulécai erejéig, Tököl Város Önkormányzata javára alapított és bejegyzett jelzálogjogot (eredeti alapításról készül okiratot a ... számú melléklet tartalmazza) 120.000.000 Ft és járuléka erejéig az I.1. pont szerint kibővült célok megvalósítása érdekében kiegészítik. A Kötelezett hozzájárul ahhoz, hogy a tököli 2649/2 hrsz.-ú ingatlanra minden további megkérdezése nélkül az Önkormányzat nevére és javára a jelzálogjogot 120.000.000 Ft és járulécai erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. A Kötelezett vállalja, hogy ezen nyilatkozatot – szükség esetén – más okirati formában is kiadja.
5. A felek megállapodnak, hogy a Kötelezett jogosult a jelen szerződésben és a ... számú mellékletben foglalt szerződésben alapított kötelezettségeit pénzbeli teljesítéssel is megváltani, amennyiben a Fejlesztési célok megvalósulása késedelembe esik. Ennek megfelelően amennyiben az alábbi határidők bármelyike eredménytelenül (az adott határidőhöz kötött folyamat/kötelezettség/tevékenység nem készül el/nem teljesül) telik el, úgy a Kötelezett választása szerint jogosult megfizetni az Önkormányzat részére 120.000.000 Ft összegű meghiúsulási kötbért, mely esetben az Önkormányzat javára (jelenleg 50.000.000 Ft, majd 120.000.000 Ft és járulécai erejéig) bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló követelés megszűnik és az Önkormányzat a jelzálogjogáról lemond, azaz annak törléséhez haladéktalanul hozzájárul és a szükséges okiratokat a Kötelezett részére átadja.

Határidők:

- a) a III/1. pontban foglalt HÉSZ módosítási terv elkészülése és Önkormányzat általi elfogadása: a jelen szerződés aláírásától számított 3 hónap
- b) a módosított HÉSZ elfogadása és hatályba lépése: az a) pontban foglaltak teljesülését követő 3 hónap
- c) a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakítás földhivatal térképészeti és ingatlannyilvántartási osztálya által is bejegyzésre kerül: a b) pontban foglaltak teljesülésétől számított 6 hónap
- d) a Kötelezett által az Ingatlan1-re és Ingatlan2-re megtervezésre kerülő felépítmények építési

engedélyének jogerőssé válása: a c) pontban foglaltak teljesülését követő 6 hónap.

6. A Felek vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításának érdekében Fejlesztő, Tervező és Önkormányzat részvételével 3 oldalú szerződést kötnek.
7. Amennyiben a szerződés szerinti Fejlesztési cél nem valósul meg a megadott határidőig, vagy annak hosszabbításáról nem rendelkeztek a Felek, akkor az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 93. § (3) bekezdése szerinti szerződésszegésnek minősül, és végrehajtási eljárás indítható. A fejlesztés ellehetetlenülése esetén az Önkormányzata jogosult a IV.4. pont szerinti jelzáló értékének érvényesítésére.
8. Kötelezett jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve vagyongazdáját terhelik.
9. Kötelezett jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igénnyel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
10. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a kötelezettséggel terhelt Ingatlant érintő tulajdonjoguk harmadik személyre történő átruházása esetén, a bejegyzett és jelen szerződésből eredő településrendezési kötelezettség tovább hárul. Az a mindenkori tulajdonost illeti, illetőleg terheli. Esetleges jogutódlás esetén a jelen szerződésből eredő kötelezettségek átruházásával kapcsolatosan a Kötelezetteket tájékoztatási kötelezettség terheli a jogutód irányába.
11. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. Módosítási igényét bármelyik fél csak írásban jogosult a másik félnek jelezni. A Felek a kezdeményezést követő 30 napon belül kötelesek reagálni egymás megkeresésére.
12. A Felek megállapodnak abban, hogy bármely a másik fél részére tett észrevételüket, megkeresésüket hivatalosnak elfogadott közlésként csak és kizárólag ajánlott tértivevényes levélben, vagy személyes kézbesítés útján dátumot, olvasható nevet és aláírást tartalmazó átvevő példányon adják át, a következő személyek részére, az itt közölt címeken:
13. Az ügyben kapcsolattartó személyek
 - 13.1. az Önkormányzat részéről: Tóth Zoltán József polgármester
 - 13.2. a Kötelezett részéről: Sipos Dávid ügyvezető
14. Kötelezett kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Tóth Zoltán József polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza. Kötelezett átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés számú mellékletében kerül csatolásra.
15. Kötelezett a jelen szerződéshez (.... számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát
16. A jelen Településrendezési Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a mindenkori hatályos magyar jogszabályok és szabványi előírások vonatkozó rendelkezései az irányadók.
17. Felek az esetleges jogvitákat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
18. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Kötelezettet illeti.

A Felek e szerződést átolvasás, értelmezés és alapos megfontolás után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tököl, 2025. november

Tóth Zoltán József

polgármester

Tököl Város Önkormányzata

Sipos Dávid

ügyvezető

Sipost Investment Kft.

MELLÉKLETEK:

.... számú melléklet Telepítési tanulmányterv

....számú melléklet Telepítési tanulmánytervet elfogadó KT határozat

....számú melléklet Módosítással érintett eredeti településrendezési szerződés

....számú melléklet Átláthatósági nyilatkozat

....számú melléklet Kötelezett cégkivonata és aláírási címpéldánya

....önkormányzati főépítész feljegyzése

.... partnerek véleménye és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok

11.) A TÖKÖLI 1408/4 HRSZ-Ú INGATLAN (KORÁBBI RENCS-FÉLE HÁZ) ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy a képviselőtestület korábban döntött a 1408/1-es helyrajzi számú ingatlan árverésen történő értékesítéséről, azonban az árverésre nem volt jelentkező, ezért ismételtén javasolták meghirdetni azt. Az aktualizált értébecslés szerint az ingatlan értéke 21.431.997 Ft. A Gazdasági Bizottság javasolta az árveréssel történő értékesítést 25 millió forintos induló árral.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Módosító javaslatom lenne. Mert valóban hoztunk korábban döntést ennek az ingatlannak az értékesítésére, de nem kelt el, és azóta eltelt legalább két év. Azt látom, hogy érdemes a helyzetet ismételtén megfogalmazni vagy végig gondolni. Ez az ingatlan egy olyan területen van Tökölön, az állomással szemben, ahol komoly fejlesztési és lakossági igény vár. Én azt gondolom, hogy ennek az ingatlannak az értékesítésétől el kell tekinteni. Azt a területet azt köz-önkormányzati tulajdonú közösségi parkká kell alapítani. A murvás kialakítása nem különösebb nagyon nagy költséget és nagyon komoly könnyebbséget hozna az állomási parkolásnál. Tehát én nem támogatom ezt az értékesítést most.”*

Vukov Máté képviselő Véleménye, hogy részt kell venni a bizottsági munkában, mert ezeknek a javaslatoknak ott kellene eldőlnie, nem itt a kamera, a város előtt, kutyakomédia formájában. Szerinte támogatható a javaslat, mert legalább fel lehetne újítani a többi önkormányzati ingatlant.

Litványi Károly képviselő Örömdetesnek tartja, hogy mindaz, ami hiányzott a városból, hirtelen fontos lett Hoffman képviselő úr számára. Merthogy eddig nem volt az a véleménye szerint. Úgy gondolja, hogy kiválóan tudnának együtt működni. Valóban nem elvetendő dolog, amit mondott a Rencsházzal kapcsolatosan. Véleménye szerint problémás, hogy ott kb másfél-két méter töltésre lenne szükség ahhoz, hogy ott parkolót létesüljön, és azért a murvás-parkolónak is viszonylag jelentős költsége lenne. Ugyanakkor emlékezteti Hoffman képviselő urat arra, hogy Farkas Zsuzsanna és Vukov Máté képviselők Állomás utcát érintő korábbi felvetéseivel kapcsolatban az akkor polgármester Hoffman úrral nem sikerült megállapodni. Mindössze egy kerékpártároló lett, amit nem nagyon használnak, mert ellopják onnan a kerékpárokat. Azzal utasította el képviselő úr annak idején ezt a felvetést, hogy majd a HÉV fejlesztés hozza magával a fejlesztéseket. Emlékezteti, hogy a FIDESZ kormányzat leállította a HÉV fejlesztését egy ideig, egy öt-hat évig biztos nem lesz HÉV fejlesztés. Abban az esetben nem tartja elvetendőnek, amit képviselő úr mondott, hogyha senkinek nem kell ez az ingatlan, akkor hosszabb távon meg lehet gondolni.

Tóth Zoltán József polgármester elmondta, hogy a tegnapi napon érkezett egy ilyen felvetés a hivatalhoz, mert kevés a parkoló. Ugyanez ez volt a gondolata neki is, Jegyző Asszonnyal és a műszaki ügyintézővel elkezdtek vizsgálni a területet. De a terület nagyon rossz helyen van. Ahhoz, hogy biztonságosan elérjék az állomást kb. ötszáz-hatszáz métert kell sétálni. Ahol az ingatlan elhelyezkedik, ott négy pár sínen kell átmenni, amit valószínű, nem is fognak engedni.

Litványi Károly képviselő megerősíti, hogy állomás területén nem lehet gyalogos átkerülő helyet létesíteni. Ezért van a Kossuth Lajos utca végén a gépjármű átjáró mellett, illetve a Széchenyi utcánál a gyalogos átkelési lehetőség.

Vukov Máté képviselő Ésszerűnek látja a parkolóban gondolkodást. Az épület bontandó, vagy erősen felújítandó. Az értékesítésnél előny, hogy közművesített a terület. Ez egy parkoló esetén gyakorlatilag semmit nem fog jelenteni. Véleménye, hogy töredékáron tudnának kétszáz méterrel arrébb szántót venni, ami még közelebb is van a HÉV állomáshoz.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Először még egy záró mondat a szovjet lakóteleppel kapcsolatban. A szovjet lakótelep rekonstrukciója országosan modellértékű. Ezt nem én mondom, ezt az Állami Számvevőszék jelentése állapítja meg. A mostani vitával kapcsolatban én nem is értem igazából*

Vukov képviselő urat, mi a kutya komédia abba, hogyha valakinek véleménye van. Az ön véleménye fontos, de az enyém is fontos, és azt gondolom, hogy nem kell önnek beszámolnom arról, hogy miért hiányoztam tegnap, de szívesen elmondom, hogy a Keresztény Értelmiségi Szövetség Pest megyei térségi találkozásán voltam. Azt a programot nem tudtam már átjárni, miután a bizottság üléséről tájékoztatást kaptam. Egyébként igyekszem a bizottság üléseken is részt venni, a nagyrészen rossz részt is vettem. Nem rosszabb a részvételi arányom, mint az öné volt az elmúlt öt évben.”

Nem akarom önöket meggyőzni a Rencs-házzal kapcsolatos javaslatommal. Itt döntési lehetőségeket vetek föl vagy javaslok, amelyekről a testület döntését én elfogadom, és amelyekről nem baj, ha a tököliek tájékozódhatnak és el tudják dönteni, hogy melyik változat hasznos-hasznos a számukra. Litványi úrnak a végső fölvetésre pedig azt mondom, hogy egy éve önök vannak. Úgy beszél, mintha ellenzékben van. Hát felsorolja azokat a dolgokat, amelyeket ellenzékben elmondott, de egy éve önök vannak. Miért nem csináltam meg?

Litványi Károly képviselő megnyugtatta a képviselő urat, hogy abban a pillanatban megcsinálnak mindent, amint helyrehozzák azt, ami itt maradt.

Tóth Zoltán József polgármester nem érti, hogy ezt miért csinálják ezt, valamennyien a településért vannak itt. A személyeskedések szerintem nem ide tartoznak.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „Válaszoljak polgármester úrnak is, mert valóban így van, de valahogy elfelejtette vagy figyelmen kívül hagyta azokat a hozzászólásokat, amelyek az elmúlt időszokról szóltak. Akár a Pesti úti lakóteleppel, akár a városról kapcsolatosan. Én azért vagyok itt, hogy azt a félrevezető tájékoztatást, ami a Facebookon is folyt-folyik, meg a közéleti nyilvánosságban, azt kiigazítsam. És egyébként, amit tudok, hozzátegyek. Hajlok arra, amit a polgármester mond, mert tulajdonképpen lehetne egy jó kiindulás. Van egy elfogadott 2035-ig való programunk. A korábbi testület fogadta el. Van egy program, ami az önök kampányígéretei voltak. A kettőt elő kell venni. Ebben vannak egyező pontok. Azokat a témákat kell tárgyalni, amelyek egyeznek, és akkor előbb utóbb össze tudunk szokni, hozunk. Egyébként én igazából nem lennék elégedett az önök helyzetében, mert a Vukov Máté és Farkas Zsuzsa képviselők sose szavazták meg a költségvetést. Mi megszavaztuk, megszavaztuk a költségvetéseket, megszavazzuk a város számára azokat a pályázatokat, beruházásokat, amelyek fontosak. Úgy gondolom, hogy ennél konstruktívabb együttműködést nem látott még ellenzéki testület. És nekem azt kéne elfogadnom, hogy-hogy a demokráciánk-- a demokrácia csúcsa, amikor Szigethalmon egymásnak ennek a bizottsági tagok, képviselők, meg az alpolgármester följelenti a polgármestert, és fordítva. Nem az a demokráciás csúcs. A demokrácia csúcsa az, ahogy most tárgyalunk. A többség dönt, a kisebbség javaslatokat tesz, és a város számára hasznos, előrelépést jelentő döntések születhetnek.

Tóth Zoltán József polgármester javasolta, ha nem kel el az ingatlan, akkor a P+R parkolóvá történő kialakítás felé indulnának el.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) „A módosító javaslat, hogy a terület, az ingatlan ne kerüljön meghirdetésre és tartsuk fenn vagy halasztódjon el a meghirdetés és tartsuk fenn, amennyiben más igény lakossági igény jelentkezik és értékesebbnek látjuk a parkoló kialakítását.”

Tóth Zoltán József polgármester Hoffman Pál képviselő módosító javaslatát tette föl szavazásra.

Tököl Város Képviselő-testülete 3 igen, 6 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

189/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete **nem támogatja** Hoffman Pál képviselő azon javaslatát, hogy a Tököl Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tököl, 1408/4 hrsz.-ú ingatlan értékesítse ne történje meg, az árverésen történő értékesítést halassza el a Képviselő-testület.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tóth Zoltán József polgármester Az eredeti javaslatot tette fel szavazásra. Kérte, hogy aki a bizottság által támogatott javaslattal egyetért, név szerint nyilatkozzon.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vukov Máté 9 igen, Hoffman Pál, Vászín Attila 2 nem, Held Gábor 1 tartózkodó szavazatával az alábbi határozatot hozta:

190/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete **minősített többség hiányában** nem támogatja a Tököl Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tököl, 1408/4 hrsz.-ú ingatlan nyilvános árverésen történő értékesítését.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

12.) BEM UTCÁBAN TALÁLHATÓ 1413/39. HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő Bem utcai ingatlan friss értékbecslés szerint kalkulált forgalmi értéke 43.857.590 Ft. A Gazdasági Bizottság javasolta az értékesítést elnapolni, amíg a telek közművesítési lehetősége nem nyílik meg.

Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Erre csak annyit, hogy köszönöm szépen ezt a módosítást. Ez volt a hónapokkal ezelőtti javaslatom.”*

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vázin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

191/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a Tököl Város Önkormányzat tulajdonát képező Tököl, Bem utcában lévő 1413/39. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012.(IX.17.) számú rendeletének 15. § (3) bekezdése szerinti nyilvános árverésen történő értékesítését a telek közművesítésére lehetőség nyílik, elnapolja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

13.) USZODA VÍZFELÜLETÉNEK BÉRLÉSÉRE VONATKOZÓ PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSA

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy az uszoda tanmedencéje és a nagymedence két sávjának oktatási célú hasznosítására pályázatot írtak ki. A pályázatra egy jelentkező nyújtott be pályázatot, az Első Tököli Diák Úszó Egylet. A Gazdasági Bizottság és a Humán Kapcsolatok Bizottsága javasolta a pályázat eredménytelenné nyilvánítását és a jelenlegi szerződés meghosszabbítását 2023. június 30-ig.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Hoffman Pál, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vázin Attila, Vukov Máté 9 igen, egyhangú szavazatával az alábbi határozatot hozta:

192/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete,

1) a Városi Uszoda nagymedencéje 2 sávjának és a tanmedence hasznosítására kiírt pályázatot eredménytelenné nyilvánítja,

2) a jelenlegi bérlővel a bérleti szerződést 2026. június 30. napjáig meghosszabbítja, egyben felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

14.) KAKUSEI” KULTURÁLIS, SZABADIDŐ ÉS SPORTEGYESÜLET TÉRÍTÉSMENTES SPORTCSARNOK HASZNÁLATI KÉRELME

Tóth Zoltán József polgármester tájékoztatta a testületet, hogy a Kakusei Sportegyesület térítésmentes sportcsarnok használati kérelemmel fordult a képviselőtestület felé. Október 11-én rendezték meg a Sziget Kupát, és kérték, hogy a sportcsarnok bérleti díját ne kelljen kifizetniük. A

Gazdasági Bizottság és a Humán Kapcsolatok Bizottsága javasolta, hogy a képviselőtestület 150.000 Ft-os bérleti díjban állapítsa meg a sportcsarnok használati díját.

Tököl Város Képviselő-testülete Tóth Zoltán József, Eötvös Miklós, Haris Ádám, Held Gábor, Litványi Károly, Dr. Nagy Béla, Vaszin Attila, Vukov Máté 8 igen, Hoffman Pál 1 nem szavazatával az alábbi határozatot hozta:

193/2025. (X.16.) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület kérelmére a Sportcsarnokban 2025. október 11-én megrendezett Sziget Kupa rendezvény kapcsán fizetendő – kedvezményes - bérleti díját 150eFt-ban határozza meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

15.) EGYEBEK

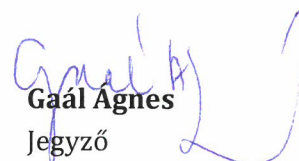
Hoffman Pál képviselő (szó szerinti hozzászólás) *„Jegyző asszony, az lenne a kérésem: azt szeretném kérni, hogy a hozzászólásaimat a jegyzőkönyvben szó szerint jegyzőkönyvezzék ma is, és a következő időszakban. Abszolút, teljes mértékben teljes a bizalmam a hivatallal, a hitelesítőkkal kapcsolatban, de miután egyre több területen jelentik meg a mesterséges intelligencia használatát, akár még jegyzőkönyv készítésével is. Ez az indokom arra, hogy biztosan az legyen a jegyzőkönyvben, amelyeket mondani szoktam. Köszönöm.”*

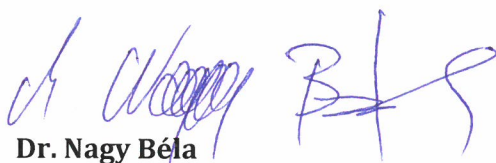
Dr. Nagy Béla képviselő két sporteseményre hívta fel a figyelmet: Az egyik, Cseperkáló Péter veterán világbajnok lett birkózásban, illetőleg a tököli darts csapat, az Amatőr Bajnokok Ligája megmérettetésén, Máltán a második helyen végzett. Gratulált mindenkinek.

Tóth Zoltán József Egyéb kérdés, hozzászólás nem lévén a képviselő-testület nyílt ülését bezárta. Jelezte, hogy egy napirendet zárt ülés keretében tárgyal a Képviselő-testület.

Kmf.


Tóth Zoltán József
polgármester


Gaál Agnes
Jegyző


Dr. Nagy Béla
hitelesítő


Vukov Máté
hitelesítő



TÖKÖL VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2316 Tököl, Fő u. 117.

**Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (X. 20.)
önkormányzati rendelete
a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú
rendelet módosításáról**

[1] Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 63. § (4) bekezdésében, valamint a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCI. törvény 234. § (3)-(4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú rendeletét az alábbiak szerint módosítja.

1. §

A köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015. (II. 4.) önkormányzati rendelet 3/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3/A. §

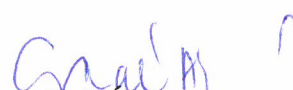
A Képviselő-testület a köztisztviselők illetményalapját 2026. évben 90.000.-Ft összegben állapítja meg.”

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba, és 2026. január 2-án hatályát veszti
Tököl, 2025. október 16.


Tóth Zoltán József
polgármester



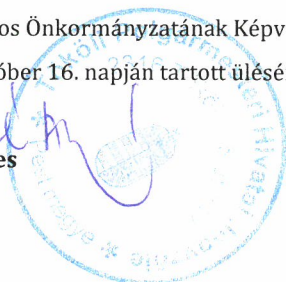

Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2025. október 16. napján tartott ülésén alkotta, 2025. október 20. napján kihirdetésre került.


Gaál Ágnes
jegyző



Végső előterjesztői indokolás

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 63. § (4) bekezdése alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben a 2025. évre - az önkormányzat saját forrásai terhére – a képviselő-testület hivatalánál foglalkoztatott köztisztviselők vonatkozásában – a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvényben foglaltaktól eltérően – magasabb összegben állapíthatja meg az illetményalapot.

Mint ahogy arról a szeptemberi ülésen is tájékoztattuk Önöket, Magyarország Kormánya a közigazgatás hatékonyságának megerősítése, továbbá a helyi önkormányzatoknál folyó rendkívüli szakértelemmel végzett, magas szintű szakmai munka elismeréseként a helyi önkormányzatoknál foglalkoztatott köztisztviselők illetményemeléséhez szükséges forrás biztosításával kapcsolatos intézkedésekről szóló 1155/2025. (V. 21.) Korm. határozatában döntött a 10 ezer fő alatti települések vonatkozásában az önkormányzati dolgozók 2025. július 1. napjától 15 %-kal, illetve 2026. januárjától újabb 15 %-kal történő béremeléséről.

A 10 000 és 30 000 fő közötti lakosságszámú települési székhelyű hivatalok esetében a béremelésről az egyes helyi önkormányzatoknál foglalkoztatott köztisztviselők illetményemeléséhez szükséges forrás további biztosításáról szóló 1232/2025. (VII. 3.) Korm. határozat rendelkezik, mely szerint a központi költségvetés hivatali működéshez biztosított fajlagos támogatása 532.500,-Ft/fő összeggel emelkedik, amely összeg kizárólag a 2025. július 1. napjával történő köztisztviselői illetményemelés végrehajtásához használható fel. A határozat értelmében a 2026. januárjától újabb béremelésre fordítandó fajlagos támogatás összege 9.280.000 forint/hó összeggel emelkedik.

Az Államkincstár 2025.07.14-i tájékoztatása szerint a Tököli Polgármesteri Hivatal 14.537.250 forint összeget fordíthat a 2025. július 1-jével történő köztisztviselői illetményemelésre.

A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium köztisztviselői béremelés végrehajtásáról szóló tájékoztatója értelmében a béremelésre fordítható támogatás összege a számított, azaz az elismert hivatali létszám alapján került megállapításra és a többlettámogatás kizárólag az önkormányzati hivatalban ténylegesen foglalkoztatott köztisztviselők illetményemelésére kell fordítani.

A célzott többlettámogatás magában foglalja az illetményemelés és az ehhez kapcsolódó szociális hozzájárulási adó összegét. A kötött felhasználású támogatás a 2025. júliusi-novemberi illetményekre használható fel, mert ezek kerülnek kifizetésére a 2025. évi költségvetési évben. A 2025. december 31. napjáig fel nem használt támogatásrész tekintetében az önkormányzatnak visszafizetési kötelezettsége keletkezik.

A Tököli Polgármesteri Hivatal költségvetésben elismert hivatali létszáma 27,3 fő.

Az előterjesztésben az előző évihez képest illetményalap emelési javaslattal nem élünk, azt 2026. január 1. napjával továbbra is 90.000.-Ft-ban javasoljuk megállapítani.

KIEGÉSZÍTŐ NAPIREND

a képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Egyedi támogatási kérelem

Előterjesztő	Polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Demeter Zsanett igazgatási irodavezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	Minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom Önöket, hogy a Monarchia Zeneművészeti Egyesület elnöke az alábbi támogatási kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Múlt héten megkeresett Brezina Károly Atya, hogy nagyon szeretné, ha november 2.-n Halottak napján, a Tököli Katolikus Templomban elhangozna Mozart Requiem című műve. A mű előadása Szimfonikus zenekart, kórust, négy énekes szólistát és karmestert igényel, mely nem kevés költséggel jár. Atyának és nekem is sikerült pénzt gyűjtenünk, a kórus csak útiköltséget kér, a szólisták és a karmester áron alul vállalták a fellépést, valamint a zenekar is fél gázsiért jön játszani. Halottak napja környékén nekünk is lelki nyugvást jelent a Requiem eljátszása, ráadásul idén két alapító tagunk hunyt el, az Ő emlékükre is szívesen jön játszani a zenekar.

A koncert létrejöttéhez azonban még mindig hiányzik 100.000.- Ft.

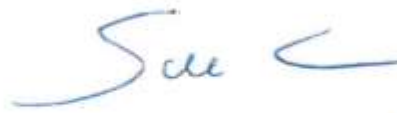
Ezt az összeget szeretnénk az Önkormányzattól kérni.

Köszönettel:

Schuster Andrea

Monarchia Zeneművészeti Egyesület elnöke és a zenekar koncertmestere

Szigetszentmárton, 2025. 10. 09.




Az Egyesület és a Szimfonikus Zenekar bemutatása:

A Monarchia Zeneművészeti Egyesület 2000-ben jött létre, azzal a céllal, hogy a magyar zenekultúra színvonalát emelje, zenei örökségünket ápolja, valamint terjessze határainkon túl is. Célja, hogy a már világszerte elismert magyar zenekari művészet rangját és hagyományait ápolja és fenntartsa.

Az egyesület feladata: Színvonalas koncertek, előadások létrehozása a zenei előadó-művészet minden ágában, valamint a zenészeknek erkölcsi, anyagi és tárgyi támogatása. Az egyesület keretein belül működő Szimfonikus Zenekar, Kamarazenekar, és egyéb kamara csoportok előadásainak szervezése, gördülékeny lebonyolítása, a hangversenyek előkészítése. Hangszerállományának beszerzése és karbantartása, kapcsolattartás külföldi és hazai producerekkel, impresszáriókkal, rendezvényszervezőkkel. Külföldi kapcsolatok ápolása, a magyar zenekultúra külföldön való megismertetése érdekében. A zenekar kottaállományának kezelése és bővítése. Hazai és külföldi karmesterekkel, művészekkel való kapcsolat kiépítése és ápolása. Hazai és Uniós pályázatokon való részvétel.

A Monarchia Szimfonikus Zenekar (továbbiakban MSZZ) a Monarchia Zeneművészeti Egyesület keretében alakult 2000.-ben. Az addig szervezetlen formában működő zenekar, amelynek tagjai az ország legjobb szimfonikus zenekarainak (ÁHZ, Opera, Rádiózenekar) muzsikusaiból álltak, a megszorított feladatok szervezett formában történő megnyilvánulásának érdekében jött létre. A hazai zenei életben játszott szerepe mellett, sok külföldi felkérésnek tesz eleget, és ezen rövid idő alatt Európa számos városában ismerhették meg a zenekar művészi színvonalát. A repertoárt tekintve a klasszikus művektől, a színpadi műveken keresztül, a modern műfajok megszólaltatásában egyaránt magas színvonalat képvisel. Az együttes tagjai már régóta, akár egyetemi évektől számítottan, szoros munkakapcsolatban működnek, ennek is köszönhető, hogy a zenekar a több évtizedes együttműködésen alapuló, összecsiszolt, zenekari hangzásmód tapasztalt képviselője.

Az egyesületi formában működő zenekar tagjaiból formálódó kamaraegyüttesek (Monarchia vonós kamarazenekar, vonósnégyes, fafúvós kvintett, rézfúvós kvintett, ütőegyüttes) jelentősen színesítik a repertoárt, ezért a kis falusi templomoktól, művelődési házakig, a színházakon, operaházakon keresztül, a több ezer embert befogadó multifunkciós termek, arénák, kongresszusi központokig minden fajta igényt kielégítő követelményeknek eleget tud tenni. Ebből következően a MSZZ repertoárja igen széles skálán mozog, a klasszikus szimfonikus zenétől kezdve az operán át, operett, filmzenéig, minden stílusban otthonosan mozog. A zenekar hangsúlyozott figyelmet fordít a kortárs zeneszerzők műveinek megszólaltatására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az említett kérelemre vonatkozóan szíveskedjen döntést hozni.

.../2025.(...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete – amennyiben a program megrendezésre kerül --Ft összeggel **támogatja/nem támogatja** a Monarchia Zeneművészeti Egyesületet a 2025. november 2. napján a Tököli Kisboldogasszony templomban megrendezendő Mozart: Requiem című előadás szervezésére, egyben felkéri a polgármestert, hogy a támogatási szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

KIEGÉSZÍTŐ NAPIREND

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Hoffmann Logistics Kft. bérleti díj emelésére

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, névszerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2025. szeptember 2-án megtartott ülésén áttekintette a határozatlan idejű bérleti szerződéseket köztük a Hoffmann Logistics Kft. a Tököl, Mester u.1. szám alatti iroda épület I. emeleti 3 db irodahelyiség bérleti szerződését is, melynek bérleti díja jelenleg bruttó 2.351 Ft/m²/hó.

A bérlővel folytatott egyeztetések alapján kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Hoffmann Logistics Kft. Tököl, Mester u.1. szám alatti iroda épület I. emeleti 3 db irodahelyiségének bérleti díját 2025. október 17. jövőbeli infláció követéssel - közös megegyezéssel – bruttó 4.214 Ft/m²/hó összegre emeli és hozzájárul az épület, irodahelyiségekkel közös bejáratú, földszinti helyiségek a Hoffmann Logistics Kft. részére történő bérbeadásához bruttó 2.107 Ft/m²/hó összegű bérleti díj ellenében, egyben felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a két ülés között átruházott hatáskörben hozott döntésekről, és a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Joszkín Erika szervezési ügyintéző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	egyszerű szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbiak szerint terjesztem Önök elé a legutóbbi képviselő-testületi ülés óta az átruházott hatáskörben hozott döntésekről, a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló beszámolómat, valamint az intézményvezetők által összeállított, az intézmények fontosabb eseményeiről szóló beszámolókat.

Lejárt határidejű határozatok végrehajtása				
Határozat szám	Határidő	A felelős	A határozat tárgya	A megtett intézkedés
152/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Városi Bölcsőde kazáncseréje, fűtési rendszer átalakítása tárgyú beszerzési eljárás nyertesével, az Apafi Építőipari Kft-vel a szerződés megkötése.	A kazáncsere megkezdődött.
155/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Halász László művelődési központ és könyvtár igazgatói megbízását 2026. február 20. napjáig meghosszabbítja, egyben pályázatot hirdet Tököl Város Önkormányzatának Művelődési Központja és Könyvtára intézményvezetői munkakörének ellátására	A meghosszabbítás és a pályázati kiírás publikálása megtörtént.
157/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	MultiSchool étkezés-megrendelő és számlázó program bevezetésének megkezdése és a szükséges feltételek biztosítása.	Folyamatban.
/2025. (IX.25.)	azonnal	Polgármester	A Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2026. évi fordulójához a csatlakozási nyilatkozatot benyújtása, illetve az „A” és „B” típusú pályázatok kiírás.	A csatlakozási nyilatkozat megküldése és a pályázatok meghirdetése megtörtént.
160/2025. (X.2.)	Folyamatos	Polgármester	A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 11. §-a alapján, a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalhoz benyújtandó (módosított) Felújítási Pótlási Terv víziközmű szolgáltató felé továbbítása	A Felújítási és Pótlási tervről szóló vélemény továbbítása megtörtént.
161/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Az Önkormányzat és költségvetési szervei belső ellenőrzési feladatainak ellátására pályázat hirdetése	A pályázat publikálása megtörtént.
162/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Városi Uszodában a vízfelület bérleten felüli úszásoktatási tevékenység szabályozása, valamint Zubor Attila Aktív Magyarország pályázat benyújtására vonatkozó felhatalmazása.	Kivonat továbbítása megtörtént.
163/2025. (X.2.)	azonnal	polgármester	Tököl VSK Öregfiúk Szakosztálya Városi Sportcsarnok térítésmentes használatára vonatkozó kérelme	A rendezvény megtörtént.
164/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Belterületi utak fejlesztése – Alkotmány utca gyűjtőúttá minősítése.	A településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedések elvégzése folyamatban.
165/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Kompfelújítási pályázattal kapcsolatos megállapodás megkötése a Ferry Révhajózási Kft-vel	A szerződés aláírása folyamatban.
166/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Patak Fesztivál 80eFt-os támogatása	Folyamatban.

Lejárt határidejű határozatok végrehajtása				
Határozat szám	Határidő	A felelős	A határozat tárgya	A megtett intézkedés
167/2025. (X.2.)	2025. október 31.	Polgármester	Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szigetszentmiklósi Hivatásos Tűzoltó-Parancsnokság 1.000.00.- Ft támogatása	Szerződéskötés folyamatban.
168/2025. (X.2.)	azonnal	Jegyző	2025. évi közösségi támogatások felhasználási és elszámolási határidejének módosítása	Szerződések módosítása folyamatban.
170/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester, Jegyző	„Szép város, rendezett környezet” 2025. címmel meghirdetett versenyen indulók díjazása	Folyamatban.
171/2025. (X.2.)	azonnal	Polgármester	Krétai Szent András Alapítvány térítésmentes közterület-foglalási kérelme	Az engedélyezés folyamatban.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 10/2024.(X.10.) sz. önkormányzati rendelet 4.§. (6) bekezdése szerinti tájékoztató az átruházott hatáskörben hozott döntésekről

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szervezési és működési szabályzatról szóló 10/2024. (X.10.) számú rendeletében polgármester hatáskörébe átruházta a közterület- használat szabályozását és díjazását. Az alábbi esetekben került kiadásra közterület-használati engedély:

Kérelmező	Időtartam	Közterület-használat	Közterület-használati díj
Krétai Szent András Alapítvány	2026. 09. 30.	a 2640/47. hrsz-ú ingatlanból 50,0mx1,5m széles sáv (171/2025.(10.2.) számú kt. határozat alapján	díjmentes

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szervezési és működési szabályzatról szóló 10/2024. (X.10.) számú rendeletében polgármester hatáskörébe átruházta az önkormányzati segélyek megállapítását.

Időszak: 2025.09.01. – 2025.09.30.											
Temetési támogatás (Ft)	Esetek száma	Krízis támogatás (Ft)	Esetek száma	VNT támogatás (Ft)	Esetek száma	Beiskolázási támogatás (Ft)	Esetek száma	Gyógyszer támogatás (Ft)	Esetek száma	Születési támogatás (Ft)	Esetek száma
140.000 Ft	5	45.500 Ft	3	74.000Ft	8	80.000Ft	1	0 Ft	0	75.000Ft	3

Segélyek összesen: 414 500- Ft

Esetek száma összesen: 20

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szervezési és működési szabályzatról szóló 10/2024. (X.10.) számú rendeletében polgármester hatáskörébe átruházta a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás, valamint a burkolatbontási engedély kiadását.

Ssz	Kérelmező, helyszín	Közútkezelői hozzájárulás	Tulajdonosi hozzájárulás	Burkolatbontási engedély
	FAKULTÁS K ET K Kft. - József A. u. 0163-12.hrsz.	1	1	
	Bedax Kft. Kossuth L. u. 57.- 948-2hrs	1	1	
	Fakultás K et K Kft.-József Attila u. 0163-12.hrsz			1
	Fakultás K et K Kft.-Diána sétány 2413.hrsz			1

Közútkezelői hozzájárulás: 2 db, Tulajdonosi hozzájárulás: 2 db, Burkolatbontási engedély: 2 db.

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelmről szóló 10/2019.(V.10.) önkormányzati rendeletének 1/A. §. (1) bekezdése alapján a polgármester hatáskörébe átruházta a településképi véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket.

Ssz	Kérelmező, helyszín	Településképi véleményezési eljárás	Településképi bejelentési eljárás	Településképi kötelezési eljárás
	Express One Hungary Kft. (2316 Tököl, Állomás u. 895. hrsz) – Reál előtti csomagautomata			1

	Földessy Anikó és Striczl Béla (2316 Tököl, Eötvös u. 35/A.)	1		
	Dr. Matos Márton (2316 Tököl, Fő út 111. hrsz.: 10 sz.)	1		

Településképi bejelentési eljárás: 0 db, Településképi véleményezési eljárás: 2 db, Településképi kötelezési eljárás: 1 db.

Tököl Város Képviselő-testülete felhatalmazta a polgármestert a 119/2025. (VI.26.) számú képviselő testületi határozat szerinti Támogatói nyilatkozat kibocsátására a tököli gazdasági-ipari területek közmű ellátásának előkészítő munkái, tervezői feladatai és engedélyezése folyamatainak megkezdéséhez.

Ssz	Kérelmező, helyszín	Támogatói nyilatkozat kiadása
	-	

Kiadott Támogatói nyilatkozat: 0 db

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a lejárt határozatok végrehajtásáról és a két ülés között történt eseményekről szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Intézményi beszámolók
Horvát Óvoda <u>Napsugár Óvoda</u> Szeptember TÉR pedagógusok egyéni teljesítménycéljainak rögzítése 17. Szülői értekezlet Micimackó csoportban 22. jelzőrendszeri értekezlet a Családsegítő munkatársaival és a Szociális segítővel itt az óvodában Minden héten, csütörtökön katolikus hitoktatás Minden héten, szerdán birkózás Minden héten, hétfőn református hitoktatás Minden héten hétfőn és kedden Baglyos Tímea gyógypedagógus látja el az sni-s gyermekek fejlesztését Minden héten, hétfőn és szerdán Gergics Mária logopédus és gyógypedagógus látja el a fejlesztésre szorult gyermekeket. Október 3. 2024. évi októberi normatíva felmérés leadása (központi költségvetés) 3. Állatok világnapja 2. az állatok világnapja alkalmából a Micimackó csoport állatokat ment simogatni egy közeli gazdához 3. az állatok világnapja alkalmából a Napocska csoport állatokat ment simogatni egy közeli gazdához 6. Szociális segítő látogatása 6. Statisztikai adatszolgáltatás a KIR rendszerben 9. Szüret az óvodában Minden héten, csütörtökön katolikus hitoktatás Minden héten, szerdán birkózás Minden héten, hétfőn református hitoktatás Minden héten hétfőn és kedden Baglyos Tímea gyógypedagógus látja el az sni-s gyermekek fejlesztését Minden héten, hétfőn és szerdán Gergics Mária logopédus és gyógypedagógus látja el a fejlesztésre szorult gyermekeket.
<u>Hagyományörző Óvoda</u> Október 3. Statisztika feltöltése 3. Mihály nap 6. Katolikus hittan 6. Jelzőrendszeri megbeszélés / délelőtt/ 6. Eset konferencia / délután/ 6-10. Projekt hét – Régi használati eszközök, tárgyak...

- 8. Ovi foci
- 8. Közzétételi lista feltöltése
- 10. Kukorica törés
- 13. Tisztasági ellenőrzés – védőnő látogatás
- 14. Polgármesteri Hivatalba PRIZMA/ étkeztetés/ megbeszélés
- 15. Kirándulás – Falumúzeumba
- 17. Tök nap 27-31. Intézményünkben festés és takarítás

Szivárvány Óvoda

Állandó programok:

Hétfő: Zeneovi, Dráma – Heti váltásban

Kedd: Néptánc, Református hittan foglalkozás

Szerda: Úszás mindkét épület nagycsoportosai részére, Katolikus Hittan foglalkozás

Csütörtök: Birkózás

Péntek: Logopédiai foglalkozások

Október:

- 3. Kenguru csoport kirándulása a Vasúttörténeti parkba.
- 10. Vörösné Farkas Éva óvodapedagógus mesterpedagógusi minősítési eljárása.
- 13. Óvodai fotózás a Bagoly és Micimackó csoportokban a Csépi úton.
- 14. Óvodai fotózás a Süni és Kenguru csoportokban a Csépi úton.
- 20. Gézugáz együttes műsora mind a két épületben.
- 21. Nagycsoportosok részvétele egy labdarúgói edzésen a foci pályán Ungi Csaba vezetésével a Bozsik program keretében.

Művelődési Központ és Könyvtár

Tájékoztató a 2025. 08. 01. - 2025. 10. 08. közötti időszak eseményeiről

- 1 alk. Zenés nyári esték
- 1 alk. Képviselői fogadóóra
- 6 nap Summerfest
- 1 alk. Szüreti felvonulás
- 1 alk. Rovarkiállítás
- 6 alk. Falugazdász
- 3 alk. Baba-mama Klub
- 8 alk. Szenior örömtánc
- 5 alk. Nyugdíjas Klub
- 1 alk. Véradás

Állandó foglalkozások

- 37 alk. (műv.-i iskola, kórusok, táncegyüttes, klubok, tárgyalások, fogadóórák stb.)
- 6 alk. Bérlemények

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról

Előterjesztő	Gaál Ágnes jegyző
Előterjesztés szakmai előkészítője	Halász-Bagyó Erzsébet adóügyi csoportvezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	egyszerű szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) 6. §-a szerint az önkormányzat rendeletével vagyoni típusú adók (építményadó, telekadó), kommunális jellegű adók (kommunális adó, idegenforgalmi adó) és helyi iparűzési adó bevezetésére jogosult, a törvényben meghatározott keretek között.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Htv. felhatalmazása alapján, illetékességi területén az alábbi helyi adókat vezette be:

- 1992-ben az építményadót és helyi iparűzési adót,
- 2003-ban a magánszemélyek kommunális adóját,
- 2025-ben a telekadót.

Az építményadóra, a telekadóra, a magánszemélyek kommunális adójára vonatkozó törvényi felső mértékek 2005. január 1-jétől a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatóak. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemek tekintetében az adómaximumot.

A Htv. szerint alkalmazható maximális adómértékek és Tököl Város Önkormányzata által alkalmazott adómértékek összevetése:

Építményadó

Tököl Város illetékességi területén lévő építmények közül adóköteles a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Az alábbi típusú adótárgyakat különböztetünk meg:

Adótárgy típusa	Adótárgyak száma	Adómérték Ft/m ²
üdülő	80	500,-
vállalkozási célú	265	600,-
területileg elhatárolt vállalkozási célú	28	1000,-

Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete, ebben az esetben az adó mértékének felső határa 1.100 forint/m² növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától az építményadó mértékének felső határa 2.950,10 Ft/m²).

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (Ft/m ² /év)	Valorizáció szerinti adó-maximum 2025-ben (adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/m ² /év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Tököl Város közigazgatási területén az 5101 számú (02/6 hrsz) út Tököl-Szigethalom közigazgatási határától a 2640/63 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszával, a 2640/63, 2640/65, 2640/92, 2640/80, 2640/79, 2640/84, 2640/83, 2640/61, 2640/72 hrsz-ú ingatlanokkal, valamint a 0257, 0313 hrsz alatt nyilvántartott védgát által és Tököl Városnak Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom településekkel közös közigazgatási határával körülhatárolt területen – amely terület a rendelet mellékletét képező térképszelvényen szaggatott vonallal körülhatárolt - a vállalkozás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 1000 Ft/m²/év.	1 100	2950,1	1000	33,8 %
Fenti területi meghatározáson kívül eső vállalkozás céljára szolgáló építmények			600	20,3 %
Nem lakás céljára szolgáló építmények			500	16,9 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év építményadó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 318 fő, az előírt adó összege 373 adótárgy esetében 109.742eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett építményadó összege 104.889eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 2.655eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 18.122eFt.

Év	Adótárgyak száma	Építményadó bevétel
2020	390	70 457
2021	392	72 332
2022	383	76 985
2023	382	85 080
2024	298	97.575

Telekadó

Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő a vállalkozás céljára szolgáló telkek, melynek mértéke a telek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m²/év. A telekadó esetében az adó mértékének felső határa 200 forint/m² növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától a telekadó mértékének felső határa 536,40 Ft/m²).

A tárgyévi adatok esetében az eddig benyújtott és feldolgozott bevallások alapján, a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 81fő. A 132 db adótárgy, melyből adóköteles 117 db. esetében az előírt adó összege 112.466eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett telekadó összege 85.988eFt.

2025. szeptember 30.-ig keletkezett hátralék 4.848eFt.

Magánszemélyek kommunális adója

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2003. január 1. napjától kezdődő hatállyal, a helyi adókról szóló 23/2002.(XII.10.) számú rendeletével bevezette a magánszemélyek kommunális adóját, amit jelenleg a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet szabályoz, melynek mértéke adótárgyanként 12.000 Ft/év. Az önkormányzat Képviselő-testülete 2025. január 1-jei hatállyal

kommunális adó módosításáról döntött, azon lakás céljára szolgáló épületek esetében, amelyek vállalkozás céljára is szolgálnak, ezek esetében az adó mértéke 38.000 Ft/év/adótárgy.

2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4824 fő, az adótárgyak száma összesen 4.855 db, ebből lakás és lakóház 4.320 db, telek 268 db, és 267 db vállalkozás céljára is szolgáló épület.

Az adó mértékének felső határa 17.000 forint/év növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától a kommunális adó mértékének felső határa 45.592,6 Ft/adótárgy).

A TAKARNET és Földkönyv program segítségével folyamatosan történik a település feltérképezése, melynek során a tulajdoni lapok alapján a még kommunális adót nem fizető ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek a bevallások pótlására. A törvény adta lehetőséggel élve ezen adóalanyok részére az adó 5 évre visszamenőleg kerül kivetésre. Folyamatosan törlésre kerülnek az elhunyt adózók nevén lévő ingatlanok, majd az örökösök és a későbbi tulajdonosok felszólítása is megtörténik.

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (adótárgy/év)	Valorizáció szerinti adómaximum 2025-ban (adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (adótárgy/év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, építési tilalommal nem terhelt beépítetlen építési telek, továbbá nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga	17 000	45.592,6	egyéb 12 000	26,32 %
			vállalkozási célú 38 000	83,38 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év kommunális adó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint az adózók száma 4.824 fő, az előírt adó összege 56.308eFt. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett kommunális adó összege 52.034eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 8.922eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 10.223eFt.

Év	Adótárgyak száma	Kommunális adó bevétel
2020	4 983	43 366
2021	4 745	43 761
2022	4 885	40 340
2023	4 829	41 936
2024	4 877	45 147

Iparűzési adó

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték	Helyi rendelet szerinti adómérték	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Állandó jelleggel végzett iparűzési tevékenység esetén	adóalap 2%-a	adóalap 2%-a	100 %

Az alábbi táblázat az elmúlt öt év iparűzési adó tárgyévi költségvetési bevételét mutatja be ezer Ft-ban, a tárgyévi adatok esetében a 2025. szeptember 30. napi állapot szerint 1.572 adózót érintően 955.166eFt adó előírása történt meg. A zárási összesítő alapján szeptember 30.-ig az adózók által befizetett iparűzési adó összege 801.145eFt.

Előző évekről áthozott hátralék 52.176eFt, a tárgyévben keletkezett hátralék 107.888eFt.

Év	Adózók száma	Iparűzési adó bevétel
2020	1 342	389 032
2021	1 462	344 010
2022	1 437	369 114
2023	1 470	531 085
2024	1 475	638 260

Az Iparűzési adó 2025. évben a szeptemberig bevallott (2024. évi) iparűzési adóbevallások adatai szerint a Tököl város iparűzési adójába beszámító adóalap 35 610 089 851 forint volt. Ez az összeg 4 834 681 139 forinttal volt több, mint az ez előző évi (2023. évi) adóalapok összesen.

A 2024. évben a 2025. háromnegyed évig bevallott és feldolgozott (2024. évi) iparűzési adóbevallások adatai szerint a Tököl város felé bevallott iparűzési adó összege 645 418 405 forint volt. Ez az összeg - 73 735 764 forinttal több, mint az előző évi (2023. évi) bevallott összesített éves adat.

Az előző évi adatok éves adatok, míg a 2024. évi adatok a szeptemberig bevallott adatokat tartalmazzák. Egyes üzleti éves adózók bevallása még várható ebben az évben, így némileg az adatok még változhatnak.

Az Önkormányzati adóhatóságunk iparűzési adóban - kérelemre - ez évben összesen 17 815 955 forintot utalt vissza adózóknak, és további 74 esetben került sor a túlfizetés átvezetésére.

Adóerőképeség és szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettség

Az adóerőképeség egy fogalom a magyar adózásban, főként az Önkormányzatokat érintő állami támogatások elosztásánál játszik szerepet. Az adóerőképeség számítása évente történik, és a tárgyévet megelőző második év HIPA adataiból indul ki. Az adóerőképeség kapcsán Tökölnek 2025. évre 53 317 000 forint szolidaritási hozzájárulást is fizetnie kell a központi költségvetés felé, illetve ennyivel csökkennek a normatív támogatások összegei.

ÉV	adóköteles adóalap	adófizetési kötelezettség 2%
2021 (2020 adóév)	22 450 017 036	417 595 598
2022 (2021 adóév)	24 543 025 432	306 824 402
2023 (2022 adóév)	28 292 297 274	356 906 346
2024 (2023 adóév)	30 775 408 712	571 682 641
2025 (2024 adóév)	35 610 089 851	645 418 405

Befolyt IPA bevétel		Különbözet
2024. I. név	194 099 957	17 927 480
2025. I. név	212 027 437	
2024. I-III. név	545 092 165	256 053 133
2025. I-III. név	801 145 298	
Várható IPA bevétel		Különbözet
2026. I-III. név	880 000 000	78 854 702

Mindig fontos kiemelni, hogy a helyi iparűzési adóbevétel növekedésének lehetnek negatív hatásai is, ugyanis az adóerőképesség számításánál az adóalap növekedés miatt magasabb elvonás keletkezik a szolidaritási hozzájárulás összegében, illetve a következő évi tervezéskor figyelembe kell venni, hogy adótörlesztések, ezáltal visszaigénylő pozíciók (adószámlán nyilvántartott túlfizetések) keletkezhetnek a gazdasági társaságoknál.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX törvény 43.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzat a önkormányzati szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettségének beszámítása a települési önkormányzat számára folyósítandó támogatás havi összegéből a nettó finanszírozás keretében történik. A 2. melléklet 62. 1. A 25 000 forint feletti egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességgel rendelkező önkormányzat az egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességétől függő mértékű szolidaritási hozzájárulást teljesít a központi költségvetésnek. A szolidaritási hozzájárulás alapja az önkormányzat 1.4. pont szerinti iparűzési adóerő-képességet meghatározó adóalapja (a továbbiakban: a szolidaritási hozzájárulás alapja).

ÉV	Önkormányzat adóerőképessége	Szolidaritási hozzájárulás összege	Elvonás várható összege
2023	339 743 944	33 171 287	-
2024	374 859 526	47 272 240	-
2025	400 398 128	53 217 000	202 836 133
2026	525 291 042	várható	
		69 714 270	79 140 432

Az adók mértéke tekintetében látható, hogy az alkalmazott adómértékek - az iparűzési adó kivételével - jelentősen a törvényben meghatározott adómaximum alatt vannak. Az iparűzési adó mértéke a törvényi maximum, így e tekintetben további mozgástere nincs az önkormányzatnak.

A helyi iparűzési adó 1992. január 1-től, került bevezetésre, az alkalmazott adómérték a kezdetektől 2%. A kormányzati elvonások miatt kieső bevétel érdekében a tavalyi évben új adó bevezetésére és a már meglévő kommunális adó módosítására volt szükség. Az új adónem bevezetése és a meglévő módosítása leginkább a vállalkozásokat érintette ezért ezt a kört érintően nem tervezzük az adók emelését. Az iparűzési adó tekintetében az önkormányzat által nyújtható adómentesség, adókedvezmény a vállalkozások kis körét érintené ezért, a többletteleher enyhítése érdekében javasoljuk az iparűzési adó mértékének 1,9%- ra történő csökkentését. A módosítás az alábbiak szerint alakulna.

Adóköteles adóalap a 2025. szeptember 30. állapot szerint	Adóalapra jutó iparűzési adó 2%-os adómérték	Adóalapra jutó iparűzési adó 1,9%-os adómérték	Különbözet
35 610 089 851	712 201 804	676 591 707	35 610 097

Megnevezés	2025. évet megelőző évek hátraléka	2025. év szeptember 30-ig keletkezett hátralék	Esedékes követelés összesen
Építményadó	2 655	18 122	20 777
Telekadó	-	4 848	4 848
Kommunális adó	8 922	10 223	19 145
Iparűzési adó	52 176	107 888	160 064
Talajterhelési díj	-	-	-
Pótlék, bírság	22 005	8 394	30 399
Összesen	85 758	149 475	235 233

2025. július és augusztus hónapban adószámla kivonat került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a hátralékos adózók részére.

Az építményadó, telekadó, kommunális adó felderítése is folyamatosan történik. Az ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek, ha az adatbejelentés nem történik meg, mulasztási bírság kerül kiszabásra. Építményadóban 35 db, telekadóban 87 db., kommunális adóban 70 db. felhívás került kiküldésre. Mulasztási bírság kiszabására 14 esetben került sor.

2025. február hónapban 5692 db. fizetési felhívást tartalmazó egyenlegértékesítő került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a város valamennyi adózója részére.

A hátralék kezelése érdekében 2025. november hónapban a hátralékos adózók részére fizetési felszólítás kerül kiküldésre.

A követeléskezelés és behajtási tevékenység eredményeként 2025. szeptember 30-ig 27 394eFt került beszedésre.

Végrehajtási cselekmény	Darab		Végrehajtandó összeg eFt-ban		Végrehajtás során befizetett összeg eFt-ban	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Inkasszó	-	67	-	38 980	-	27 127
Munkabér és nyugdíjletiltás	-	34	-	3 060	-	267
Fizetési felszólítás	1407	-	178 890	-	54 026	-
Összesen:	101	101	178 890	42 040	54 026	27 394

A végrehajtási eljárás hatására a beszedett összeg százalékos aránya a 2024. évi 30,2%-os teljesítésről 2025. szeptember 30-ig 65,16%-ra emelkedett.

Kérem, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a helyi adókról szóló beszámolót elfogadni szíveskedjenek.

.../2025. (.....) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a 2025. évi adóbevételekről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Helyi adórendelet módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Halász-Bagyó Erzsébet adóügyi csoportvezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1. § (1) bekezdésben és 6. §-ban kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában kapott felhatalmazás alapján Önkormányzatunk rendelettel illetékességi területünkön helyi adókat, illetve települési adókat vezethet be. A Htv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed a Htv. második részében meghatározott adóknak vagy azok valamelyikének a bevezetésére, már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, illetőleg módosítására.

Az építményadó és a helyi iparüzési adó 1992. január 1-től, a magánszemélyek kommunális adója 2003. január 1-től a telekadó 2025. január 1-től került bevezetésre.

A helyi adóból származó közhatalmi bevétel az önkormányzat működési költségvetésének meghatározó eleme, forrása az állami támogatással nem fedezett kötelezően ellátandó, és az önként vállalt feladatok finanszírozásának. A településpolitikai célok megvalósítása jelentős erőforrásokat igényelnek, melynek egyik legfontosabb alapja a helyi adóbevétel. Mindemellett fontosnak tartjuk, hogy mindenki, aki a településen szolgáltatásokat vesz igénybe, hozzájáruljon a város működéséhez.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát korlátozza az, hogy:

- az adóalanyt egy meghatározott adótárgy (épület, épületrész, telek) esetében csak egyféle — az önkormányzat döntése szerinti — adó fizetésére kötelezheti,
- az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek a helyi sajátosságoknak, az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

A helyi adóztatási szabályok átvizsgálása során megállapítottuk, hogy városunkban az iparüzési adó és az üdülőterületen található üdülő illetve hétvégi házként szolgáló építmények esetében 2007. óta nem történt adómérték emelés. Ezen ingatlanok adómérték emelésére most sem teszünk javaslatot, az iparüzési adóval kapcsolatos javaslatainkat már ismertettük, de erre a rendeletmódosításkor visszatérünk.

2025. június 21-től módosult a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. (továbbiakban: Htv.) ennek egyik eredménye az önkormányzatok által a háziorvosoknak adható adómentesség, illetve az adókedvezmény.

A Htv. 39/C. § (3) bekezdésében Az önkormányzat rendeletében jogosult a háziorvos, védőnő vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt megállapítani, feltéve, ha annak vállalkozási szintű iparüzési adóalapja az adóévben a 40 millió forintot nem haladja meg. Az adómentességnek, adókedvezménynek valamennyi háziorvos, védőnő vállalkozó számára azonosnak kell lennie.

A helyi jogalkotás során a törvényi kereteken belül, az önkormányzat csak a Htv. által meghatározott esetekben és mértékig jogosult önállóan szabályokat alkotni.

Önök elé terjesztem a Házi Gyermekorvosok Egyesülete által küldött kérelmet, melyben a gyermek-alapellátás megtartásának érdekében kérte a kedvezményt az iparüzési adó alól.

A mellékelt táblázat ismerteti az orvosok adóköteles adóalapját és az iparüzési adó fizetési kötelezettséget. A legmagasabb adóköteles adóalap 25 403 308, Ft a legalacsonyabb 1 632 514, Ft volt a 2024. évben. Az adómentesség elfogadása esetén az orvosok a teljes iparüzési adó alól mentesülhetnének.

Az iparűzési adó tekintetében fontos kiemelni, hogy a helyi iparűzési adóbevételek növekedésének lehetnek negatív hatásai is, ugyanis az adóerőképesség számításánál az adóalap növekedés miatt magasabb elvonás terheli költségvetésünket.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 43.§ (4) bekezdése alapján az önkormányzat a önkormányzati szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettségének beszámítása a települési önkormányzat számára folyósítandó támogatás havi összegéből a nettó finanszírozás keretében történik. A 2. melléklet 62. 1. A 25 000 forint feletti egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességgel rendelkező önkormányzat az egy lakosra jutó iparűzési adóerő-képességétől függő mértékű szolidaritási hozzájárulást teljesít a központi költségvetésnek. A szolidaritási hozzájárulás alapja az önkormányzat 1.4. pont szerinti iparűzési adóerő-képességet meghatározó adóalapja (a továbbiakban: a szolidaritási hozzájárulás alapja).

Tökölön a helyi iparűzési adó 1992. január 1-től, került bevezetésre, az alkalmazott adómérték a kezdetektől 2%. A tavalyi évben új adó bevezetésére és a már meglévő kommunális adó módosítására volt szükség. Az új adónem bevezetése és a meglévő módosítása leginkább a vállalkozásokat érintette. Az iparűzési adó tekintetében az önkormányzat által nyújtható adómentesség, adókedvezmény a vállalkozások kis körét érintené ezért, a többletterhek enyhítése érdekében javasoljuk az iparűzési adó mértékének 1,9%-ra történő csökkentését, ahogy azt az előző előterjesztésünkben is megindokoltuk.

A mértékváltozás az egyéni vállalkozóknak a megemelkedett kommunális adó miatt, továbbá a társaságoknak is segítség lehet a terhek enyhítésére.

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie, mely rendelkezés az önkormányzati adórendeletekre is vonatkozik.

Ez azt jelenti, hogy valamely adóév január 01. napján hatályba léptetni kívánt új adónemet bevezető, vagy a hatályos szabályozást (pl. adómérték tekintetében) módosító adórendelet legkésőbb az ezt megelőző 30. napon - tehát a hatályba lépést megelőző év december 2. napján - kell kihirdetni.

A Htv. 6. § a) pontja előírja, hogy naptári éven belül az adóalanyok adóterhei nem súlyosbíthatók, a Htv. 42/B. § (1) bekezdésének hatályos szövege szerint pedig az önkormányzati adóhatóság az önkormányzati adórendelet, valamint annak hatályba lépését megelőző hónap ötödik napjáig adatot szolgáltat a kincstár számára. Mindezen rendelkezések megszabják a rendelet módosításának időbeli korlátait: a 2022 óta - az adózók adókötelezettségeinek könnyítését érintő technikai módosításokon túlmenően - nem módosított adómértékek emelésére 2026. január 1-től akkor kerülhet sor, amennyiben a módosító rendelet legkésőbb 2025. december 1. napjáig kihirdetésre kerül és a Kincstár számára az adatszolgáltatás legkésőbb 2025. december 5. napjáig teljesül.

A fentieket figyelembe véve javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását és következő rendelet megalkotását.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Házi Gyermekorvosok Egyesülete által benyújtott kérelmet, melyben a gyermek-alapellátás iparűzési adó alóli mentességét, illetve kedvezményét kezdeményezte támogatja/nem támogatja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

**Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 13/2015. (XI.25.) számú rendelet módosításáról**

[1] Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. §-ában és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 13/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A helyi iparűzési adó: az adóalap 1,9%-a.”

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba, és 2026. január 2-án hatályát veszti.

Tököl, 2025. október

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2025. napján tartott ülésén alkotta, 2025. napján kihirdetésre került.

Gaál Ágnes jegyző

Gaál Ágnes
jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a helyi adókról szóló 13/2015(XI.25.) számú rendelet módosításához

Jogszabály megalkotása szükségességének indokai: Az iparűzési adó csökkentés – az adózók teherbíró képességét is figyelembe véve történt.

Jogalkotás elmaradásának várható következményei: Az önkormányzati bevételek növelésének elmaradása.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: A rendelet módosítása a fizetési hajlandóság miatt bevétel-növekedést eredményez.

Környezeti, egészségi következmények: A rendelet-tervezetnek környezeti és egészségi hatása nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: Jelen rendelet-tervezettel minimális adminisztratív teher keletkezik.

Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jogszabály alkalmazása további személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását nem igényli.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelet módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző, Rácz Judit aljegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbiak szerint terjesztem Önök elé a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015. (I.29.) számú rendelet módosítását.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 63. § (4) bekezdése alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben a 2025. évre – az önkormányzat saját forrásai terhére – a képviselő-testület hivatalánál foglalkoztatott köztisztviselők vonatkozásában – a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvényben foglaltaktól eltérően – magasabb összegben állapíthatja meg az illetményalapot.

Mint ahogy arról a szeptemberi ülésen is tájékoztattuk Önöket, Magyarország Kormánya a közigazgatás hatékonyságának megerősítése, továbbá a helyi önkormányzatoknál folyó rendkívüli szakértelemmel végzett, magas szintű szakmai munka elismeréseként a helyi önkormányzatoknál foglalkoztatott köztisztviselők illetményemeléséhez szükséges forrás biztosításával kapcsolatos intézkedésekről szóló 1155/2025. (V. 21.) Korm. határozatában döntött a 10 ezer fő alatti települések vonatkozásában az önkormányzati dolgozók 2025. július 1. napjától 15 %-kal, illetve 2026. januárjától újabb 15 %-kal történő béremeléséről.

A 10 000 és 30 000 fő közötti lakosságszámú települési székhelyű hivatalok esetében a béremelésről az egyes helyi önkormányzatoknál foglalkoztatott köztisztviselők illetményemeléséhez szükséges forrás további biztosításáról szóló 1232/2025. (VII. 3.) Korm. határozat rendelkezik, mely szerint a központi költségvetés hivatali működéshez biztosított fajlagos támogatása 532.500,-Ft/fő összeggel emelkedik, amely összeg kizárólag a 2025. július 1. napjával történő köztisztviselői illetményemelés végrehajtásához használható fel. A határozat értelmében a 2026. januárjától újabb béremelésre fordítandó fajlagos támogatás összege 9.280.000 forint/hó összegre emelkedik.

Az Államkincstár 2025.07.14-i tájékoztatása szerint a Tököli Polgármesteri Hivatal 14.537.250 forint összeget fordíthat a 2025. július 1-jével történő köztisztviselői illetményemelésre.

A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium köztisztviselői béremelés végrehajtásáról szóló tájékoztatója értelmében a béremelésre fordítható támogatás összege a számított, azaz az elismert hivatali létszám alapján került megállapításra és a többlettámogatás kizárólag az önkormányzati hivatalban ténylegesen foglalkoztatott köztisztviselők illetményemelésére kell fordítani.

A célzott többlettámogatás magában foglalja az illetményemelés és az ehhez kapcsolódó szociális hozzájárulási adó összegét. A kötött felhasználású támogatás a 2025. júliusi-novemberi illetményekre használható fel, mert ezek kerülnek kifizetésére a 2025. évi költségvetési évben. A 2025. december 31. napjáig fel nem használt támogatásrész tekintetében az önkormányzatnak visszafizetési kötelezettsége keletkezik.

A Tököli Polgármesteri Hivatal költségvetésben elismert hivatali létszáma 27,3 fő.

Az előterjesztésben az előző évihez képest illetményalap emelési javaslattal nem élünk, azt 2026. január 1. napjával továbbra is 90.000.-Ft-ban javasoljuk megállapítani.

Kérem, hogy a rendelet-módosítást támogatni szíveskedjenek.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú rendelet módosításáról

[1] Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 63. § (4) bekezdésében, valamint a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 234. § (3)-(4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015.(I.29.) számú rendeletét az alábbiak szerint módosítja.

1. §

A köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló 3/2015. (II. 4.) önkormányzati rendelet 3/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3/A. § A Képviselő-testület a köztisztviselők illetményalapját 2026. évben 90.000.-Ft összegben állapítja meg.”

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba, és 2026. január 2-án hatályát veszti.

Tököl, 2025. október

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2025. napján tartott ülésén alkotta, 2025. napján kihirdetésre került.

Gaál Ágnes jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelethez

Jogszabály megalkotása szükségességének indokai: A rendelet megalkotása nem kötelező.

Jogalkotás elmaradásának várható következményei: A javaslat elvetése esetén fluktuáció várható.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: A 2026. évi költségvetési rendelet során a pénzügyi feltételek biztosítása szükséges.

Környezeti, egészségi következmények: A rendelet-tervezetnek környezeti és egészségi hatása nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: Jelen rendelet-tervezettel minimális adminisztratív teher jelentkezik.

Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek: A 2026. évi költségvetési rendelet során a pénzügyi feltételek biztosítása szükséges.

Tököl, 2025. október

KIEGÉSZÍTÉS az 5. számú napirendhez a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Lakihegy Rádió támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Rácz Judit aljegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

A Duna-Média Televízió támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslat mellett a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt. is benyújtotta a 2025. december 31. napjáig megkötött támogatási szerződés meghosszabbítására vonatkozó ajánlatát.

A 2025. július 1. napjától 2025. december 31. napjáig megkötött támogatási szerződés alapján a műsorszolgáltató 211.250.-Ft/hó támogatást kap.

A csatolt mellékletben szereplő médiaszolgáltatási ajánlat szerint 2026. január 1. napjától 250.000.-Ft/hó támogatásért tudná biztosítani a szolgáltatást.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9.§ (8) bekezdés b) pontja alapján:

„(8) E törvényt – amennyiben a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése – nem kell alkalmazni az alábbi esetekben: ...

b) audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltató olyan beszerzése, amelynek tárgya audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatásra szánt műsorszám vétele, fejlesztése, előállítása, illetve audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatók általi közös előállítása; valamint a reklám és társadalmi célú reklám kivételével bármely ajánlatkérőnek az audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatótól megrendelt műsorszám szolgáltatására vagy műsoridőre vonatkozó szerződése, továbbá az audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatásra szánt műsorszám vételére, fejlesztésére, előállítására, közös előállítására vagy műsoridő vásárlására vonatkozó szerződések;”

Kérem döntésük meghozatalát a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt. esetében is az államháztartáson kívülre átadott és az államháztartáson kívülről átvett pénzeszközökkel kapcsolatos szabályokról szóló 19/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet és a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény figyelembe vételével.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete „Támogatási szerződés közcélú rádiós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában szerződést köt 2026. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig, egyéves időtartamra, 250e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.-vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: 2025.12.31.

Felelős: polgármester



Cím: 2310 Szigetszentmiklós, Csepeli út 15.
Tel: 24/54-2310
Infóvonal: 20/95-95-107
Fax: 24/54-2311
E-mail: info@lakihegyradio.hu
Médiaajánlat: sales@lakihegyradio.hu

Tárgy: médiaszolgáltatási ajánlat

Feladó: Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.

Címzett: Tóth Zoltán József, Tököl Város Polgármestere

Tököl Város Képviselő-testülete

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Önkormányzata és a Lakihegy Rádió Bt. immár 18 éve áll egymással szerződéses kapcsolatban a lakosság tájékoztatásának szolgálatában.

Köszönettel tartozunk azért, hogy bizalmuk töretlen rádióink iránt, és ilyen hosszú időre nyúlik vissza együttműködésünk.

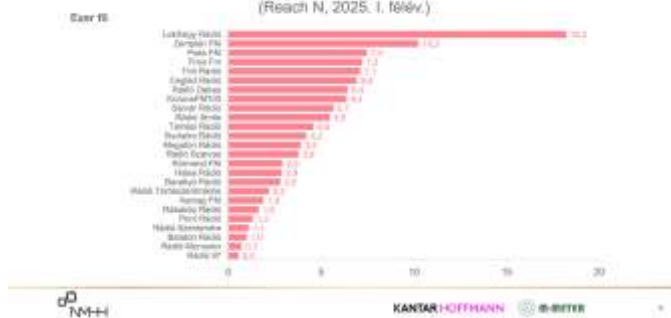
Rádióink idén tavasszal podcast stúdiót épített, illetve az ON AIR stúdióink bekamerázásával lehetővé tettük élő rádióműsoraink online megtekintését is a közösségi médiában.

Ennek és a szakmai munkába fektetett folyamatos erőfeszítéseinknek köszönhetően a Lakihegy Rádió lett az ország leghallgatottabb helyi (nem megyeszékhelyi) rádiója 2025-ben, melyet a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság alábbi friss, reprezentatív hallgatottságmérése is igazol.

II. komponens rádiók összesített heti hallgatottsága – TOP 10 helyi rádió
(Reach N, 2025. I. félév.)



II. komponens rádiók összesített heti hallgatottsága
(Reach N, 2025. I. félév.)



Az év vége felé közeledve most azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a 2025. végén lejáró, immár támogatási szerződésünket a 2026-os évre meghosszabbítani szíveskedjenek.

Tekintettel arra, hogy legutóbb 9 évvel ezelőtt volt árváltozás a szerződésünkben, jövőre szeretnénk kérni egy kis emelést, ami azonban még így is kevesebb lesz annál az összegnél, mint amit a közcélú műsoridővásárlási szerződés keretében 2025 tavaszáig fizetett az Önkormányzat.

Jelenlegi szolgáltatásunkat változatlan tartalommal havi 250.000 Ft-os áron tudjuk biztosítani a 2026-os esztendőre.

Kérem tisztelettel Polgármester urat és a Képviselő-testületet, hogy támogassa értékes együttműködésünk folytatását.

Tisztelettel:

Dr. Szilvay Balázs sk.

ügyvezető

Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.

Kelt.: Szigetszentmiklós, 2025. október 10.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Rácz Judit aljegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

A Duna-Média Televízió üzemeltetőjével – a korábbi szerződést felmondva – a Media Technology Zrt-vel 2025. június 1. napja és 2025. december 31. napja közötti időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében szerződést kötöttünk.

A cég vezérigazgatója és főszerkesztője kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez (a kérelmet mellékelem). Ebben kéri, hogy 2026. január 1. napjától a korábbi feltételekkel és a korábban meghatározott 450eFt-os támogatás ellenében két évre kösse meg az Önkormányzat a műsoridő vásárlási szerződést.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9.§ (8) bekezdés b) pontja alapján:

„(8) E törvényt – amennyiben a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése – nem kell alkalmazni az alábbi esetekben: ...

b) audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltató olyan beszerzése, amelynek tárgya audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatásra szánt műsorszám vétele, fejlesztése, előállítása, illetve audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatók általi közös előállítása; valamint a reklám és társadalmi célú reklám kivételével bármely ajánlatkérőnek az audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatótól megrendelt műsorszám szolgáltatására vagy műsoridőre vonatkozó szerződése, továbbá az audiovizuális vagy rádiós médiaszolgáltatásra szánt műsorszám vételére, fejlesztésére, előállítására, közös előállítására vagy műsoridő vásárlásra vonatkozó szerződések;”

Kérem döntésük meghozatalát az államháztartáson kívülre átadott és az államháztartáson kívülről átvett pénzeszközökkel kapcsolatos szabályokról szóló 19/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet és a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény figyelembe vételével.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete „közcélú televíziós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában című szerződést köt 2026. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig, kétéves időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Media Technology Zrt -vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: 2025.12.31.

Felelős: polgármester

Dunamédia

www.duna-media.hu

DunaMédia Televízió (Media Technology Zrt.)

Tárgy: televíziós szerződés meghosszabbítása

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

14 éve végezzük a tököli tartalomgyártást, jelenlegi szerződésünk 2025. december 31-én jár le, mivel idén csak pár hónapra hosszabbítottak meg.

A folytonosság biztosítása érdekében, a kapacitásokat - ami részben a műsorelosztási, részben humán erőforrás - időben kell lekötnünk annak érdekében, hogy a Képviselő-testület pozitív döntése esetén zökkenőmentes lehessen a folytatás. Ezért kérjük, hogy a soron következő ülésen tárgyalni szíveskedjenek ezen előterjesztésünket.

Ezúton jeleznénk tehát szándékunkat, hogy Televízióink **2026. január 1.-től** is örömmel és kiváló szakmai-technikai felkészültséggel vállalja a Tököli Magazin műsorainak gyártását és sugárzását, szeretnénk tovább gazdagítani a most már több mint ezer műsorból és témából álló tököli videós értéktárat, amelyet a közélet és a gazdag helyi kultúra folyamatos nyomon követése útján hozhattunk létre eddig hétről hétre. **Ezen friss videós tartalmaink rendre kiemelkedő lakossági elérést generálnak a tököli szociális médiában és a lefedettségünkbe tartozó településeken is, nagyszámú megosztással, minden alkalommal sok ezres, nem ritkán pedig több tízezres egyedi lejátszással.** Ezen formában a rendszeres tartalomgyártásunk egy hosszú ideje nagyon jól bejáratott, kifejezetten **helyi tematikájú erős kommunikációs eszközt** jelent Tököl számára.

A folytatás esetén a jelenlegi feltételek mellett, tehát **változatlan tartalommal és díjért** (támogatási szerződés, havi 450.000 Ft) **vállalni tudjuk a műsorgyártást.**

A legutóbbi, pár hónapos hosszabbítástól eltekintve, a korábbi gyakorlat szerint **két éves ciklusban** történt meg a szerződés megújítása, mostani javaslatunk hasonló időszakra vonatkozna. Ez azt is jelenti, hogy két évre fixálódik az ár.

Kérjük javaslatunk szíves napirendre vételét a soron következő képviselő-testületi ülésen, hogy az elkövetkezendő időszak gyártáskapacitását leköthessük, illetve a kábelszolgáltatók felé jelezni tudjuk a folytatást.

Kelt: Szigetszentmiklós, 2025. október 6.

Tisztelettel:

Hersics Péter vezérigazgató

peter.hersics@duna-media.hu

Franyó Zsolt főszerkesztő

franyo.zsolt@duna-media.hu

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Bölcsődevezetői állaspályázat kiírása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Rácz Judit aljegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	egyszerű szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenlegi bölcsődevezető, Forray Mónika vezetői kinevezése 2027. július 31. napján járna le, de a vezető – személyes indokokra hivatkozva – kérte vezetői megbízásának megszüntetését.

A közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény (továbbiakban Kjt.) 20/B. §-ában foglalt rendelkezések alapján a magasabb vezetői beosztás ellátására vonatkozó megbízásra - a Kjt. 20/A. § (1), (3)-(8) bekezdésnek figyelembevételével – pályázatot kell kiírni, melyre a megbízási jogkör gyakorlója jogosult és köteles.

A magasabb vezetői megbízás ellátására, valamint a pályázat kiírására vonatkozó további részletszabályokat a Kjt-n túl a Kjt.-nek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/2000. (XII.26.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) állapítja meg.

A pályázati felhívás kötelező tartalmi elemeit és a pályázat kezelésének előírásait a Kjt. 20/A. § (3), (5), (7) bekezdései és a 20/B. §-a határozzák meg.

A Korm.rendelet 1/A. §-ának (3) bekezdése alapján a pályázati eljárás lefolytatásával kapcsolatos feladatokat intézményvezető esetén a fenntartó önkormányzat jegyzője látja el (a továbbiakban: pályázat előkészítője).

A Kjt. 20/A. § (6) bekezdése értelmében a magasabb vezetői megbízásra vonatkozó pályázat esetén a pályázót a pályázati határidő lejártát követő huszonegy napon belül a kinevezési, megbízási jogkör gyakorlója által létrehozott legalább háromtagú, a betöltendő munkakör feladatait érintően szakértelemmel rendelkező bizottság meghallgatja, melynek nem lehet tagja – a helyi önkormányzati képviselő-testület tagja kivételével – a kinevezési, megbízási jogkör gyakorlója. A Korm.rendelet 1/A. § (9)-(10) bekezdése alapján a pályázat előkészítője által esetenként összehívott bizottság tagjai között kell lennie a pályázat előkészítőjének vagy képviselőjének, a szakmai érdek-képviselői szövetség, illetőleg egyesület képviselőjének vagy a szakma szerint illetékes szakmai kollégium tagjának.

A bizottság a pályázati feltételeknek megfelelő pályázókat személyesen hallgatja meg. A bizottságnak a meghallgatásról jegyzőkönyvet kell vezetnie, amelynek tartalmaznia kell a bizottság tagjainak a pályázók alkalmasságára vonatkozó véleményét is (Korm.rendelet 1/A. § (11) bekezdés).

A Képviselő-testület által elfogadott pályázati kiírást a helyben szokásos módon túl (honlap és helyi lap) a Kjt. 20/A. § (4) bekezdése értelmében a kormányzati személyügyi igazgatási feladatokat ellátó szerv internetes oldalán is közzé kell tenni.

Ugyanezen bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a munkáltató vezetésére kiírt pályázat esetén a pályázat benyújtásának a határideje a pályázati felhívásnak a személyügyi központ honlapján való elsődleges közzétételétől számított harminc napnál rövidebb nem lehet.

A pályázati eljárást a pályázat benyújtási határidejét követő hatvan napon belül le kell folytatni, eredményéről valamennyi pályázót írásban értesíteni kell (Korm.rendelet 1/A. § (13) bekezdés).

A pályázati kiírást a jelen előterjesztés melléklete tartalmazza, amely a Belügyminisztérium által kezelt honlapon megjelenő pályázati felhívás tartalmával megegyezik és amely a jelen előterjesztésben is hivatkozott jogszabályhelyek figyelembevételével került megszövegezésre.

A Kjt. 23. § (3) bekezdése szerint a magasabb vezetői megbízás legfeljebb 5 évig terjedő határozott időre adható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az intézményvezetői pályázat kiírásáról, továbbá az intézményvezetői pályázatok véleményezésére alakítsa meg a véleményező bizottságot.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 20/A. § alapján pályázatot hirdet Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje bölcsődevezetői 5 évig terjedő határozott időre szóló, magasabb vezetői állására (intézményvezető) a melléklet szerinti tartalommal.
- 2) felkéri a jegyzőt, hogy a melléklet szerinti pályázat közzétételéről a hatályos jogszabályoknak megfelelően gondoskodjon,
- 3) a bölcsődevezetői pályázat feltételeit tartalmazó 257/2000.(XII.26.) Korm.rendelet 1/A.§ (9) bekezdése alapján a pályázatok véleményezésére eseti bizottságot hoz létre. A bizottság tagjai: a Humán Kapcsolatok Bizottság tagjai, valamint szakmai érdekképviselői szövetség, illetőleg egyesület képviselője, vagy a szakma szerint illetékes szakmai kollégium tagja.
- 4) felkéri a polgármestert a szükséges egyéb intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat melléklete:

Tököl Város Önkormányzata

pályázatot hirdet a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény (Kjt.) alapján a Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje intézményvezető (magasabb vezető) munkakör betöltésére

Betöltendő állás jogviszonya: közalkalmazotti jogviszony (Kjt.)

A közalkalmazotti jogviszony időtartama: határozatlan idejű közalkalmazotti jogviszony

A vezetői megbízás időtartama: a vezetői megbízás 5 évre szóló határozott idejű, 2026.január 1-től – 2030. december 31-ig tartó megbízás

Foglalkoztatás jellege: teljes munkaidő

A munkavégzés helye: Tököl, Kossuth Lajos utca 64, illetve Tököl, Kisfaludy utca 2.

A munkakörbe tartozó, illetve a vezetői megbízással járó lényeges feladatok: Az intézmény vezetői feladatainak ellátása. A nevelő-gondozói munka irányítása, ellenőrzése, az intézmény szakszerű és törvényes működtetése a vonatkozó jogszabályok, belső szabályzatok és a fenntartó rendelkezései szerint. Az intézmény működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosítása a rendelkezésre álló költségvetés alapján, a munkáltatói és a kötelezettségvállalási jogkör gyakorlása gazdálkodási besorolás szerint, az intézmény képviselete, kapcsolattartás a szülőkkel, munkatársakkal és a fenntartóval.

Illetmény és juttatások: Az illetmény megállapítására és a juttatásokra a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény, valamint a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/200.(XII.26) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.

Pályázati feltételek

Jogállásból fakadó jogszabályi követelmények:

- Büntetlen előélet
- Cselekvőképesség
- Magyar állampolgárság
- Vagyonynyilatkozattételi eljárás lefolytatása
- Erkölcsi bizonyítvány

Elvárt végzettség/képesítés: főiskola, a magasabb vezető beosztásra történő megbízás feltétele legalább öt év felsőfokú végzettséget vagy felsőfokú szakmai képesítést igénylő, a gyermekvédelem, a szociális ellátás, az egészségügyi ellátás, illetve a köznevelés vagy szakképzés területén betöltött munkakörben szerzett szakmai gyakorlat.

A 15/1998. (IV.30.) NM rendelet 2. sz. melléklet I. rész 1/2. B pontja határozza meg a szükséges képesítési előírásokat:

1. csecsemő- és kisgyermeknevelő (BA) vagy
2. a) bölcsődei szakgondozó (OKJ),
b) csecsemő- és kisgyermekgondozó (OKJ),
c) csecsemő- és kisgyermeknevelő-gondozó (OKJ),
d) csecsemő- és gyermeknevelő-gondozó (OKJ),
e) kisgyermekgondozó, -nevelő (OKJ),

f) csecsemő- és kisgyermeknevelő asszisztens (FOKSZ),

g) 5 0922 22 02 számú kisgyermekgondozó, -nevelő,

h) csecsemő- és gyermekgondozói (OKJ) végzettséggel rendelkező: intézetvezető, szakoktató, védőnő, felsőfokú szociális szakképzettségű személy vagy pedagógus szakképzettségű személy

Pályázat elbírálása során előnyt jelent:

- vezetői tapasztalat
- helyismeret
- jó szervező, kommunikációs és kapcsolatteremtő-képesség

A pályázat részeként benyújtandó igazolások, alátámasztó dokumentumok:

- szakmai önéletrajz
- az intézmény vezetésére vonatkozó szakmai program
- végzettséget/képzettséget igazoló okirat(ok) másolata
- három hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány
- a pályázó nyilatkozata arról, hogy:
 - a pályázati anyagában foglalt személyes adatainak a pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - a pályázóval szemben a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 41.§ (2) bekezdése alapján összeférhetetlenség nem áll fenn, illetve a fennálló összeférhetetlenséget megbízása esetén megszünteti,
 - pályázatának zárt ülés keretében történő tárgyalását kéri, amennyiben igényli,
 - a gyermekek védelméről és a gyármügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 10/A.§ (1) bekezdés szerinti kizáró ok vele szemben nem áll fenn,
 - a pályázat elbírálásában közreműködő személyek a pályázat tartalmát megismerhetik, a pályázati anyagban foglalt személyes adatok pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - megbízása esetén vagyonnyilatkozat-tételi kötelezettségének eleget tesz.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. november 27.

Pályázat benyújtásának módja:

- ZÁRT BORÍTÉKBAN, a borítékon kérjük feltüntetni: Bölcsőde vezetői pályázat.
- postai úton: a pályázatnak Tököl Város Önkormányzata címére történő megküldésével (2316 Tököl, Fő utca 117.)
- személyesen: Tököli Polgármesteri Hivatal titkárságán munkanapokon (hétfőtől-csütörtökig 7,00-17,00 óta között) történő benyújtással.

A pályázat elbírálásának módja:

A beérkezett pályázatok előzetes véleményezését a Humán Kapcsolatok Bizottság tagjaiból és a külső szakértőből álló Bizottság végzi, melynek figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

Hiánypótlásra kiíró nem ad lehetőséget! A pályázat kizárólag akkor érvényes, ha a pályamunka az összes tartalmi és formai követelménynek egyaránt megfelel. Hiánypótlásra nincs lehetőség, az érvénytelen pályázat kizárásra kerül a pályázati eljárásból.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot a pályázati kiírás eredménytelenné nyilvánítására.

A pályázat elbírálásának határideje: 2025. december 31.

A pályázati kiírás további közzétételének helye: www.tokol.hu, illetve a helyben szokásos módon.

Állás tervezett betöltésének időpontja: 2026. január 1.

A pályázati kiírással kapcsolatosan további információt Rácz Judit aljegyző nyújt, a 06(24)520-910 telefonszámon. A munkáltatóval kapcsolatban további információt a <https://www.tokol.hu> honlapokon szerezhetsz.

Előterjesztés a képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Demeter Zsanett igazgatási irodavezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	Minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény 6. § (3) bekezdése alapján: „A temető tulajdonosa – ha nemzetközi szerződés másként nem rendelkezik – köteles a temető fenntartásáról, továbbá üzemeltetéséről gondoskodni. E feladatait saját maga, illetve – szerződés alapján – gazdálkodó szervezet útján is elláthatja.”

A Tököl, Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatait a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft. látja el a 2004. május 1. napjával megkötött és a szerződés hatályát utoljára 2027. december 31. napjáig meghosszabbító kegyeleti közszolgáltatási szerződés alapján.

2024 szeptembere óta folyamatos panaszok érkeznek szóban és írásban a Tököli Polgármesteri Hivatalhoz a köztemetőt üzemeltető Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft.-re vonatkozóan, amelyek a temetkezési szolgáltatások számlázásával, az üzemeltetési feladatok ellátásának minőségével, ill. bizonyos feladatok el nem látásával kapcsolatosak.

Tököl Város Jegyzője több alkalommal küldött írásbeli megkeresést a Kft. ügyvezetőjének, amelyben folyamatosan jelezte a beérkezett problémákat, felszólítva a szükséges intézkedések megtételére, illetve jelezve azt is, hogy amennyiben nem történik érdemi változás a problémák megoldása és a működés kapcsán, úgy a közszolgáltatási szerződés felmondására fog javaslatot tenni Tököl Város Önkormányzatának képviselő-testületénél a szerződésben foglaltak nem teljesítésére hivatkozva. Mindezek ellenére több esetben nem érkezett válasz, illetőleg a kért intézkedések megtétele sem történt meg. Egyeztetünk Tököl Város Önkormányzatának jogi képviselőjével, aki a kegyeleti közszolgáltatási szerződés és a megküldött panaszaink megvizsgálása után a Kft. szerződésszegése folytán a közszolgáltatási szerződés azonnali hatályú felmondására tett javaslatot az alábbiak szerint:

„Áttekintettem Tököl Város Önk. és a GYERTYALÁNG között 2004. 05. 01.-i keltezéssel megkötött kegyeleti közszolgáltatási szerződést, és annak hatályát módosító módosításokat. A legutóbbi 2022. 12. 11.-én kelt szerződésmódosítás alapján a közszolgáltatási szerződés hatálya 2022. 12. 31.-től 2027. 12. 31.-ig áll fenn, tehát egyértelműen hatályban van a szerződés. Kolleganője mai napon rendelkezésemre bocsátotta azon 2025. 09. 01.-i jegyzőkönyvet, amely a közszolgáltató tevékenységében tapasztalható szabálytalanságokat tartalmazza. Szintén rendelkezésemre áll a GYERTYALÁNG Kft.-hez 2025. 08. 12.-i keltezéssel 2025. júl. 17.-i, 2025. 04. 16.-i, 2025. 03. 24.-i, 2024. 12. 17.-i, 2024. 11. 28.-i, 2024. 11. 27.-i, 2024. 11. 13.-i, 2024. 10. 03.-i keltezéssel írt önkormányzati megkeresések, mely megkeresések panasszal voltak kapcsolatosak. (A panaszok a lakosság által tapasztalt szabálytalanságokat rögzítették.) Egyértelműen megállapítható a GYERTYALÁNG Kft. szerződésszegése. A szerződésszegések megalapozzák a 2004. 05. 01.-én megkötött közszolgáltatási szerződés azonnali hatályú felmondását. A rendelkezésemre bocsátott okiratokban tapasztalt szabálytalanságok alapján az előbbieken megjelölt közszolgáltatási szerződés azonnali hatályú felmondására teszek javaslatot. „

A fentiek figyelembe vételével javasoljuk tehát a kegyeleti közszolgáltatási szerződés azonnali hatályú felmondását és új pályázat kiírását és közzétételét a köztemető üzemeltetésére vonatkozóan az alábbiak szerint.

.../2025.(...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1) azonnali hatállyal felmondja a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft.-vel kötött kegyeleti közszolgáltatási szerződését,

2) a határozat melléklete szerint pályázatot hirdet Tököl Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására, egyben felhatalmazza a polgármestert pályázati kiírás közzétételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025.(...) számú képviselő-testületi határozat melléklete: Pályázati felhívás Tököl, Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény (a továbbiakban a Ttv.) és az annak végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.01.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján pályázatot ír ki a Tököl, Csépi úti köztemető kegyeleti közszolgáltatási szerződés útján történő üzemeltetésére.

A tököli köztemető üzemeltetése, a tököli 095. hrsz-ú, temető ingatlanra, a 097/1. hrsz-ú későbbi temető bővítésre szánt ingatlanra, a 096. hrsz-ú útként, és a 090/4. hrsz-ú parkolóként funkcionáló ingatlanokra terjed ki.

A pályázat benyújtási határideje: 2025. november 20.

A pályázatot személyesen vagy postai úton zárt borítékban, 2 példányban kell benyújtani Tököl Város Önkormányzatához (2316 Tököl, Fő u. 117.), úgy, hogy az 2025. november 20. napján 12 óráig beérkezzen.

A borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat-köztemető üzemeltetése”

A pályázat elbírálása: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a pályázatot a benyújtási határidő leteltét követő ülésén bírálja el.

A szerződés időtartama: a kegyeleti közszolgáltatási szerződés határozott időre, 15 éves időtartamra, 2025.....és között jön létre. ¹

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a köztemető területén nyitna és üzemeltetne irodát, ahol ügyfélfogadást tartana, temetésfelvételt bonyolítana és bemutató helyiségként használná azt a temetési kellékek árusításához.

A pályázat elbírálásánál hátrányt jelent, ha a pályázónak jelenleg fizetési tartozása van Tököl Város Önkormányzata felé.

A pályázathoz kötelezően csatolandó mellékletek:

1. 30 napnál nem régebbi igazolást, arra vonatkozóan, hogy a pályázó rendelkezik Ttv-ben és Korm. rendeletben meghatározott engedélyekkel, az ott meghatározott képesítéssel, valamint a feladatok ellátásához szükséges szakmai, tárgyi és személyi feltételekkel
2. a pályázó 30 napnál nem régebbi cégkivonata
3. a pályázó képviselőjének aláírási címpéldánya
4. 30 napnál nem régebbi a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiadott nemleges adóigazolás (köztartozásmentes adózói adatbázisban szereplés igazolása is megfelelő)
5. a pályázó teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy ellene csőd- vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban.
6. A temetkezési szolgáltatási tevékenység végzésére vonatkozó hatósági engedély másolata
7. Nyilatkozat a temető fenntartásának és üzemeltetésének költségeiről, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 48. §-ában szabályozott köztemetés vállalási díjáról, amennyiben temetkezési szolgáltatást is kíván nyújtani a pályázati dokumentáció részét képező ajánlattételi lap csatolásával (1. számú melléklet)
8. A pályázó sorolja fel, hogy az üzemeltetési időszakban milyen változtatásokat, fejlesztéseket hajtana végre a köztemetővel és annak létesítményeivel kapcsolatban, különösen
 - ügyfélszolgálati irodahelyiség kialakítása a helyszínen (a temetőben),

¹ a szerződés érvényességi ideje 5 évnél rövidebb és 15 évnél hosszabb nem lehet, de újbóli megkötése nem zárható ki

- parkolófelújítás a 090/4. hrsz-ú ingatlanon,
- urnafal felújítása és új urnafal építése, új urnasírok létesítése,
- a ravatalozó berendezése és a hangosítás biztosítása,
- szemetes konténerek kihelyezése

és sorolja fel a változások ütemezését, költség igényét, tegyen javaslatot azokat milyen forrásokból finanszírozná. Figyelem! **ezen vállalatok részét fogják képezni a pályázat nyertésével megkötendő közszolgáltatási szerződésnek, azok nem teljesítése esetén pedig az önkormányzat azonnali felmondási lehetőséggel él.**

9. Referenciaigazolás temetőüzemeltetési tevékenység végzéséről.

A pályázatban be kell mutatni:

1. a feladat ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket,
2. a temetésfelvétel módját, a helyi ügyfélfogadás idejét, valamint
3. azt hogyan biztosítja a Ttv. 17. § (2) bekezdése szerinti egyenlő bánásmód követelményét.

A pályázatban nyilatkozni kell továbbá:

1. a pályázatban foglalt üzemeltetési feltételek tudomásul vételéről, és vállalásáról,
2. a 2. számú melléklet szerinti kegyeleti közszolgáltatási szerződés-tervezet megismeréséről, és az abban foglalt rendelkezések tudomásul vételéről.

A megkötött üzemeltetési szerződés nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az elhunytak temetéséről rendelkezni jogosultak más temetkezési szolgáltatást nyújtó vállalkozót vegyenek igénybe a temetés lebonyolításával kapcsolatban. Ezen más vállalkozók, illetőleg az elhunytak temetéséről rendelkezni kívánók azonban az üzemeltetővel előzetesen egyeztetni kötelesek.

A pályázat nyertese köteles ellátni a Ttv 16. §-ban foglalt üzemeltetési feladatokat és a 25. § (1) bekezdésében meghatározott temetkezési szolgáltatási tevékenységeket.

A köztemető üzemeltetéséhez szükséges munkaerőt és eszközöket az Üzemeltető saját költségére köteles biztosítani.

A köztemetőben felmerülő valamennyi közüzemi költség, (így az áramellátás, a vízdíj) a folyékony és szilárd hulladék elszállításának díja, a kutak, padok karbantartási költségei, a nyilvános illemhelyek tisztántartási- és karbantartási költségei, továbbá a köztemető tisztántartásával, fűnyírásával, gyommentesítésével, síkosság mentesítésével, útkarbantartásával, a fák karbantartásával és a ravatalozó épületének rendszeres tisztántartásával és karbantartásával összefüggő költségek az üzemeltetőt terhelik.

A temető fenntartásának és üzemeltetésének költségeire az önkormányzat biztosítja a fedezetet, úgy, hogy a tulajdonost megillető alábbi díjakat közvetlenül az üzemeltető szedi be:

- a sírhelyek megváltási, illetve újra megváltási díjat,
- a temetkezési közszolgáltatási, üzemeltető által biztosított szolgáltatási és létesítményeknek a vállalkozók részéről történő igénybevételek díjat.

(A jelenlegi díjtételeket Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a temetők fenntartásáról, rendjéről és üzemeltetéséről szóló 15/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendeletének mellékletei tartalmazzák.)

Üzemeltetési és a tárgyi eszközök fenntartásával kapcsolatos feladatok a jogszabályokban meghatározottakon felül az üzemeltetési területen:

- A fák szükség szerinti, de legalább évente 2-szeri nyírása, gondozása. Díszfák, díszbokrok formálása, megnyírása. Növényzet szükség szerinti permetezése, a száraz fák kivágása.
- Veszélyes fák jelzése írásban a tulajdonos felé, majd tulajdonosi írásbeli engedélyezést követően annak kivágása, eltávolítása és pótlása.

- Fagyókerek által okozott helyreállítási munkálatok elvégzése.
- A füvesített területek géppel történő nyírása az időjárás függvényében, figyelembe véve az egyes ünnepeket.
- Fűnyírás során különös figyelmet fordítani az egyes sírhelyek és különösen az alacsonyan lévő urna sírhelyek közötti fűnyírás minőségére, szükség esetén fűnyírás utáni letisztításukra.
- A temetőben lévő kutak ellenőrzése, karbantartása, festése, javítása.
- Kerítés ellenőrzése, szükség szerinti javítása, pótlása.
- Bejárati kapuk évenkénti festése, javítása, karbantartása.
- Egyéb berendezések („a keresztre feszített Jézus” – temetői fakereszt, harang, öntözőkanna tartóállvány, kerékpártároló) karbantartása.
- A ravatalozó környékének takarítása.
- Gondoskodni a ravatalozó hátsó részében működő nyilvános mosdók minden napi – nyitvatartási időben történő - nyitásáról és zárásáról, valamint tisztán tartásáról.
- A temetőben kiépített térvilágítás karbantartása és javíttatása, a biztonságos üzemeltetés érdekében.
- A temető területén található ravatalozó épületének karbantartási feladatainak ellátása (festés, égőcsere, továbbá a rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételek biztosítása).
- A ravatalozóban található kegyeleti hűtő, valamint hűtőkamra állványzat karbantartása.
- A sírkövek, egyéb építmények által előidézett, veszélyhelyzet megszüntetése érdekében értesíteni a hozzátartozókat, a megrendelésre jogosult nyilatkozata alapján elvégezni a szükséges munkákat.
- Ellenőrizni a temetőben felállításra kerülő síremlékek műszaki tervrajzát, a ki- és beszállítási engedély alapján helyszíni ellenőrzést végezni.
- Gondoskodni a temető térkép kifüggesztéséről a bejáratnál, szükség esetén a kifüggesztést pótolni.
- Közzétenni a temető bejáratánál a temető nyitvatartási rendjét, szükség esetén a közzétételt pótolni.

Egyéb kikötések:

- Az üzemeltető a temetkezési szolgáltatók tekintetében köteles megtartani az egyenlő bánásmód követelményét.
- Az üzemeltető köteles a temetkezéssel kapcsolatos ügyintézésről és a temetkezési szolgáltatások igénybevételének feltételeiről a temetőben hirdetményt kifüggeszteni.
- Az üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a kegyeleti közszolgáltatást más gazdasági tevékenységétől számvitelileg elkülöníti.
- Az üzemeltetés, illetőleg a temetkezési szolgáltatás költségeinek megosztására az önkormányzat által elfogadott számviteli szabályokat alkalmazni.
- Az üzemeltetéssel összefüggő bevételeiről és kiadásairól, valamint a közszolgáltatási tevékenységéről részletes áttekintő beszámolóban a képviselő- testületet évente, minden év március 1. napjáig köteles tájékoztatni.
- A mindenkor helyi rendelet szerinti üzemeltetést maradéktalanul ellátni.

Érvénytelen a pályázat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályban foglalt feltételeknek, illetve, ha a szükséges mellékletek nem kerülnek becsatolásra.

Felhívjuk a figyelmet, hogy nincs lehetőség hiánypótlásra, határidőn túl benyújtott pályázat nem kerül elbírálásra!

Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot a pályázati kiírást visszavonására, továbbá az eljárás eredménytelennek nyilvánítására.

Ajánlattételi lap
Tököl Város Önkormányzata részére
 „Nyilatkozat köztemető üzemeltetés költségeiről”

AJÁNLATTEVŐ ADATAI	
Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő címe:	
Ajánlattevő adószáma:	
Ajánlattevő teljesítésért felelős vezetőjének neve:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

Vállalási árak (Forintban)

Megnevezés		Nettó ár	Áfa	Bruttó ár
Temetési helyek megváltási díjak				
1. Egyszemélyes sírhely – 35 év				
2. Kétszemélyes sírhely – 35 év				
3. Gyermeksírhely (14 éves korig) – 35 év				
4. Urnafülke(egyes) – 10 év				
5. Urnafülke(kettes) – 10 év				
6. Urnasírhely – 10 év				
7. Sírbolt(kettes) – 60 év				
8. Sírbolt(négyes) – 60 év				
Temetkezési közszolgáltatási, üzemeltető által biztosított szolgáltatási és létesítmény igénybevételi díjak:				
9. Temető fenntartási díj				
10. Létesítmény igénybevételének díja				
11. Elhunyt hűtése				
12. Halotyszállítás	12.1. Elhunyt szállítása temetőn belül			
	12.2. Hamvak szállítása temetőn belül			
13. Sírhelynyitás	13.1. Sírásás			

Megnevezés			Nettó ár	Áfa	Bruttó ár
	13.2. Sírhelynyitás				
	13.3. Urnasír ásás				
14. Hantolás	14.1. Hantolás-hagyományos				
	14.2. Urnasír hantolás				
15. Urna kiemelése					
16. Ravatalozás	16.1. Ravatalozás eszközeinek díja				
	16.2. Kegyeleti szakszolgáltatás ravatalozóban				
	16.3. Ravatalozás temetőn, temetkezési emlékhelyen belül				
17. Exhumálás	17.1. Koporsóban eltemetett felnőtt ember exhumálása	17.1.1. Koporsóban eltemetett felnőtt ember exhumálása 5 éven belül			
		17.1.2. Koporsóban eltemetett felnőtt ember exhumálása 5-15 éven belül			
		17.1.3. Koporsóban eltemetett felnőtt ember exhumálása 15 éven túl			
	17.2. Koporsóban eltemetett gyermek exhumálása	17.2.1. Koporsóban eltemetett gyermek exhumálása 5 éven belül			
		17.2.2. Koporsóban eltemetett gyermek exhumálása 5-15 éven belül			
		17.2.3. Koporsóban eltemetett gyermek exhumálása 15 éven túl			
18. Hamvak szórása temetőben					
A szociális temetéshez az üzemeltető által biztosított eszközök és az azok pótlására a kaucióból levonásra kerülő összegek; a kaució mértéke (eszközök megnevezése darabszáma értéke/darab)					
palló hosszú/2					
palló rövid/2					
leengedő kötél/2					
lapát/4					

Megnevezés	Nettó ár	Áfa	Bruttó ár
ásó/1			
csákány/1			
koporsótartó rúd/2			
létra/1			
A temettető, illetve a személyesen közreműködő által fizetendő kaució összege			

Kelt:, 2025. évhó.nap

.....

cégszerű aláírás

KEGYELETI KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS (tervezet)

Mely létrejött egyrészről:

Tököl Város Önkormányzata

székhelye: 2316 Tököl, Fő u. 117.

képviseli: Tóth Zoltán József polgármester

törzsszáma:

adószáma:

mint a köztemető tulajdonosa és fenntartója, (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről:

neve:

székhelye:

képviseli:

adószáma:

mint a köztemető üzemeltetője (továbbiakban Üzemeltető) között az alábbiak szerint:

I. Szerződés tárgya:

Felek rögzítik, hogy a szerződést a Tulajdonos és az Üzemeltető a tököli 095. hrsz.-ú, temető ingatlanra, a 097/1. hrsz.-ú ingatlanra, a 096. hrsz.-ú útként, - és a 090/4. hrsz.-ú parkolóként funkcionáló ingatlanok üzemeltetésére és fenntartására, a temetések folyamatos biztosítására, valamint a temetőn belül található ravatalozó épület üzemeltetésére és fenntartására kötik meg.

II. Szerződés időtartama:

A kegyeleti közszolgáltatási szerződés határozott időre, 2025.-tól 2040.....-ig szól.

III. Általános rendelkezések

1./ Az Üzemeltető a szolgáltatás ellátásának ideje alatt minden év március 1. napjáig beszámol Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének az előző év során elvégzett, a feladatellátással összefüggő tevékenységéről.

2./ Felek rögzítik, hogy a megkötött üzemeltetési szerződés nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az elhunytak temetéséről rendelkezni jogosultak más temetkezési szolgáltatást nyújtó vállalkozót vegyenek igénybe a temetés lebonyolításával kapcsolatban. Ezen más vállalkozók, illetőleg az elhunytak temetéséről rendelkezni kívánók azonban az üzemeltetővel előzetesen egyeztetni kötelesek.

3./ Az Üzemeltető folyamatosan együttműködik az egészségügyi intézményekkel, hatóságokkal, a halottvizsgálat során, kiemelten a közegészségügyi hatósággal, a kórházakkal, klinikákkal, a rendőrséggel és a polgármesteri hivatal képviselőivel.

4./ Az Üzemeltető feladatainak ellátása során köteles maradéktalanul betartani a közegészségügyi, műszaki, hatósági előírásokat. Tudomásul veszi, hogy az általa folytatott tevékenységet rendszeresen ellenőrzi a Tulajdonos, a Pest Vármegyei Kormányhivatal, és az arra jogosult egyéb hatóságok illetékes szervei. Kötelezettséget vállal arra, hogy az ellenőrzésre jogosultak által tett észrevételeket figyelembe veszi, és haladéktalanul intézkedik az esetlegesen észlelt hibák, hiányok kijavításáról, pótlásáról. Mindennek végrehajtásáról a Tulajdonost haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül értesíti.

5./ Az Üzemeltető gondoskodik arról, hogy az alkalomhoz, a végtisztesség megadásához a szertartásokat végzők, illetve a szertartáson közreműködők kulturált magatartása a szertartások természetes velejárója legyen.

6./ Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy az általa végzett munkák közben ügyel a környező sírhelyek rendjére, a temetési szertartást követően helyreállítja, vagy helyreállíttatja a sírhelyet és azok környékét, valamint gondoskodik az esetleges sérülések és károk megelőzéséről, kár bekövetkezte esetén a károk enyhítéséről.

IV. Üzemeltető kötelezettségei:

1./ Üzemeltető köteles ellátni az 1999. évi XLIII. temetőkről és a temetkezésről szóló törvény (továbbiakban: temető törvény) 16.§ -ban meghatározott feladatokat.

2./ Üzemeltető köteles ellátni a temető törvény a 25. § (1) bekezdésében meghatározott tevékenységeket.

3./ Üzemeltető köteles továbbá ellátni az alábbiakat:

- A köztemetőben lévő sírhelyek, urna kriptahelyek és urnafülkék kijelölése, az ide vonatkozó helyi rendelet és jogszabály alapján meghatározott méretek és távolságok betartásával.
- A köztemetőben lévő sírhelyek, urna kriptahelyek és urnafülkék értékesítése, dokumentálása. megváltási idejük, illetve azok lejáratának figyelemmel kísérése, az exhumálható sírhelyekről nyilvántartás vezetése.
- A meg nem váltott sírhelyek felszámolása, az elrendelt exhumálás elvégzése, maradványok elhelyezése.
- A temetkezési szertartások feltételeinek biztosítása.
- A temetőben folyó tevékenységek ellenőrzése,
- A temetések összehangolása.
- A temetőben folyó munkálatok nyilvántartása.
- Folyamatosan vezetni és megőrizni a nyilvántartó könyvet és a temető térképet.
- A temetkezési vállalkozók részére térítés ellenében a temetkezések lebonyolításához szükséges létesítményeket, berendezéseket biztosítani.
- A temetőellenőrzéseket biztosítani.
- A temetési időpontokat meghatározni és azokról a lakosságot hirdetőtábla útján folyamatosan tájékoztatni.
- Köteles a lakosságot folyamatosan tájékoztatni hirdetőtábla útján a lejárt sírhelyekről, a hatályos jogszabályokban foglaltakról és az árakról.
- Üzemeltető köteles együttműködni más temetkezési vállalkozókkal.
- Gondoskodni az ügyfélfogadásról.

V. Üzemeltetési és a tárgyi eszközök fenntartásával kapcsolatos feladatok

Tulajdonos és Üzemeltető a temető üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos feladatokat jogszabályokban meghatározottakon felül az alábbiakban határozza meg:

- A fák szükség szerinti, de legalább évente 2-szeri nyírása, gondozása. Díszfák, díszbokrok formálása, megnyírása. Növényzet szükség szerinti permetezése, a száraz fák kivágása.
- Veszélyes fák jelzése írásban a tulajdonos felé, majd tulajdonosi írásbeli engedélyezést követően annak kivágása, eltávolítása és pótlása.
- Fagyökökerek által okozott helyreállítási munkálatok elvégzése.
- A füvesített területek géppel történő nyírása az időjárás függvényében, figyelembe véve az egyes ünnepeket.
- Fűnyírás során különös figyelmet fordítani az egyes sírhelyek és különösen az alacsonyan lévő urna sírhelyek közötti fűnyírás minőségére, szükség esetén fűnyírás utáni letisztításukra.
- A temetőben lévő kutak ellenőrzése, karbantartása, festése, javítása.
- Kerítés ellenőrzése, szükség szerinti javítása, pótlása.
- Bejárati kapuk évenkénti festése, javítása, karbantartása.

- Egyéb berendezések („a keresztre feszített Jézus” – temetői fakereszt, harang, öntözőkanna tartóállvány, kerékpártároló) karbantartása.
- A ravatalozó környékének takarítása.
- Gondoskodni a ravatalozó hátsó részében működő nyilvános mosdók minden napi – nyitvatartási időben történő - nyitásáról és zárásáról, valamint tisztán tartásáról.
- A temetőben kiépített térvilágítás karbantartása és javíttatása, a biztonságos üzemeltetés érdekében.
- A temető területén található ravatalozó épület karbantartási feladatainak ellátása (festés, égőcsere, továbbá a rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételek biztosítása),
- A ravatalozóban található kegyeleti hűtő, valamint hűtőkamra állványzat karbantartása
- A sírkövek, egyéb építmények által előidézett, veszélyhelyzet megszüntetése érdekében értesíteni a hozzátartozókat, a megrendelésre jogosult nyilatkozata alapján elvégezni a szükséges munkákat.
- Ellenőrizni a temetőkben felállításra kerülő síremlékek műszaki tervrajzát, a ki- és beszállítási engedély alapján helyszíni ellenőrzést végezni.
- Gondoskodni a temető térkép kifüggesztéséről a bejáratnál, szükség esetén a kifüggesztést pótolni.
- Közzé tenni a temető bejáratánál a temető nyitvatartási rendjét, szükség esetén a közzétételt pótolni.

VI. Üzemeltető által vállalt fejlesztések:

Felek az alábbiakban rögzítik az üzemeltetési időszakban az Üzemeltető által vállalt változtatási, fejlesztési feladatokat, illetve azok ütemezéseit, figyelembe véve, hogy azok nem teljesítése esetén a Tulajdonos azonnali felmondási lehetőséggel él.

1./ (ide illesztendőek be a pályázatban foglalt vállalások)

VII. Tulajdonos kizárólagos hatáskörébe tartozó feladatok:

- a temető fenntartásával és üzemeltetésével összefüggő feladatok jegyző útján történő ellenőrzése
- a temető beépítési előírásainak szabályozása és a szabályozás megtartásának ellenőrzése

VIII. Díjazás, szerződés teljesítésének ellenőrzése

1./ A Felek megállapodnak abban, hogy az önkormányzati rendeletben foglalt díjtételekből származó bevételt

- a sírhelyek megváltási, illetve újra megváltási díjat,
- a temetkezési közszolgáltatási, üzemeltető által biztosított szolgáltatási és létesítményeknek a vállalkozók részéről történő igénybevételeinek díjat

az Üzemeltető szedi be, és azt az üzemeltetési feladataira fordítja. A temetkezési szolgáltatásokból eredő bevételek az Üzemeltetőt illetik meg.

A köztemető üzemeltetéséhez szükséges munkaerőt és eszközöket az Üzemeltető saját költségére köteles biztosítani.

A köztemetőben felmerülő valamennyi közüzemi költség, (így az áramellátás, a vízdíj) a folyékony és szilárd hulladék elszállításának díja, a kutak, padok karbantartási költségei, a nyilvános illemhelyek tisztántartási- és karbantartási költségei, továbbá a köztemető tisztántartásával, fűnyírásával, gyommentesítésével, síkosság mentesítésével, útkarbantartásával, a fák karbantartásával és a ravatalozó épületének rendszeres tisztántartásával és karbantartásával összefüggő költségek az üzemeltetőt terhelik.

2./ Az Üzemeltető a minden év március 1-ig történő írásos beszámolójában köteles tájékoztatni a Tulajdonost az üzemeltetés bevételeiről és költségmeneként a kiadásokról. Az Üzemeltető a köztemető üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos bevételeket és kiadásokat köteles számvitelileg elkülöníteni a temetkezési szolgáltatások végzéséből eredő bevételektől és kiadásoktól.

3./ Megrendelő a vállalkozó tevékenységét mind szakmai, mind pénzügyi szempontból jogosult ellenőrizni intézménye, a belső ellenőrzés, illetve külső megbízott igénybevételével. Vállalkozó az ellenőrzés során minden szükséges adatot hiánytalanul és haladéktalanul Megrendelő rendelkezésére bocsát, könyveibe betekintést biztosít, az ellenőrzés során igénybe vett dokumentumokról Megrendelő képviselője másolatot készíthet, amelyet köteles üzleti titokként kezelni.

IX. A Felek együttműködése

1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében szükség szerint folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően tájékoztatják egymást, a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről és minden olyan kérdéssel (tény, adat, körülmény), amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

2./ A Vállalkozó a köztemetőben a temetkezési helyek, síremlékek építését, felújítását, karbantartását végző vállalkozók részére teljes esélyegyenlőséget, azonos feltételeket köteles biztosítani.

3./ A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelőt haladéktalanul értesíti abban az esetben, ha a jelen szerződés maradéktalan teljesítése előtt ellene csőd-, felszámolási-, végelszámolási-, illetve végrehajtási eljárás indul. A vállalkozó felelős az értesítés elmulasztásából eredő kárért.

4./ Az Önkormányzat által a kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név:

Beosztás:

Telefon:

e-mail:

Az Üzemeltető által kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név:

Beosztás:

Telefon:

e-mail:

X. A jogviszony megszűnése

1./ A Szerződés a meghatározott időtartam lejártával automatikusan megszűnik.

2./ A szerződés V. pontjában vállalt feladatok nem teljesítése, ill. nem az ütemezés szerinti teljesítése esetén a Tulajdonos a szerződést egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondhatja.

3./ Tulajdonos jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal rendkívüli felmondással 90 napra felmondhatja,

- ha Üzemeltető a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit súlyosan megszegi,
- ha a Tulajdonos által jelzett hiányosságokat a megadott határidőig nem teljesíti vagy a fenntartásra vonatkozó szakmai jogszabályokban meghatározott szakmai követelményeket nem teljesíti.
- ha akadályozza a más temetkezési szolgáltatóknak a köztemetőben való temetési szertartásainak lebonyolítását
- ha a VII/2. pontban írt, a temető üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos bevételek és kiadások számviteli elkülönítésére vonatkozó kötelezettségét megszegi, és megrendelő írásbeli felszólítására 30 napon belül nem pótolja.

Amennyiben a köztemetőben található vagyontárgyakban bárki kárt okoz, úgy a Vállalkozó köteles a károsultnak a kárt megtéríteni azzal, hogy a Vállalkozó a károkozóval szemben a polgári jog kárfelelősségi szabályai szerint követelheti kárának megtérítését.

XI. Záró rendelkezések

1./ A felek az esetleges vitás kérdéseiket igyekeznek egyeztető tárgyalások útján, békésen rendezni és csak ezek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.

2./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

3./ Jelen megállapodást a felek képviselői elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Tököl, 2025.

Tóth Zoltán József

polgármester

vállalkozó

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. októberi ülésére

Tárgy: A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása

Előterjesztő	Tóth Zoltán polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Karaba Tamás főépítész, Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített többség név szerinti szavazással

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete a 71/2025. (V.15) számú képviselő-testületi határozattal

1. tudomásul vette, hogy a SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) tulajdonába került a Tököl, belterület 2649/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6746 m² nagyságú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan Tököl Város Önkormányzatát megillető jelzálogjoggal terhelt, mely jelzálogjogot 2011. június 27-én kelt településrendezési szerződéssel alapítottak. Az új tulajdonos az ingatlanon tervezett fejlesztés keretében az ott található épületet egy 96 lakást magába foglaló társasházzá kívánja bővíteni, átalakítani.
2. elfogadta a Fejlesztő javaslatát arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt településrendezési szerződéssel megvalósítandó eredetileg 110 m² területű Rendelő és védőnői iroda kialakítása helyett, a 2649/2. helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjog törlése ellenében az önkormányzat tulajdonát képező a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó legalább 2780 m² területű területen, egy kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőségű társasház, illetve annak alsó szintjén
 - a. a Rendelő és védőnői iroda (kb nettó 200 m²) megépítésével és berendezésével, továbbá
 - b. egy gyógyszertár (kb nettó 150 m²) és
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²) létesítésével, továbbá
 - d. az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakításával és mindezek Önkormányzatunk tulajdonába adásával teljesítené a korábbi tulajdonosok által vállalt kötelezettségek teljesítését.
3. úgy döntött, mivel a 2040/65. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása társasház építését nem teszi lehetővé, hogy a Kft-nek el kell készítenie és jóváhagyásra be kell nyújtania a telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és tervezett beépítéséhez szükséges övezeti besorolás-módosítást megalapozza, valamint
4. kinyilatkoztatta azon szándékát, hogy településrendezési szerződést kíván kötni a Kft-vel arra vonatkozóan, hogy a fenti feladatokat, amelyek a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő kizárólag a saját költségén valósítsa meg.

Elkészült - az előterjesztés mellékeltét képező - telepítési tanulmányterv, ezért megkezdtük a településrendezési szerződés előkészítését a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján.

„92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg."

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozóan további eljárási szabályokat tartalmaz a

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

„56/A. § * (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési

szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezem:

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) által benyújtott a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó területen megvalósítandó társasház építésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak minősíti, egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési szerződés-tervezetével és felhatalmazza a polgármestert a telepítési tanulmányterv partnerségi eljárásának lefolytatására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tököl Város Önkormányzata

képviseli: Tóth Zoltán József polgármester

székhelye: 2316. Tököl, Fő utca 117.

statisztikai számjele: 15730923-8411-321-13

adószáma: 15730923-2-13 (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

SIPOS INVESTMENT Kft

képviseli: Sipos Dávid ügyvezető

székhelye: 2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz

statisztikai számjele: 32723683-6811-113-13

adószáma: 32723683-1-13 (továbbiakban: **Kötelezett**)

között a mai napon a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. §-a alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik egymással a Kötelezettek és az Önkormányzat, abból a célból, hogy az abban meghatározott település fejlesztési cél megvalósulhasson. A felek a megállapodás további részében együttesen, mint Felek szerepelnek.

Előzmények:

1. A Kötelezett 2025. április 30. napja óta a Tököl 2649/2 hrsz.-ú, „kivett/beépített terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosai (továbbiakban: Ingatlan1).
2. A tulajdoni lap III. rész 2. pont bejegyzése alapján az Ingatlan1-t, 50.000.000 Ft és járulékaik erejéig, Tököl Város Önkormányzata. javára bejegyzett jelzálogjog terheli (az eredeti határozat száma 49726/2011.). A jelzálogjogon kívül más teher nem került bejegyzésre az Ingatlanra, az ingatlan egyebekben minden tekintetben per-, teher és igénymentes.
3. Az Ingatlan a Tököl, 0321/3. hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából alakult ki. A belterületbe csatoláshoz Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban a Képviselő-testület) a 87/2011. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat1) járult hozzá.
4. A Testületi határozat1 alapján létrejött településrendezési szerződés a belterületbe csatolás feltételül szabta, hogy „a Terv-ben foglaltakat saját költségén és mielőbb teljeskörűen megvalósítja és a bővítésre, felújításra kerülő épület Északi lépcsőházának földszintjén, egy 110 m² nagyságú, önálló társasházi tulajdont képező ingatlant (továbbiakban: Rendelő, és Védőnői iroda) kialakít és azt - minden további ellenérték nélkül - az Önkormányzat kizárólagos és tehermentes tulajdonába adja. A Rendelőt és Védőnői irodát a Beruházó - a szükséges építéshatósági, népegészségügyi és egyéb hatósági előírások alapján - úgy alakítja ki, hogy azt az Önkormányzat minden további átalakítás nélkül háziiorvosi rendelőként és védőnői irodaként tudja hasznosítani. A rendelő és védőnői irodára a Beruházó köteles megszerezni a jogerős használatba vételi

engedélyt és köteles gondoskodni arról, hogy a Rendelő és Védőnői iroda társasházi tulajdoni különlapja mentes legyen minden tartozás alól. A Beruházó ezt meghaladóan - a Rendelő és Védőnői iroda alkotórészeként - köteles gondoskodni arról, hogy az épület előtt kialakított parkolókból a rendelő és védőnői iroda céljaira szükséges gépkocsi parkoló biztosításra kerüljön. A Beruházó a Rendelőt és a Védőnői irodát a beruházás első ütemében, megfelelő minőségben és legkésőbb a jogerős építési engedély átvételét követő 120. napig köteles műszakilag megvalósítani és azt az Önkormányzat birtokába adni és annak tulajdonjogát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30. napig az Önkormányzat részére tehermentesen átruházni."

5. Tököl Város Polgármesteri Hivatal műszaki irodája 2012. február 22-én kelt 2429-2/2012 számú határozatával engedélyezte a 80 lakásos lakóépületet és házi orvosi, védőnői rendelőt építését, az akkor már belterületbe csatolt Tököl, 2649. hrsz-ú ingatlanon található lakóépület átalakításával. Ez alapján a határozat alapján a jogerőssé válásától számított két éven belül az építési tevékenység nem kezdődött meg, illetve 5 éven belül használatba vételi engedély beszerzésére sem került sor.
6. Kötelezett 2025. május 5-én tájékoztatta Önkormányzatunkat arról, hogy 2025. április 30-án tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyre került és új javaslatot fogalmazott meg mellyel kezdeményezte a korábbi településrendezési szerződés módosítását, illetve megújítását. A Kötelezett javaslatait a Képviselő-testület 71/2025.(V.15.) számú képviselő-testületi határozatával (továbbiakban: Testületi határozat2) elfogadta. Kötelezett a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan1, helyett az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 2040/65. hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban Ingatlan2), megépítendő társasházban javasolja teljesíteni kötelezettségeit, ami Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján Vt-1 jelű övezetbe sorolt terület, mely övezetből az építkezéshez szükséges terület kiszabályozását kérte.
7. .) A Képviselő-testülete .../2025. (...) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Kötelezett által 2025. szeptemberében készített, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.). A Képviselő testület a/2025. (...) számú határozatával elfogadta a módosításhoz kapcsolódó jelen szerződést, mely közigazgatási szerződésnek minősül. Az eseti módosításokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítási eljárását a/2025. (...) számú képviselő-testületi határozatával elindította.

I. A szerződés célja

1. A szerződés célja, hogy az Ingatlan1 tehermentesítése érdekében, az Ingatlan2-ből kiszabályozott telken megvalósuló FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú társasház alsó szintjén az Önkormányzat közszolgáltatási feladatainak ellátása érdekében házi orvosi rendelő és védőnői iroda létesítése és berendezése és ahhoz kapcsolódó gyógyszerár kialakítása, valamint az Önkormányzat postapartneri szerződésének teljesítése érdekében posta elhelyezésére alkalmas helyiség csoport létesítése, a szükséges parkolóhelyek kialakításával (a továbbiakban a Fejlesztési cél).
2. A Kötelezett a település fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak

szerint, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MépTv.) 92.§-ában foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a I.1. pontban meghatározott célok megvalósításához.

III. A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően, és jelen szerződés I.1 pontjában rögzített cél érdekében a HÉSZ tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a módosítási eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kötelezett vállalja, hogy a módosítást végző településtervező (~~URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.~~~~BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.~~ – székhely: ~~1112 Budapest, Dayka Gábor u. 94., 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.~~ cégjegyzékszám: Cg.01-09-681317; vezető tervező: ~~Füredi Éva~~~~Vojnovits Csaba Ferenc~~ ügyvezető,) (a továbbiakban: ~~Bau-Urb Kft~~~~a tervező.~~) .. ajánlata szerinti tervezési díját is megfizeti.
2. Felek vállalják, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419_Korm.R) 78.§ (1a) bekezdése és 68.§ -a szerint járnak el, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, a Képviselő-testület döntésének megfelelően elfogadják és amennyiben szükséges, Kötelezett hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.

IV. A Felek kötelezettségei:

1. Kötelezett jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
 - 1.1. A Kötelezett kötelessége a III.1. pont szerinti módosítás tervezési díjának finanszírozása ~~az Bau-Urb Kft.~~~~a tervező~~ részére megfizetendő ~~legfeljebb~~ összesen: Ft + Áfa (azaz ... forint + Áfa) összegben. A tervezési díjat Tököl Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján a ~~tervező~~~~Bau-Urb Kft.~~ által kiállított számla szerint szükséges megfizetni a ~~tervező~~ ~~Bau-Urb Kft.~~ számára történő átutalással (bankszámla szám:), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 419_Korm.R 68. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítása és leszállítása Tököl Város Önkormányzata részére.
 - 1.2. A Kötelezett vállalja, hogy a telekalakítás elkészítésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.
 - 1.3. A Kötelezett vállalja, hogy a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében létrehozandó ingatlan hatósági engedélyeztetésével, kiviteli

terveztetésével, használatbavételi ügyintézésével összefüggő költségeket teljes egészében maga viseli.

- 1.4. A Kötelezett a Fejlesztési cél megvalósulása érdekében - FSZ+3 szint lapostetős vagy Fsz+2 szint+ tetőtér szintszámú épületben - 647 m² fsz-i alapterületen a hatályos jogszabályoknak megfelelően berendezett orvosi rendelő, védőnői szolgálat elhelyezésére szolgáló helyiségeket alakít ki, továbbá gyógyszerár és posta rendeltetési egységek elhelyezését biztosító helyiségeket ad át tulajdonba alakít ki vállalkozási szerződés keretében az Önkormányzat részére, míg a felsőbb szinteken maximum 42 lakást alakíthat ki és értékesíthet ráépítési és földhasználati szerződés keretében. A vállalkozási szerződésben foglalt nettó vállalkozói díj megegyezik a ráépítési és földhasználati jog ellenértékével, így a Felek a fizetési kötelezettségeiket egymásfelé beszámítással teljesítik.

- 1.5. A ~~Kötelezett~~ tervezés során Felek egyeztetik elkészíti

- 1.5.1. a zöldfelületek védelme érdekében a faállomány felmérését, favédelmi tervmunkarészeket.
- 1.5.2. az ingatlan feltárása és a tervezett közkert, valamint az ingatlan közforgalom előtt megnyitott területeire vonatkozó közterület használati és alakítási terveket,
- 1.5.3. a teljes ingatlanra vonatkozó kertészeti, parkosítási tervet,
- 1.5.4. a városi uszoda bejáratához vezető sétány terveit,
- 1.5.5. a szükséges parkolók és közlekedő felületek,
- 1.5.6. a játszótér terveit,
majd azok elfogadása után a Kötelezett megvalósítja a tervekben foglaltakat.

- 1.6. A Kötelezett vállalásába tartozik a szükséges közműrákötések terveztetése és megvalósítása legfeljebb nettó 5.000.000 Ft összeghatárig. A közműfejlesztési költségek finanszírozását a Kötelezett nem vállalja. Amennyiben ezen díjak a beruházás finanszírozását ellehetetlenítik Felek értékelik a kialakult állapotokat és a fejlesztéstől elállhatnak.

- ~~1.7. A Kötelezett a Fejlesztés elkészültével a közforgalmú területek használatára vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogokat biztosít.~~

- ~~1.8.~~ 1.7. A Kötelezett vállalja, hogy a – a sorompóval ellátott magánhasználatú parkoló területeken felül - tulajdonában került ingatlant kerítéssel egyéb műtárgyakkal nem határolja el a tömb területeitől.

2. Az Önkormányzat vállalja,

- 2.1. a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül megkezdí a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a Fejlesztési cél megvalósításának érdekében a településrendezési

eszközök módosításának ügyintézési, tervezési, egyeztetési és engedélyezési folyamatát.

- 2.2. a településrendezési eszközök 419_Korm.R. 64-65.§ előírásai szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, és a véleményezés során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket és módosításokat megteszi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. Mindezek esetleges tervezési többletköltsége a Kötelezett terhelik.
 - 2.3. mindkét ingatlan (Ingatlan1 és Ingatlan2) víziközmű-víz- és szennyvíz bekötési lehetőségének biztosítását, továbbá hozzájárul az áramhálózati teljesítmény igény benyújtásához.
 - 2.4. a településrendezési eszközök módosításának hatályosulásával a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakításhoz hozzájárul.
 - 2.5. a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan2-n a IV/1.4. pontban részletezett felépítmény társasházzá alakítása érdekében mindenben együttműködik a Kötelezettel. A társasházi alapító okiratban is rendelkeznek a felek arról, hogy a lakások és hozzájuk tartozó egyéb helyiségek, valamint a lakásokhoz tartozó parkolók a Kötelezett tulajdonába kerülnek, míg a IV/1.4. pontban felsorolt (a Kötelezett által vállalkozási jogviszony keretében az Önkormányzat részére megépítésre kerülő) épületrészek az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanon a Településrendezési Tanulmányterv szerint a lakásokhoz kialakításra kerülő parkolók és egyéb telekrészek (kukatároló, stb.) a társasház kizárólagos használatába kerül a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan részére, ingatlanforgalmi értékecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból 5637 m² alapterületű ingatlant biztosít a Kötelezett részére, az arról szóló külön szerződés szerint.
 - 2.6. a fenti felépítmény közterületi kapcsolatának biztosítására a fentiek felül az Önkormányzat legalább 301 m² alapterületű telekrészre földhasználati jogot biztosít a Kötelezett, majd a társasház részére a Fejlesztési cél megvalósulásának helyet adó ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítására, ingatlanforgalmi értékecslés alapján megállapított értéken a 2640/65. helyrajzi számú önkormányzati ingatlan rovására 301 m² alapterületű ingatlant biztosít.
3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő Fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
 4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan1-re 50.000.000 Ft és járulécai erejéig, Tököl Város Önkormányzata javára alapított és bejegyzett jelzálogjogot (eredeti alapításról készül okiratot a ... számú melléklet tartalmazza) 120.000.000 Ft és járuléka erejéig az I.1. pont szerint kibővült célok megvalósítása érdekében kiegészítik. A Kötelezett hozzájárul ahhoz, hogy a tököli 2649/2 hrsz.-ú ingatlanra minden további megkérdezése nélkül az Önkormányzat nevére és javára a

jelzálogjogot 120.000.000 Ft és járulékai erejéig az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. A Kötelezett vállalja, hogy ezen nyilatkozatot – szükség esetén – más okirati formában is kiadja.

5. A felek megállapodnak, hogy a Kötelezett jogosult a jelen szerződésben és a ... számú mellékletben foglalt szerződésben alapított kötelezettségeit pénzbeli teljesítéssel is megváltani, amennyiben a Fejlesztési célok megvalósulása késedelembe esik. Ennek megfelelően amennyiben az alábbi határidők bármelyike eredménytelenül (az adott határidőhöz kötött folyamat/kötelezettség/tevékenység nem készül el/nem teljesül) telik el, úgy a Kötelezett választása szerint jogosult megfizetni az Önkormányzat részére 120.000.000 Ft összegű meghíúsulási kötbért, mely esetben az Önkormányzat javára (jelenleg 50.000.0000 Ft, majd 120.000.000 Ft és járulékai erejéig) bejegyzett jelzálog jog alapjául szolgáló követelés megszűnik és az Önkormányzat a jelzálogjogáról lemond, azaz annak törléséhez haladéktalanul hozzájárul és a szükséges okiratokat a Kötelezett részére átadja.

Határidők:

- a) a III/1. pontban foglalt HÉSZ módosítási terv elkészülése és Önkormányzat általi elfogadása: a jelen szerződés aláírásától számított 3 hónap
 - b) a módosított HÉSZ elfogadása és hatályba lépése: az a) pontban foglaltak teljesülését követő 3 hónap
 - c) a Településrendezési Tanulmányterv szerinti telekalakítás földhivatal térképészeti és ingatlannyilvántartási osztálya által is bejegyzésre kerül: a b) pontban foglaltak teljesülésétől számított 6 hónap
 - d) a Kötelezett által az Ingatlan1-re és Ingatlan2-re megtervezésre kerülő felépítmények építési engedélyének jogerőssé válása: a c) pontban foglaltak teljesülését követő 6 hónap.
- 5.6. A Felek vállalják, hogy a településrendezési eszközök módosításának érdekében Fejlesztő, Tervező és Önkormányzat részvételével 3 oldalú szerződést kötnek.
- 6.7. Amennyiben a szerződés szerinti Fejlesztési cél nem valósul meg a megadott határidőig, vagy annak hosszabbításáról nem rendelkeztek a Felek, akkor az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 93. § (3) bekezdése szerinti szerződésszegésnek minősül, és végrehajtási eljárás indítható. A fejlesztés ellehetetlenülése esetén az Önkormányzata jogosult a IV.4. pont szerinti jelzálog értékének érvényesítésére.
- 7.8. Kötelezett jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve vagyonekezelőjét terhelik.
- 8.9. Kötelezett jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igényvel nem fordul, ilyen jellegű igényről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 9.10. A Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a kötelezettséggel terhelt Ingatlant érintő tulajdonjoguk harmadik személyre történő átruházása esetén, a bejegyzett és jelen szerződésből eredő településrendezési kötelezettség tovább hárul. Az a mindenkori tulajdonost illeti, illetőleg terheli. Esetleges jogutódlás esetén a jelen

szerződésből eredő kötelezettségek átruházásával kapcsolatosan a Kötelezetteket tájékoztatási kötelezettség terheli a jogutód irányába.

10.11. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. Módosítási igényét bármelyik fél csak írásban jogosult a másik félnek jelezni. A Felek a kezdeményezést követő 30 napon belül kötelesek reagálni egymás megkeresésére.

11.12. A Felek megállapodnak abban, hogy bármely a másik fél részére tett észrevételüket, megkeresésüket hivatalosnak elfogadott közlésként csak és kizárólag ajánlott tértivevényes levélben, vagy személyes kézbesítés útján dátumot, olvasható nevet és aláírást tartalmazó átvevő példányon adják át, a következő személyek részére, az itt közölt címeken:

12.13. Az ügyben kapcsolattartó személyek

12.1.13.1. az Önkormányzat részéről: [Tóth Zoltán József polgármester](#)

12.2.13.2. a Kötelezett részéről: [Sipos Dávid ügyvezető](#)

13.14. Kötelezett kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Tóth Zoltán József polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza. Kötelezett átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés számú mellékletében kerül csatolásra.

14.15. Kötelezett a jelen szerződéshez (.... számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát

15.16. A jelen Településrendezési Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a mindenkor hatályos magyar jogszabályok és szabványi előírások vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

16.17. Felek az esetleges jogvitákat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

17.18. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Kötelezettet illeti.

A Felek e szerződést átolvasás, értelmezés és alapos megfontolás után, mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tököl, 2025. november

.....
Tóth Zoltán József

polgármester

Tököl Város Önkormányzata

.....
Sipos Dávid

ügyvezető

Sipost Investment Kft.

MELLÉKLETEK:

.... számú melléklet Telepítési tanulmányterv

....számú melléklet Telepítési tanulmánytervet elfogadó KT határozat

....számú melléklet Módosítással érintett eredeti településrendezési szerződés

....számú melléklet Átláthatósági nyilatkozat

....számú melléklet Kötelezett cégkivonata és aláírási címpéldánya

....önkormányzati főépítész feljegyzése

.... partnerek véleménye és a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok



Tököl Város Polgármesteri Hivatala

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu

Ügyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 7080-21/2025.

Tárgy: Tököl, 2649/2. hrsz-ú ingatlan
településrendezési szerződés
módosításának tervezete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Tököl Város Képviselő-Testülete részére

Tököl Város Képviselő-testülete a 71/2025. (V.15) számú képviselő-testületi határozattal

1. tudomásul vette, hogy a SIPOS INVESTMENT Kft. (2318. Szigetszentmárton, Bartók Béla u. 2417. hrsz.) tulajdonába került a Tököl, belterület 2649/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6746 m² nagyságú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan Tököl Város Önkormányzatát megillető jelzálogjoggal terhelt, mely jelzálogjogot 2011. június 27-én kelt településrendezési szerződéssel alapítottak. Az új tulajdonos az ingatlanon tervezett fejlesztés keretében az ott található épületet egy 96 lakást magába foglaló társasházzá kívánja bővíteni, átalakítani.
2. elfogadta a Fejlesztő javaslatát arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt településrendezési szerződéssel megvalósítandó eredetileg 110 m² területű Rendelő és védőnöi iroda kialakítása helyett, a 2649/2. helyrajzi számú ingatlant terhelő jelzálogjog törlése ellenében az önkormányzat tulajdonát képező a Tököl 2040/65. hrsz-ú ingatlanból kiszabályozandó legalább 2780 m² területű területen, egy kb. br. 850 m² szintterületű, 3 szint+tetőtér beépítési lehetőségű társasház, illetve annak alsó szintjén
 - a. a Rendelő és védőnöi iroda (kb nettó 200 m²) megépítésével és berendezésével, továbbá
 - b. egy gyógyszertár (kb nettó 150 m²) és
 - c. egy, vagy akár több további üzlethelyiség (kb nettó 300 m²) létesítésével, továbbá
 - d. az ehhez szükséges parkolóhelyek kialakításával és mindezek Önkormányzatunk tulajdonába adásával teljesítené a korábbi tulajdonosok által vállalt kötelezettségek teljesítését.
3. úgy döntött, mivel a 2040/65. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása társasház építését nem teszi lehetővé, hogy a Kft-nek el kell készítenie és jóváhagyásra be kell nyújtania a telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet, ami az ingatlan fejlesztéséhez és tervezett beépítéséhez szükséges övezeti besorolás-módosítást megalapozza, valamint
4. kinyilatkoztatta azon szándékát, hogy településrendezési szerződést kíván kötni a Kft-vel arra vonatkozóan, hogy a fenti feladatokat, amelyek a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék, a Fejlesztő kizárólag a saját költségén valósítsa meg.

Fentiek szerint a 2640/65 hrsz-ú ingatlanon létesítendő fejlesztés és a szükséges településrendezési eszközök módosításának megalapozására összeállított Településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletül szolgáló Telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint véleményezem:

- nyilatkozom, hogy az elkészített Településrendezési szerződés mellékletéül szolgáló Telepítési tanulmánytervben foglaltak (Tervező: URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft., készült 2025. szeptemberében) összhangban állnak Tököl város településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- a képviselő-testület általi jóváhagyását támogatom.

Tököl, 2025.10.08.



Karaba Tamás
Tököl Város Főépítésze

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖKÖL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A 2640/65 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT
LAKÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN

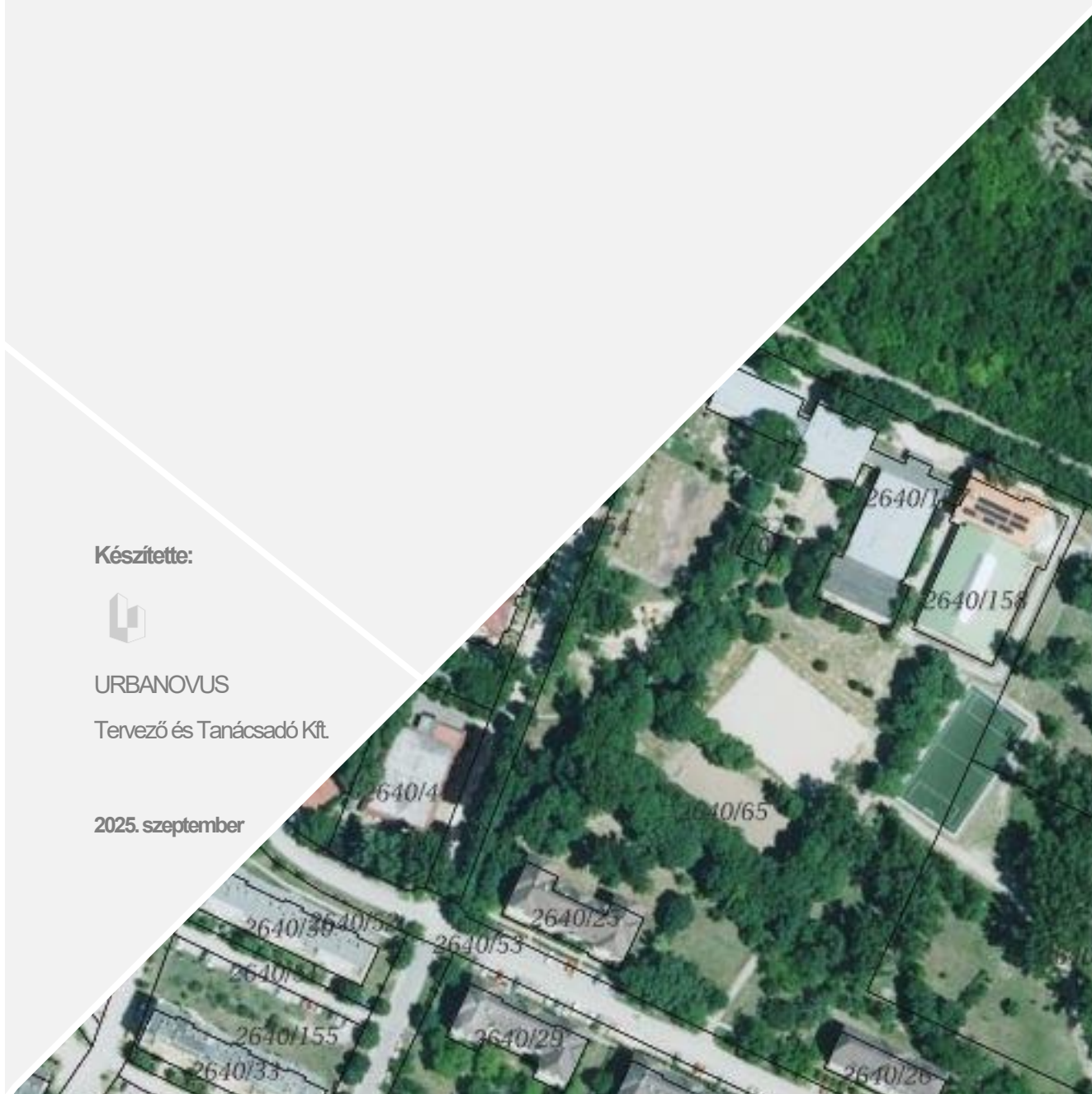
Készítette:



URBANOVUS

Tervező és Tanácsadó Kft.

2025. szeptember



TERVEZŐK NÉVSORA



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.

www.urbanovus.hu

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

Vezető településtervező:

Vojnits Csaba Ferenc

TT 01-6112

ügyvezető, okl. településmérnök

Településtervezés:

Komjáti Emőke Csilla e.v.

okl. településmérnök

A telepítési tanulmányterv elkészítéséhez felhasználásra került a Megbízó részéről adatszolgáltatásként átadott építészeti koncepció és műszaki leírás is (Építész tervező: Takács Norbert, építészmérnök – www.norbert.hu).

TARTALOMJEGYZÉK

.....	1
Tervezők Névsora	2
Tartalomjegyzék	3
1 BEVEZETŐ.....	5
.....	8
2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	9
2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés.....	9
3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	10
3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában 10	
3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény	10
3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve.....	14
3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás	14
3.1.4 Tököl város Integrált Városfejlesztési Stratégiája	15
3.1.5 Tököl város Településszerkezeti Terve	16
3.1.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve	17
3.2 Épített környezet.....	19
3.3 Épített örökség védelme	19
3.4 Közlekedési vizsgálat	20
3.5 E-közmű adatok	21
3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok	22
3.6.1 Természetvédelem	22
3.6.2 Zöldfelületi rendszer	22
3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek	23
3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	25
3.6.5 Hulladékkezelés.....	27
3.7 Katasztrófavédelem	27
3.7.1 Építésföldtani korlátok	27
3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség	28
3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség	28
3.8 Humán infrastruktúra	29
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	30
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	37
5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása	37
5.1.1 Területi mérleg	38
5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása	38
6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	40
6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások.....	40
6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai.....	40
6.3 Pest Megye Területrendezési Terve.....	41
6.4 OTÉK megfelelés.....	41
6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás	42
7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE	43
7.1 Közlekedésfejlesztési igények	43
7.2 Közműfejlesztési igények	44
7.3 Humáninfrastrukturális igények	45
8 KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	46
9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE	46
10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE	46

B E V E Z E T Ő



1 BEVEZETŐ

A jelen tanulmányterv tárgyát képező tervezési terület Tököl belterületén, a 2640/65 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. A tervezési terület lehatárolása a főépítési feljegyzés alapján a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz.-ú közút (Pesti út) – 2640/53 hrsz.-ú önkormányzati út (Duna utca) – 2640/54 hrsz.-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) – Repülőtér 0322/7 hrsz.-ú ingatlana által határolt terület.

Jelen tanulmányterv elsődleges célja, hogy a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó egy vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület megvalósulhasson, amelyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervdokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható településrendezési hatásait, illetve a beépítési koncepción túl az egyes szakági munkarészeket, ezzel is segítve a tervmódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést.

A településre vonatkozóan jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 232/2010. (IX.27.) Kt. határozatával elfogadott **Településszerkezeti Terve**
- Belterületek, Külterületek, Üdülőtérületek és Repülőtér területére vonatkozó szabályozás: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2010. (IX.28.) sz. önkormányzati rendelete **Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról**
- Repülőgépgyár területére vonatkozó szabályozás: 17/2002. (IX.17.) sz. önkormányzati rendelet **Tököl, Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft. területére vonatkozó szabályozási tervről és építési szabályzatról**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (*továbbiakban: új Trk.*) 19.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján a főépítési feljegyzésben rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) a HÉSZ elfogadáskori állapotával összhangban készült, mivel a hatályos településrendezési tervek még ez utóbbi Korm. rendeletek alapján készültek és a vonatkozó jogszabályok szerint a hatályos tervek 2027. júniusáig ezen feltételekkel módosíthatók.

**Tököl Város Polgármesteri Hivatala**

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, e-mail: hivatal@tokol.huÜgyfélfogadás ideje: szerda 8⁰⁰-12⁰⁰ óráig

Ügyiratszám: 8742-2/2025.

Tárgy: Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon
szolgáltató ház és többlakásos lakóépület
létesítése céljából készítendő Telepítési
tanulmányterv tartalmi elemei**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 19. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelet módosításának megalapozására szolgáló Telepítési tanulmányterv tartalmi elemei a következők:

A Telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiakban határozom meg:

A telepítési tanulmányterv tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, a Tököl 2640/65 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás részletes ismertetését
- c) beépítési tervet, mely a földhivatali alapadatok és geodéziai felmérés felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - ca) a beépítés javaslatát,
 - cb) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - cc) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - bd) a közlekedési és parkolási rendet,
 - ce) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, rendelkezésre álló közműkapacitásokat, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - cf) a beépítési terv térbeli megjelenítését, az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás tervét
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait,
- e) örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségeit,
- f) a szabályozás módosítandó elemeit,
- g) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

A Telepítési tanulmányterv terület lehatárolását az alábbiakban határozom meg:

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása, a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz-ú közút (Pesti út) - 2640/53 hrsz-ú önkormányzati út (Duna utca), - 2640/54 hrsz-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) - Repülőtér 0322/7 hrsz-ú ingatlana által határolt terület.

A Telepítési tanulmányterv digitális formában készítendő.

A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

Tököl, 2025.07.29.


Karaba Tamás

Tököl Város Főépítésze

Kapják:

1. Kérelmező
2. Irattár

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 Lehatárolás és elhelyezkedés

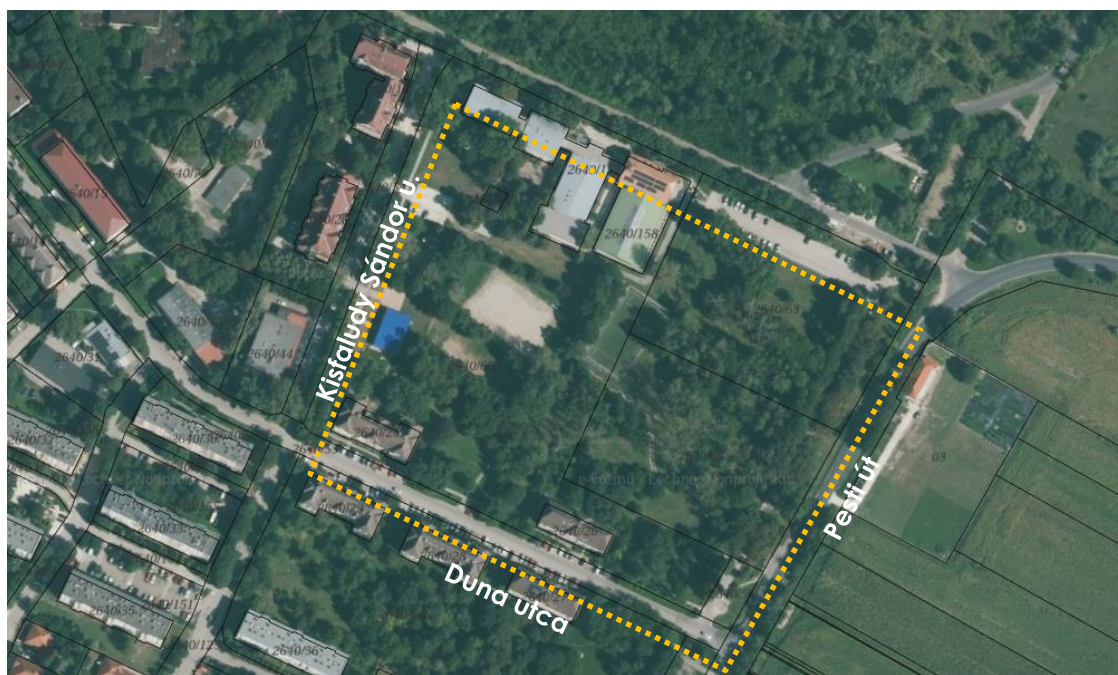


A terület elhelyezkedése, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület Tököl északi részén, belterületen, a Pesti úti városrészben, a 2640/65 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el *(ábrán fekete körrel jelölt)*. A városrész lakóépületei nagyrészt a reptérhez kapcsolódó volt szovjet lakótelep részeként épültek. A tervezési terület lehatárolása a főépítési feljegyzés alapján a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálati területe tekintetében a Pesti úti lakótelep területe, egyéb vonatkozásokban a Tököl 02/6 hrsz.-ú közút (Pesti út) – 2640/53 hrsz.-ú önkormányzati út (Duna utca) – 2640/54 hrsz.-ú önkormányzati út (Kisfaludy Sándor utca) – Repülőtér 0322/7 hrsz.-ú ingatlana által határolt terület. A tervezett módosítással érintett tömb tehát a tényleges módosítással érintett 2640/65 hrsz.-ú telken kívül a 2640/19, 2640/25-26, 2640/56, 2640/63-64, 2640/157-158 hrsz.-ú telkekből áll.

A 2640/65 hrsz.-ú telken áll a bölcsőde épülete, illetve nagyobb zöldfelületek és egy sportpálya, utóbbi a szomszédos két telek területét is érinti. Az említett telek körülöleli az önálló, úszótelken álló városi uszoda, általános iskola, óvoda és háziorvosi rendelő épületét. A tervezési terület településközponti vegyes területhez tartozik,

ezenkívül a tömbön belül kertvárosias lakóterületek, meglévő és tervezett közparkok, valamint közhasználatra átadott önkormányzati területek találhatók.



A terület elhelyezkedése, forrás: E-TÉR

3 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

3.1 Hatályos terület- és településrendezési eszközök bemutatása a tervezési terület viszonylatában

Az egyes településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak.

3.1.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény

2018. december 28-án hatályba lépett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban: MaTrT*), mely a korábban hatályos három jogszabály (BaTrT, BKÜTrT, OTrT) összevonásával egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

Az MaTrT hatálya az alábbi, a törvény Első Részében (Általános rendelkezések), a 2. §-ban meghatározott területekre terjed ki:

„(1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya **Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire** (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]**”

3.1.1.1 Az Országos Területrendezési Terv

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”



A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület települési térségben helyezkedik el.

Az **Országos Övezeti Terv** tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Ezen övezetek közül azonban egyik sem érinti a tervezési területet.

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, a

- jó termőhelyi adottságú szántók,
- erdőtelepítésre javasolt területek,
- tájképvédelmi terület,
- a vízminőség-védelmi területek,
- nagyvízi meder,
- VTT-tározók övezetét

bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti Terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

„21. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.”

Ezen övezetek közül a tervezési területet csak az alábbi érinti:

MvM rendelet – 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete, forrás: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet – 4. melléklet

A tervezési terület egésze a vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

3.1.1.2 A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Térségi területfelhasználási kategóriák

- | | |
|---|---|
|  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |
|  | Mezőgazdasági térség |
|  | Kertes mezőgazdasági térség |
|  | Vízgazdálkodási térség |
|  | Települési térség |
|  | Sajátos területfelhasználású térség |
|  | Mellékút (meglévő) |



Az Agglomeráció Szerkezeti Tervének kivágata a tervezési terület lehatárolásával

A szerkezeti terven látható, hogy a tervezési terület **települési térségben** helyezkedik el. A területet keletről mezőgazdasági térség veszi körül, északra pedig a sajátos területfelhasználású térséghez tartozó repülőtér területe található, szomszédságában mellékút halad [5101 j. (Budapest – Tököl) – Szigetújfalu – Ráckeve – Kiskunlacháza]. A tervlap egyéb eleme nem érinti a tervezési területet.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési tervben, [...]

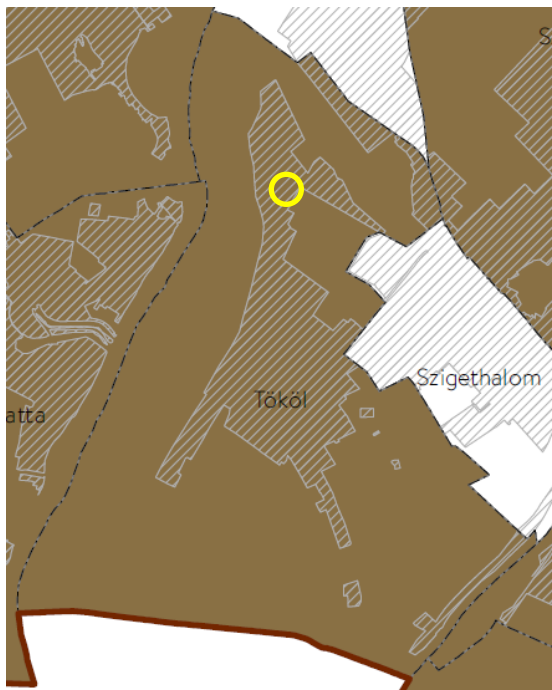
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; [...]”

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Ezek közül a tervezési területet csak az alábbi övezet érinti:

MvM rendelet - 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Mivel az ásványi nyersanyagvagyon övezete Tököl egész közigazgatási területét lefedi, ezért a tényleges érintettséget a TSZT alapján kell vizsgálni, amely szerint a tervezési területet nem érinti ilyen övezet.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak:

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

3.1.2 Pest Megye Területrendezési Terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Tököl, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül Tököl területét érintő övezetek és a vonatkozó előírások a következők:



Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

3.1.3 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozás

Mivel a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az ezzel kapcsolatos magasabb szintű jogszabályi előírások bemutatása és az annak való megfelelés igazolása nem indokolt.

3.1.4 Tököl város Integrált Városfejlesztési Stratégiája

Tököl rendelkezik Integrált Városfejlesztési Stratégiával (2010), amelyben városrészenként elemzi a város helyzetét, a Pesti úti városrészre vonatkozó SWOT-analízis az alábbiakban kerül bemutatásra.

Pesti úti városrész SWOT analízise

Erősségek Széles körű szolgáltatások (uszoda, idősek otthona) Városias jelleg, legvárosiasabb beépítés Zöldterületek mérete kedvező Munkaképes lakosság, jó képzettség Közelség a Dunához Sok gyermek, fiatal lakosság Megkezdődött panelprogram Jó funkcióellátottság Kevés az alacsony komfort fokozatú lakás	Gyengeségek Közepes állapotú, felújításra váró épületállomány Volt szovjet reptér közelsége Zajszennyezés Leromlott zöldterületek, közterületek Kedvezőtlen állapotú utak aránya magasabb Közvilágítás hiányos Durva városképi váltás Nem szervesül a városszerkezetbe Kevés üzlet, szolgáltatás a lakosság arányához képest
Lehetőségek Leendő hajókikötő kiépítése – reptéri együttműködéssel Zajfal kiépítése a reptér irányába épületsáv, zöldsáv és zajfal hármassal Alkőzponti szerep artikulálása Közterület rehabilitációk beindítása Városias jellegű új beépítések folytatása Reptéri funkcióra szervezhető program Zöld mag fejlesztése Dunával való közvetlen kapcsolat Út megnyitása a civil lakosság felé	Veszélyek Reptér beindításával erősebb zajszennyezés és környezeti ártalmak Reptér területén lévő leromlott épület további zárványszerű jelenléte Reptér hasznosíthatatlansága miatt stagnál a városrész állapota Területi szeparáció kialakulásának lehetősége Közbiztonsága romlása Csellengő, drogproblémákkal küzdő fiatalok Gyors tulajdonosváltások, fluktuáció

A település középtávú fejlesztési céljai között szerepel az alkőzpont kezdeményeinek fejlesztése, az egyik „*alkőzpontja a városnak a Pesti úti városrészben jelenleg meglévő sportfunkció, oktatási és egyéb intézmények, és egy-egy kereskedelmi szolgáltató funkció kezdeménye. A terület továbbfejlesztése indokolt, a sportcsarnok és az uszoda melletti parkban street-sport pályákat lehet kialakítani, továbbfejleszthető a társasházak felleveő erejére alapozottan kisebb, igényesebb kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók.*”

Ezenkívül az alábbi fejlesztési célokat fogalmazza meg a dokumentum a tervezési terület vonatkozásában:

- A város területi léptékének megfelelő alkőzpontok és kiemelt városközpont kialakítása.
- Sport célú fejlesztések, sport-rekreáció átfogó választékának kialakítása, erre turisztikai potenciál építése
- Gazdaságfejlesztés építve a város meglévő adottságaira, szem előtt tartva a környezetvédelmi szempontokat.
- A volt szovjet repülőtér esetleges hasznosítása esetén fellépő környezeti ártalmak kivédése a városrész megfelelő leválasztásával, hármassal, épületsáv, zöldsáv és ahol szükséges esztétikailag is megoldott zajfal.
- Zöldmag terület fejlesztése, közterületi fejlesztéseken keresztül lakóterületek rehabilitációja, fásítás, parkosítás, játszótérek és sportfunkciók kiépítése.
- Duna parti rekreációs területekkel való kapcsolat kiépítése.

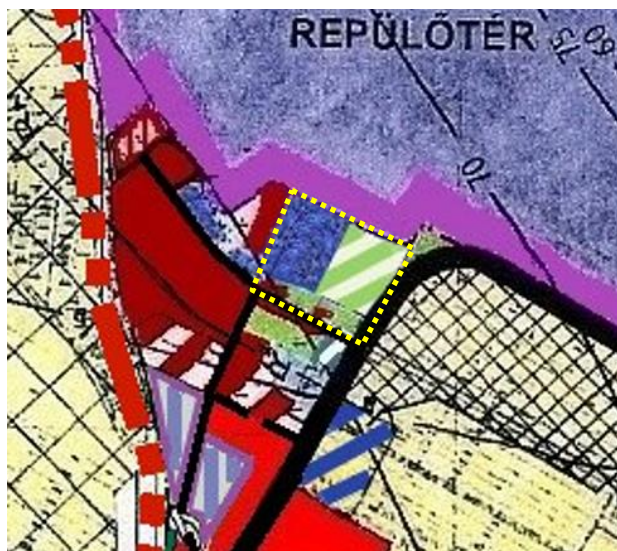


A Pesti úti akcióterület lehatárolása (zöld) és a tervezési terület (fekete) viszonya
(forrás: IVS 2010.)

- *Közúti infrastruktúra fejlesztése, jelenlegi utak rendbetétele, új út kialakítása a leendő hajókikötő felé, kerékpárút, alternatív közlekedési infrastruktúra fejlesztése.*
- Lakónépesség számhoz megfelelő kereskedelmi és szolgáltatási alközpont kialakítása.

A fentiekben bemutatott célok hatással lehetnek a tervezési területre, azonban az IVS akcióterületein kívül esik. Az ábrán szereplő akcióterületet az alábbiakkal jellemzi a dokumentum: magas népsűrűségű terület, városias környezet jelenléte, gyenge kereskedelmi és szolgáltatóipari ellátottság, fiatal, átlagnál magasabban kvalifikált lakosság, a repülőtérhez a legközelebb eső pontja a városnak, ártalmas környezeti hatások jelenléte, a központtól távol eső terület, helyenként leromlott lakókörnyezet és közterületek, rossz tömegközlekedési kapcsolatok (HÉV távol esik), Dunával és Duna menti rekreációs területekkel közvetlen, markáns kapcsolat. A város ennél az akcióterületnél szociális típusú városrehabilitációs forrásokra kíván majd pályázni, illetve olyan közterület-felújítási programokra, melyeket szociális céllal támogatnak. Ezen az akcióterületen kiemelten fontos a városrész szociális helyzetének javítása céljából a lakótelep környezetének teljes körű rehabilitációja.

3.1.5 Tököl város Településszerkezeti Terve



Balra: Tököl Város 2004-es Településszerkezeti Terve - kivágat
Jobbra: 2010-es digitalizált és felülvizsgált Településszerkezeti Terv - kivágat

Tököl hatályos Településszerkezeti Tervét a Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2004. (I.26.) sz. Kt. *határozatával* hagyta jóvá. 2010-ben került sor a TSZT digitális feldolgozására felülvizsgálatára, ami 232/2010. (IX.27.) Kt. *határozattal* került elfogadásra. Azóta a terv kétszer módosult: 2023-ban a H6 HÉV vonal fejlesztése kapcsán és 2024-ben a Duna vízvédelmi töltésén vezetett kerékpárút kapcsán.

A 2004-es terv szerint a tervezési terület településközponti vegyes területbe és tervezett zöldterületbe, a Duna utca mentén meglévő zöldterületbe sorolt, a lakó rendeltetésű úszótelkek pedig kisvárosias lakóterületekként jelöltek. A területtől északra különleges repülőtér terület, keletre korlátozott használatú mezőgazdasági terület, nyugatra pedig kisvárosias lakóterületek találhatók.

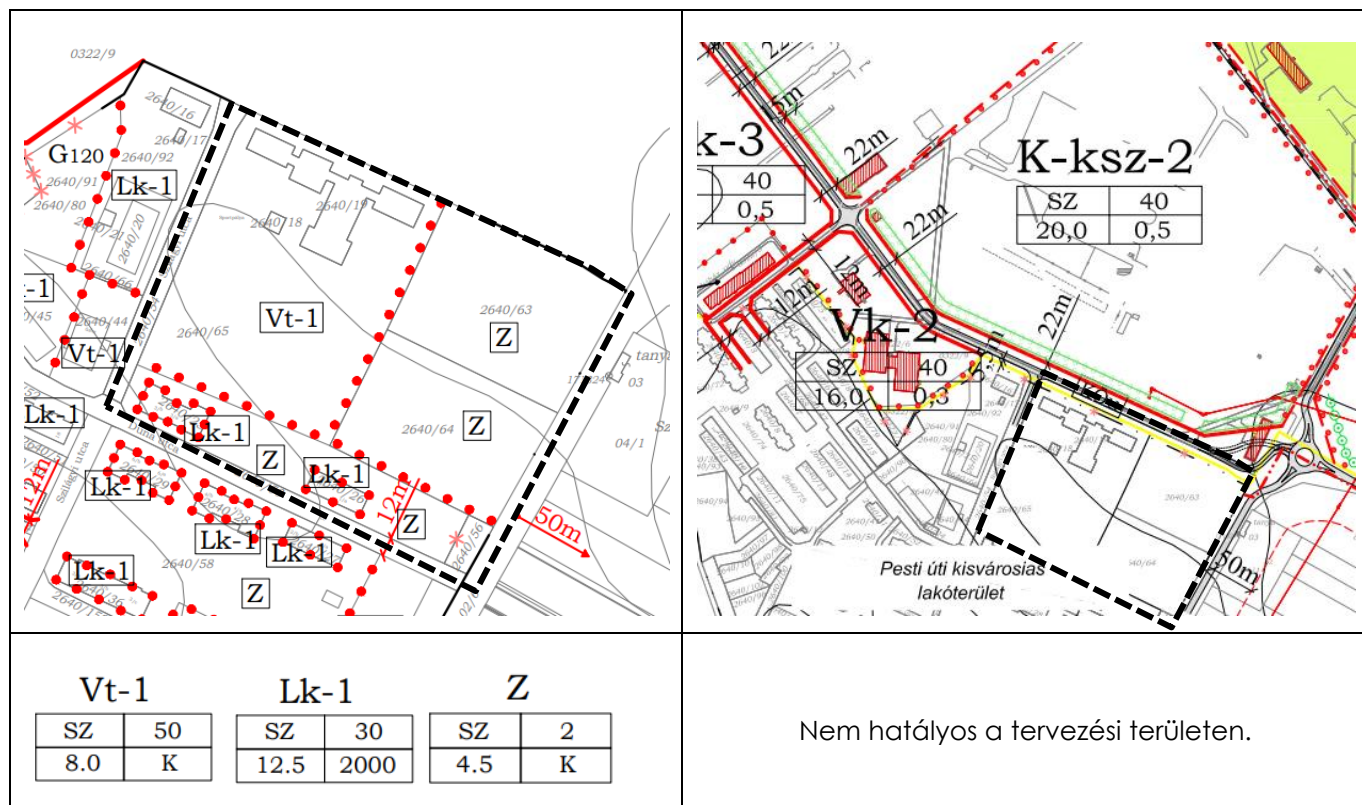
A 2010-es terven a tervezett kisvárosias lakóterületek már kertvárosias lakóterületekként szerepelnek, de ez a jelen módosítási területen kívül esik. Ezenkívül változás, hogy a tervezési terület északi és déli határán tervezett települési gyűjtőutak haladnak, az északi a meglévő országos mellékúthoz csatlakozik tervezett szintbeni csomóponttal, illetve a Duna felé, egy tervezett hajóállomás felé halad.

3.1.6 Tököl Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve

Tököl város területe két rendelet hatálya alá esik:

1. Belterületek, Kültérületek, Üdülőterületek és Repülőtér: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2010. (IX.28.) önk. rendelete (*legutolsó módosítása 2023-ban*)
2. Dunai Repülőgépgyár Vagyongkezelő Kft. területe: Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002. (IX.17.) sz. önk. rendelete

Az 1. pontban lévő rendelet 1. melléklete tartalmazza a Belterületet bemutató Szabályozási Tervet, amelyen szerepel a tervezési terület, az attól északra lévő Repülőtér területét bemutató tervlapot pedig 4. melléklet tartalmazza, ezek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.



15/2010. (IX.28.) önk. rendelet Szabályozási Terveinek kivágata a tervezési terület vonatkozásában

Balra: 1. melléklet kivágata. Jobbra: 4. melléklet kivágata

A Szabályozási Terv alapján a tervezési terület Vt-1 jelű településközponti vegyes terület építési övezetbe, Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe és Z jelű zöldterület övezetbe sorolt. A tervezési területtől északra K-ksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület építési övezete található. Ezen övezetekre/építési övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

Településközpont vegyes terület (Vt)

„14. § (1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el.

(2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A településközpont vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Vt-1	SZ/O	K*	50	30	8,0

*K=kialakult, tovább nem osztható

(4) A településközpont vegyes területen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, az előkert közhasználatú területként is kialakítható.

b) az oldalkert: szabadon álló beépítés esetén H/2 méter, oldalhatáron álló beépítés esetén az országos érvényű jogszabályok előírásai szerint alakítható ki

c) hátsókert mélysége: 6 méter

(6) A meglévő településközpont területén, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek közterület felőli építési vonalának a régi épület építési vonal tekintendő.

(7) Az építési engedélyezési terv részeként minden esetben látványterv készítendő (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével)."

Kisvárosias lakóterület (Lk)

„10. § (1) Kisvárosias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Lk-1	SZ	2000	16	30	30	12,5

(2) A kisvárosias lakóterületen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A kisvárosias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) meglévő beépítéseknél a kialakult állapotot

b) az újonnan beépítésre kerülő területeknél: - az előkert mélysége: 8 méter, - az oldalkert szélesség: H/2 méter, - hátsókert mélysége: 6 méter."

Zöldterület (Z)

„35. § (1) A zöldterület övezetben (Z) a terület max. 2 %-os beépítettségével a külön jogszabályban meghatározott épületek, illetve építmények helyezhetők el, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az övezetben új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet.

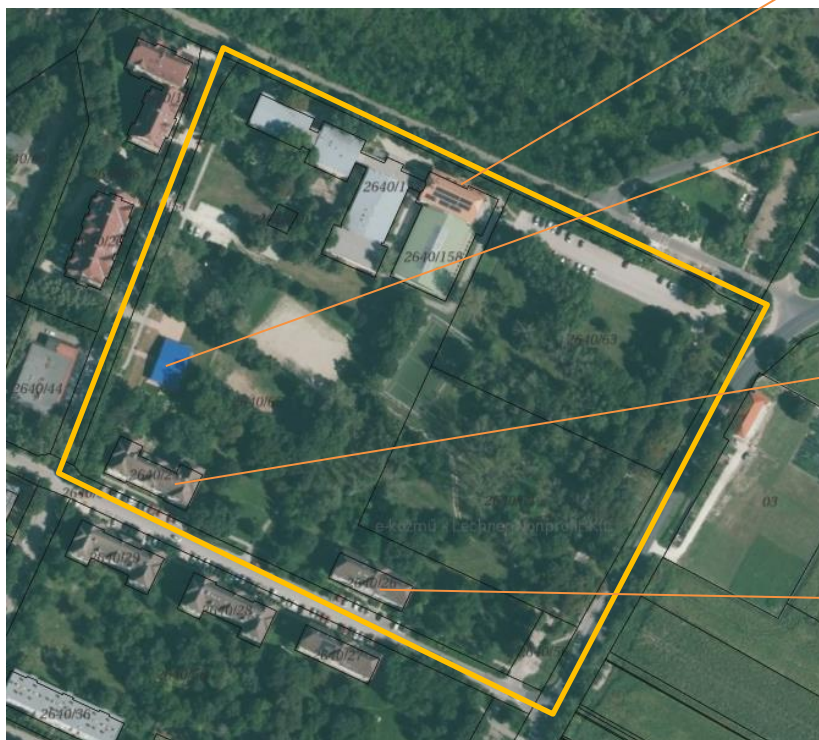
(3) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:

a) meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabály előírásainak betartásával lehet.

b) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően legalább az 1 m magasságban mért törzsmérő mértékéig kell gondoskodni."

3.2 Épített környezet

A 2640/65 hrsz.-ú telken áll a bölcsőde épülete, illetve nagyobb zöldfelületek és egy sportpálya (a tervezési terület közepén), utóbbi a szomszédos két telek területét is érinti. Az említett telek körülöleli az önálló, úszótelken álló városi uszodát, általános iskolát, óvodát és háziorvosi rendelőt magába foglaló épületegyüttest.



A tervezési területen található épületek (fentről lefelé: uszoda, bölcsőde, lakóházak, forrás: GoogleMaps)

A Duna utca mentén található lakóterületbe sorolt telkeken F + 2 emelet + tetőtér beépítéses társasházak találhatók. A tervezési terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, amely főként kétszintes növényállományt jelent (gyep, fa).

Tulajdonviszonyok szempontjából - a legfrissebb földhivatali adatszolgáltatás alapján - a két lakóépület magántulajdonban, a tervezési terület többi telke pedig önkormányzati tulajdonban van, művelési ágak pedig értelemszerűen művelésből kivett.

Megemlítendő még, hogy a tervezési területen kívül, de annak közvetlen közelében, a Kisfaludy Sándor utca – Duna utca sarkán található egy földszintes szolgáltatásoknak helyet adó épület (kozmetika, pékség, posta, vendéglátóhely), illetve amellet egy élelmiszerbolt, ennek ellenére a városrész lakosságának arányához képest kevés az üzlet és a szolgáltatás a területen.

A tervezéssel érintett tömb belső területein az egyes intézmények és funkciók (sportpálya, játszótér) lekerített területei esetlegesen és felszabdaltják a tömb belső területeit.

3.3 Épített örökség védelme

A tervezéssel érintett ingatlanokon országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, területüket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nincs nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

3.4 Közlekedési vizsgálat

Tököl városnak nincs közvetlen országos gyorsforgalmi és főúthálózati kapcsolata, de az M0 autópálya a településtől kb. 10 km-re északra halad, amely a tervezési terület keleti határában haladó 5101 j. Budapest-Ráckeve 2x1 sávú összekötő úton keresztül elérhető, ennek forgalma a tervezési terület közelében 8588 Ejármű/nap. A városon áthalad a H6-os Budapest-Ráckeve HÉV vonal, azonban a tervezési területtel nincs kapcsolata. A területtől északra található az 1940-es években létesült repülőtér, amely a 2. világháborútól 2001-ig katonai repülőtérként működött, jelenleg az adatszolgáltatás alapján IV. kategóriába sorolt nem nyilvános repülőtér.



A tervezési terület közlekedési kapcsolatai, forrás: OpenStreetMap

A tervezési terület tömegközlekedési viszonylatokkal való megközelíthetősége szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon belül, kiépített járdán könnyen elérhetően a Pesti úti megállóhelyről lehetséges, elővárosi autóbusszokkal: 676-os autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Ráckeve, autóbusz-forduló között közlekedik óránként, a 675-ös autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Makád, községháza között közlekedik naponta kétszer, a 673-as autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Tököl, Alkotmány tér között közlekedik Szigetszentmiklós és Szigethalom érintésével félóránként, melynek betétjárata 674-es autóbusz Budapest, Vermes Miklós utca és Szigethalom, autóbusz-állomás között közlekedik.

A terület közelében meglévő kerékpárút nem található. A lehatárolt tömböt csak három irányból tárja fel közúti nyomvonal: Kisfaludy Sándor utca, Duna utca és Pesti út. Jelen tanulmánytervben tervezett beruházás során a megközelíthetőség elsősorban a Duna utca felől tervezett, ahol jelenleg gyalogos kapcsolat van a tömbbelső felé, de más alternatív megoldás is vizsgálatra kerül.



A meglévő gyalogos kapcsolat a Duna utca felől (forrás: GoogleMaps)

A Pesti úttal párhuzamosan halad az uszoda parkolója felé egy közös használatú út. Ezt használják a gyalogosok, kerékpárosok és az autósok is, ha az uszodába tartanak.

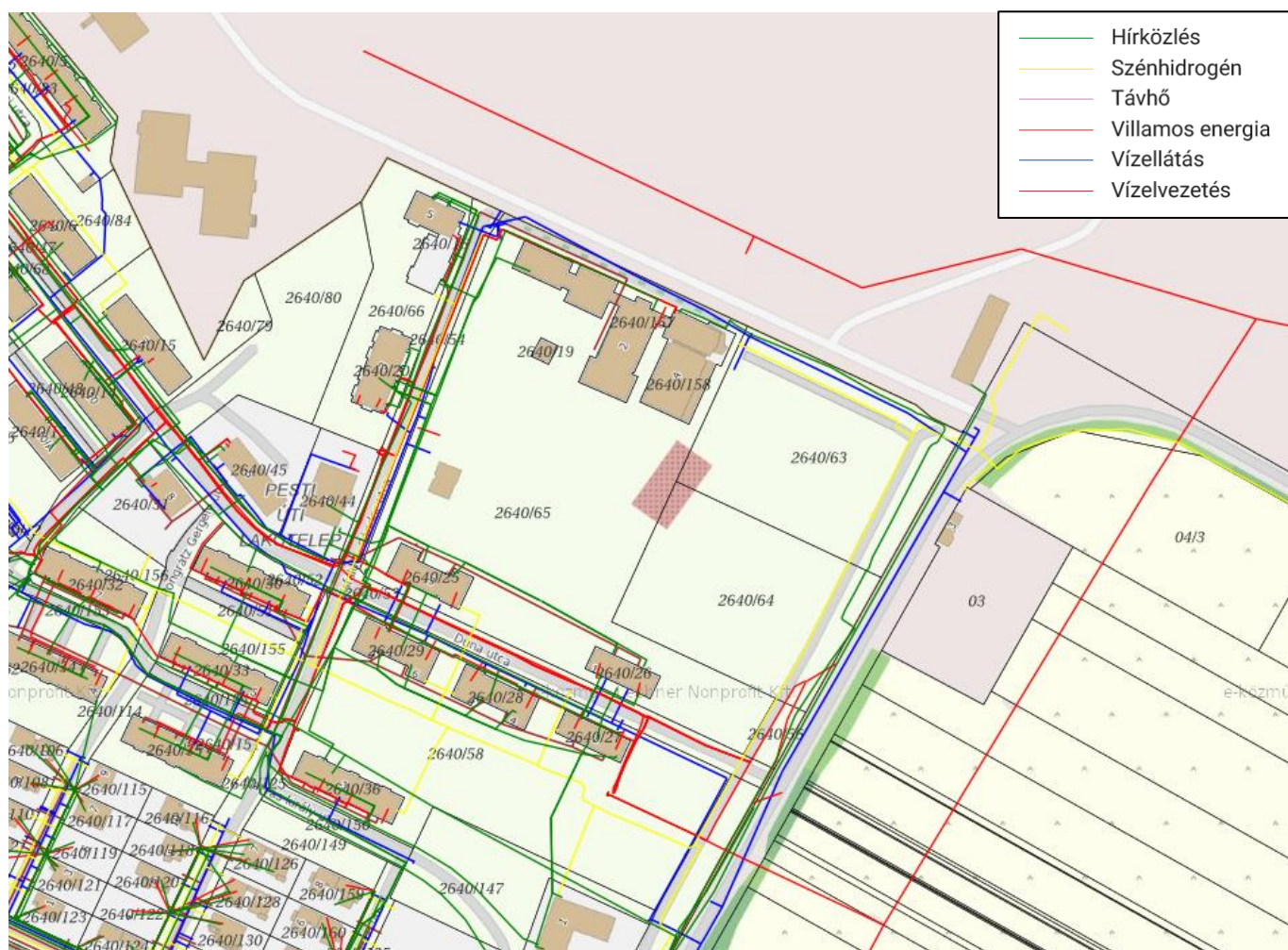
3.5 E-közmű adatok

A terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. (E-on) szolgáltatja. A Duna utca és a Kisfaludy Sándor utca mentén kifesztültségű átviteli és közvilágítást biztosító földkábelek haladnak.

A településen a vízellátást és a vízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A 2640/65 hrsz.-on gravitációs települési szennyvízgyűjtő vezeték halad, amelyre a két meglévő lakóépület van rácsatlakozva. A vízellátást biztosító nyomás alatti ivóvíz elosztóvezeték a Duna utca déli oldalán halad, innen biztosítható a vizsgált tömb ellátása is, az út alatt vezetett csatornahálózattal, amely azonban az aszfaltburkolat feltörésével jár.

A földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. szolgáltatja. A tervezési terület keleti és nyugati határa mentén földgáz elosztó vezeték halad.

A hírközléshez kapcsolódó hálózatok közül a D-Infrastruktúra Távközlési Kft.-hez, Invinetwork Kft.-hez és a PR-TELECOM Zrt.-hez tartozó hálózati elemek találhatóak a területen: a Kisfaludy Sándor utca mentén föld alatt, a Duna utca mentén alépítményben, a Pesti út mentén pedig föld felett és alépítményben halad a helyi (elosztó) hálózat.



A tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata,
forrás: ekoizmu.e-epites.hu

A tervezett módosítás közműinfrastruktúra feltételei a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

3.6 Természet- és környezetvédelem, táji és természeti adottságok

3.6.1 Természetvédelem

A tervezési terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

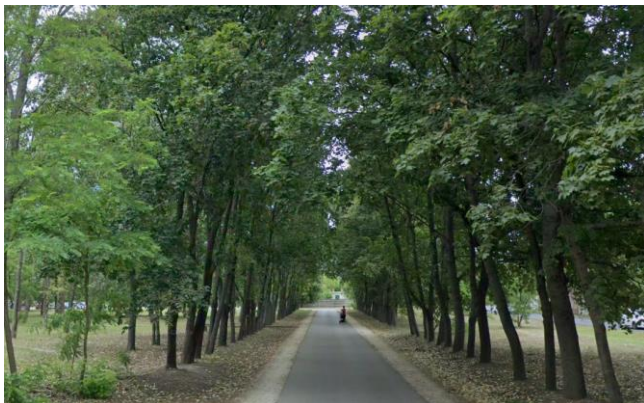
Az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat elemei nem érintik a tervezési területet.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete szerint a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által sem érintett.

3.6.2 Zöldfelületi rendszer

Egy település zöldfelületi rendszerét a közigazgatási területén belül található zöldterületek, erdők, a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények kertjei, valamint az egyes lakóterületi zöldfelületek (közkertek, parkok, lakókertek) és a mindezen elemeket összekapcsoló fasorok alkotják.



A tervezési terület zöldfelületei, forrás: GoogleMaps

A tervezési terület jelentős része zöldterületbe sorolt a hatályos tervek alapján. A terület a valóságban is jelentős zöldfelülettel rendelkezik, számos fa található a területen, köztük idősebb értékes egyedek is. A Kisfaludy Sándor utca mentén játszótér, a terület közepén pedig műfüves sportpálya is található. Az uszoda bejáratához és parkolójához vezető út menti fasorok értékes zöldfelületi elemei a területnek.

A Nemzeti Földügyi Központ Erdőtérkép adatbázisa alapján a tervezési területen nem található erdőrészek. A területen országosan védett természetvédelmi terület, tájképvédelmi körzet területe, illetve egyéb védett természeti érték nem található.

Jelen tanulmánytervben szereplő tervezett beruházás során az új épület megközelítése elsősorban a Duna utca felől javasolt, ugyanis ebből az irányból a legkritkább és legkevésbé értékes (jellemzően akácos) a növényzet, így minimalizálva a fák esetleges kivágásával járó negatív hatásokat.

3.6.3 Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területen nem található felszíni víz, azonban a Duna kb. 600 méterre van a tervezési területtől nyugatra. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete szerinti nagyvízi meder övezete a területet nem érinti. Az MvM rendelet 4. melléklete szerint vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik az egész település, melynek területén a szennyvizek megfelelő gyűjtése és elszállítása kiemelt feladat, így a tervezési terület csatornázása megoldható a meglévő hálózatokra való csatlakozással.

A tervezési terület és a szomszédos repülőtér is a Csepel-Halásztelek vízbázis „B” hidrogeológiai védőidomán belül helyezkedik el. A reptér korábbi szovjet katonai használatának következtében súlyos környezetszennyezés történt a területen és így a talajba és a talajvízbe került szénhidrogének a Csepel-Halásztelek vízbázis vízkészletének minőségét veszélyeztették. A terület kármentesítése 1992-ben kezdődött el, amely egy részén már befejeződött, de máshol még jelenleg is tart. A tervezési terület az „A” jelű kármentesítési terület közvetlen közelében van. Ez a terület a repülőtér egyik üzemanyagbázisa volt, ahol nagymértékű talaj és felszín alatti víz szennyezés történt. Erre a területre jelenleg kármentesítésre kötelező határozat van érvényben, a kármentesítés kötelezettje a Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt.

A település - és így a tervezési terület is - a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet* melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny** terület és egyes településrészek, köztük a tervezési terület is **kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Tököl érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

A fokozottan érzékeny kategóriába sorolt településekre a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

„9.§ (1) A felszín alatti vizek jó mennyiségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység

a) nem okozhatja (Mi) igénybevételi határérték túllépését,

b) nem vezethet a felszín alatti víztest kémiai és fizikai állapotromlásához, beleértve a káros víz(nyomás)szint (a továbbiakban: vízszint) emelkedését.

[...]

(4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken [...] tilos

a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;

d) a szén-dioxid geológiai tárolása.”

„10.§ (1) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység

- a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható;
- b) a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;
- c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttér-koncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (3) és (4) bekezdésekben foglalt esetet;
- d) nem eredményezheti a víztest jó kémiai állapotának romlását, valamint a szennyezőanyag koncentrációk jelentős és tartós emelkedését;
- e) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.
- (2) Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve
- a) az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak
- aa) felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése,
- ab) bevezetése minden olyan mesterséges tóba, amely közvetlen kapcsolatban van a felszín alatti vízzel,
- ac) mélyművelésű bányában történő elhelyezése, kivéve az ideiglenes jelleggel, a műszaki üzemi tervben az adott nyersanyag bányászatához engedélyezett anyagot,
- ad) a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit;
- b) a felszín alatti vízbe veszélyes anyagok közvetett bevezetése. Ezt a követelményt kell alkalmazni az olyan területen levő, vagy olyan területre ráfolyó időszakos vízfolyásba történő bevezetés esetén is, ahol a felszín alatti víz szintje tartósan alacsonyabban van, mint a vízfolyás fenékszíntje.”

„11.§ (1) Tilos szennyező anyagnak mélyinjektálással történő elhelyezése vagy bármilyen módon történő mélybesajtolása, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.

(2) A felszín alatti vízbe, földtani közegbe a (3) bekezdés szerinti feltételek teljesülése esetén, az olyan természeti okokból más célra tartósan alkalmatlan földtani képződménybe, amely a szennyező anyagok – beleértve a széndioxidot is – továbbterjedése szempontjából zártnak tekinthető szénhidrogén tároló, a felszín alatti víz minőségromlás minden jelenlegi vagy jövőbeni veszélyének kizárásával a 13. § szerint engedélyezhető:

- a) az olyan veszélyes anyagokat nem tartalmazó vizek visszasajtolása, amelyek a bányászati kutatáshoz, feltáráshoz, kitermeléshez tartozó tevékenységből származnak,
- b) természetes összetételű vizek besajtolása szénhidrogén kitermelés elősegítésére,
- c) a természetes gáz vagy a cseppfolyósított földgáz besajtolása tárolási céllal,
- d) veszélyes anyagokat nem tartalmazó szén-dioxid környezetvédelmi szempontból biztonságos elhelyezése.”

A hatályos HÉSZ szintén tartalmaz a felszíni- és felszín alatti vizekkel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

41. § (1) Tököl a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település (A vízbázisok belső és külső hidrogeológiai védőterületei „kiemelten érzékeny” besorolású területek). Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a külön jogszabályban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsonna-hálózatba vezetése biztosítható. A keletkező szennyvizek szikkasztása a beépítésre szánt területeken még átmenetileg sem engedélyezhető.

(3) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsonnára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén kell megoldani a csatornahálózatba vezetés előtt.

(5) Használt és szennyvizek a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba.

(6) A szabályozási terven lehatárolt, a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőterületei által érintett területeken a vízbázisok védelmének biztosítása érdekében a külön jogszabályban meghatározott követelményeket és korlátozásokat érvényesíteni kell.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.”

Tökölön a vízminőségvédelemben elsődleges szempont, hogy a településen kiépült szennyvízcsatornahálózatra való rákötések aránya teljeskörű legyen. Így megszűnhet a veszélye annak, hogy a szennyvíz derítőkárába kerüljön, amely potenciálisan szennyezi a talajt és a felszín alatti vizek minőségét. Ennek megakadályozására a tervezett beruházások kapcsán is kiemelt figyelmet kell fordítani.

3.6.4 Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésterhelés

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti, amely alapján erősen szennyezett elsősorban NO₂ és PM₁₀ tekintetében.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
2		Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
3	Légszennyezettségi agglomeráció											
4	Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

Budapest és környékének zónacsoportjai
forrás: 1. melléklet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelethez

A település általános levegőtisztasági helyzetét főként a különböző légszennyezőforrások, a meteorológiai viszonyok és a település elhelyezkedése, domborzati viszonya határozza meg. Tököl település levegőminősége összességében jónak mondható, amelyet főként a jó átszellőző képességének köszönhet. Ennek ellenére előfordul, hogy a kb. 5 km-re nyugatra található százhalombattai erőmű által kibocsátott szaghatás Tökölön is érezhető.

A közlekedési eredetű lég- és zajszennyezés érinti leginkább a települést, amely a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős. Ilyen közúti közlekedési szennyezőforrás a tervezési területtől keletre haladó **5101 j. út** (főként a reggeli és az esti órákban), amelyet azonban a tervezett beruházás helyszínétől jelentős zöldfelület választ el, így ez várhatóan sem a meglévő sem a tervezett lakó rendeltetések esetében sem okoz konfliktust.

Az északra lévő **Repülőtér** jelentős zajhatású terület, melynek üzemeltetője 2023-ban kapott engedélyt a repülőtér IV. osztályú nem nyilvános fel- és leszállóhelyé minősítéséhez. A használatának feltétele az üzemben tartási engedély megszerzése, melyhez a zajgátló védőövezetet kijelölő határozat szükséges. A terv szerint a pálya használatban lévő szakasza 1560 m lesz, amelyen oktatási- és magáncélú repülési tevékenység folytatható, a repülőgépek jellemzően nyugat felől fognak érkezni. A repülési tevékenységet

kizárólag nappali időszakra fogják korlátozni, főként áprilistól szeptemberig, illetve a jelentős zajjal járó műrepülési tevékenységet megszüntetik.

A két fő zajszennyező forráson kívül alkalmanként egyéb zajterhelés is éri a területet, amelyek a lakossági panaszok alapján ismertek. Ilyenek a repülőtér területén rendezett drift, gyorsulási és egyéb autós versenyek.

A területtől keletre jelenleg mezőgazdasági művelés zajlik, így az ebből eredő por időszakosan negatívan befolyásolhatja a terület levegőtisztaságát, azonban a tervezési területet körülvevő zöldfelületek ezen enyhítenek, így ez nem okoz jelentősebb problémát.

Tökölön több bejelentett pontforrással rendelkező üzem is működik, ezek azonban nem okoznak jelentős légszennyezést, illetve a tervezési területtől is távol esnek, így arra közvetlen hatással nincsenek.

Összességében a tervezési területen lévő jelentős nagyságú zöldfelületek és a többszintes növényállomány kedvező hatással van a levegőminőségre, csökkenti a környező hatások okozta esetleges zaj- és rezgésterhelést, illetve javítja a levegőminőséget és a mikroklímát, így jelentős környezeti terhelést nem jelentenek az előbbieken ismertetett hatások.

A hatályos HÉSZ tartalmaz a levegőtisztaság-védelemmel és a környezeti zaj elleni védelemmel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

„40. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőtérületet, különleges területet – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(2) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológiával, a felület nedvesítésével) a szennyezőanyagok külső légtérbe való kijutása, illetve terjedése megakadályozható.

(3) Lakóterületen, vegyes területen, üdülőtérületen, különleges területen – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.”

„44. § (1) Tököl zaj ellen védendő területei az alábbi külön jogszabály szerinti zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

[...]

b) 2.zajvédelmi kategória - „lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület”: Lk, Lke, Lf, K-T, K-Ke, Z, Ee övezetekbe sorolt területek,

c) 3.zajvédelmi kategória - „lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes területek”: Ln, Vt, Vk, K-SP, K-SZK, K-B övezetekbe sorolt területek,

[...]

(2) Közlekedési létesítmények kialakítása, fejlesztése esetén a vonatkozó jogszabályokban foglalt zajvédelmi és egyéb környezetvédelmi követelményeknek teljesülniük kell. Közlekedési létesítmények megvalósítása, fejlesztése a beruházás megvalósítására vonatkozó környezetvédelmi engedélyben meghatározott környezetvédelmi előírások betartásával, a zajvédelmi intézkedések megvalósításával történhet.”

3.6.5 Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd hulladékok elhelyezése és elszállítása szervezetten megoldott, ideértve a veszélyes hulladékokat is. A szelektív hulladékbegyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése is biztosított. A települési szilárd hulladék begyűjtéséről és ártalmatlanításáról az Érd és Térsége Hulladékkezelési Nonprofit Kft. gondoskodik.

A településen a szervezett hulladékszállítás ellenére egyes területeken jellemző az illegális hulladéklerakás, azonban a tervezési terület közelében ez nem jellemző.

Az egyes építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról a beruházóknak kell gondoskodni. A keletkező építési törmelék kezelésére külön figyelmet kell fordítani. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A tervezési terület is beletartozik a hulladékszállítással ellátott területek közé, jelenleg is megoldott a hulladékkezelés.

A hatályos HÉSZ tartalmaz hulladékkezeléssel kapcsolatos előírásokat, amelyek az alábbiak:

„43. § (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A bontási, illetve építési hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre kizárólag hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. Az építési és bontási hulladékok kezelésénél az országos érvényű jogszabályban meghatározott követelményeket kell érvényesíteni.”

3.7 Katasztrófavédelem

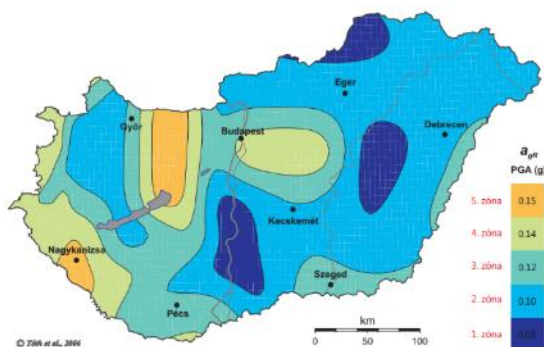
3.7.1 Építésföldtani korlátok

Tököl a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete szerint a földtani veszélyforrás terület övezete a települést és így a tervezési területet sem érinti.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által kiadott *Magyarország mozgásveszélyes területei* c. térkép alapján a tervezési területet nem érinti pontszerű esemény, valamint felületi és vonalas erózió.

Tököl Magyarország szeizmikus térképe alapján a 3. zónában helyezkedik el. A település magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

Tököl a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településként jelölt, azonban a tervezési területen nem jelölt ilyen terület a hatályos településrendezési tervek alapján.



Magyarország szeizmikus zónatérképe,
forrás: <https://www.georisk.hu/Maps>

3.7.2 Árvíz- belvíz veszélyeztetettség

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerint a tervezési terület egésze vízminőség-védelmi övezethez tartozik. Az MvM rendelet 8. melléklete szerint rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területet nem érinti.

Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. A jövőben fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors elvezetésére, kezelésére.

Tököl területe árvízvédelmi szempontból mentesített ártérnek tekinthető, a Duna mentén védőgát halad, a Ráckevei-Soroksári Duna-ág felől viszont nem védett, azonban ez a tervezési területet nem veszélyezteti. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete szerinti nagyvízi meder övezete a település Duna menti területeit érinti, azonban a tervezési területet nem.



A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfai-féle) index alapján a tervezési terület belvízzel nem veszélyeztetett területen található. Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) talajvíztérképe alapján a tervezési területen a talajvízszint mélysége a felszín alatt 4-8 m körüli.

Magyarország talajvíztérképének kivágata -
Talajvízszint mélysége a felszín alatt,
forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz>

3.7.3 Egyéb veszélyeztetettség

Tököl a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII.16.) BM rendelet alapján Érd székföldi katasztrófavédelmi kirendeltséghez és II. besorolási osztályba tartozik, amely közepes kockázati szintet jelent.

A klímaváltozás okozta súlyosbodó aszályok, a hőséggel párosuló, hosszan tartó csapadékhiány egy új veszélyt jelent a települések és főként a mezőgazdaság számára. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság aszályérzékeny-területeket bemutató tér képe alapján Tököl területe az erősen aszályos területek zónájába esik (forrás: OVF prezentáció, https://www.met.hu/doc/rendezvenyek/metnapok-2016/18_KolossvaryG.pdf).

A közeli repülőtér miatt az építmények magassági korlátozását figyelembe kell venni a tervezésnél.

A területet nem érinti egyéb tevékenységből adódó korlátozás.

3.8 Humán infrastruktúra

A tervezési területen jelenleg intézményi és lakó funkciók találhatók. A közelben található humán infrastruktúra-hálózat szempontjából megemlíthető rendeltetések a tömbön belül egy több rendeltetési egységből álló épület, amelyben helyet foglal a városi uszoda, óvoda, általános iskola és egy háziorvosi rendelő. Ezenkívül külön épületben egy kisebb bölcsőde található, illetve egyéb szolgáltatásoknak (vendéglátóhely, kozmetika, posta, pékség, élelmiszerbolt) helyet adó épületek találhatók a Kisfaludy Sándor utca és a Duna utca sarkán.

A Weöres Sándor Általános Iskola területileg két helyen működik Tökölön, férőhelyszáma 956 fő, jelenleg kb. 70%-os az általános iskola kihasználtsága.

A város fenntartásában 4 db körzeti óvoda és 2 db magán óvoda működik. A Szivárvány Óvoda két telephellyel rendelkezik, amelyek közül az egyik a tervezési területen belül található. Az óvodát igénybevevők száma az évek folyamán folyamatosan csökken, melynek legfőbb oka a születésszám csökkenése. A 2023-as KSH adatok szerint az óvodai férőhelyek száma 370 fő, az óvodába beírt gyermekek száma pedig 366 fő.

A városban két bölcsőde működik (összesen 80 férőhely), a tervezési területen lévő Mini-bölcsőde 2022-ben került átadásra, ennek befogadóképessége 14+2 férőhely. Utóbbi főként a Pesti utcai lakótelep ellátását biztosítja.

A tervezési területtől kb. 200 méterre a Duna utca 7. szám alatt működik a Szent Miklós Idősek és Mozgáskorlátozottak Otthona, amely 50 férőhelyes és 100%-os kihasználtsággal működik. Ezenkívül a Pesti út 1. szám alatt működik a Nyírfaliget Idősek Otthona, amely 150 férőhelyes, a tervezési területtől 250 méterre található. Ebben az intézményben az Önkormányzat által kijelölt helyi időskorúak ellátása és az idősek nappali ellátása zajlik.

Tökölön 300 férőhelyes felnőtt- és gyermekkönyvtár működik a Kossuth Lajos u. 66. szám alatt a Művelődési Központban, amely a tervezési területtől autóbusszal elérhető.

A Pesti úton keresztül elérhető a kb. 3 km-re található Airport Center (a Repülőtér menti gazdasági területeken), amely egyfajta üzletközpont, ahol számos üzlet és szolgáltatás megtalálható.

A már említett épületegyüttesben található a 4. sz. háziorvosi körzetet ellátó rendelő, ahol minden hétköznap van rendelés. Gyógyszertár tervezési területhez legközelebb az Airport Centerben vagy Tököl belvárosában található.

A tervezett beruházás során egy lakóépület épülne, a földszinten szolgáltatóhelyiségekkel, illetve az azt kiszolgáló parkolófelülettel. A terület lakónépessége várhatóan ezáltal növekedni fog a területen, amely azonban a terület rendkívül előnyös humáninfrastrukturális helyzete miatt várhatóan nem okoz majd konfliktust. Ennek alátámasztására humáninfrastrukturális igény-becslést végeztünk a 7. fejezetben.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás elsődleges célja, hogy a 2640/65 hrsz.-ú telken, a környék ellátáshiányos állapotának javítása érdekében, egy a meglévő közszolgáltatások bővítésének helyet adó egy vegyes funkciójú szolgáltatóház és többlakásos lakóépület megvalósulhasson, amelyhez a Helyi Építési Szabályzat (*továbbiakban: HÉSZ*) és a Szabályozási Terv (*továbbiakban: SZT*) módosítása szükséges. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges, mivel a tervezési terület a hatályos tervekben is már beépítésre szánt területként (Vt) szerepel, ahova az új épület tervezett.

A 2640/65 hrsz.-ú ingatlanon telekosztással egy ~5637 m² nagyságú telek kialakítása tervezett, amely új építési övezetbe, de továbbra is településközponti vegyes területbe sorolt.

A meglévő, jelenleg telekhatárokon átnyúló sportpálya helyzetét is rendezni szükséges, ami miatt a Vt és Z területek határát rendezni szükséges, de ebben az esetben sem jön létre új beépítésre szánt terület, mert a Z területek mérete növekszik. Az új övezethatár a pálya és az azt kísérő sétány mentén kerülne kijelölésre.

A kialakítandó új építési- övezet és telek megközelíthetőségét a Duna utca felől javasolt, közúti közlekedési közterületi kijelöléssel biztosítani lehetőség szerint a meglévő fás növényzet minél kisebb mértékű érintettsége mellett.

A zöldfelületek és a kialakult fás területek lehető legkisebb mértékű érintettsége érdekében a beépítési terv olyan megoldásokat javasol az épületelhelyezés és parkolási-, valamint egyéb burkolt felületek esetében, mely megfelel ennek a feltételnek.

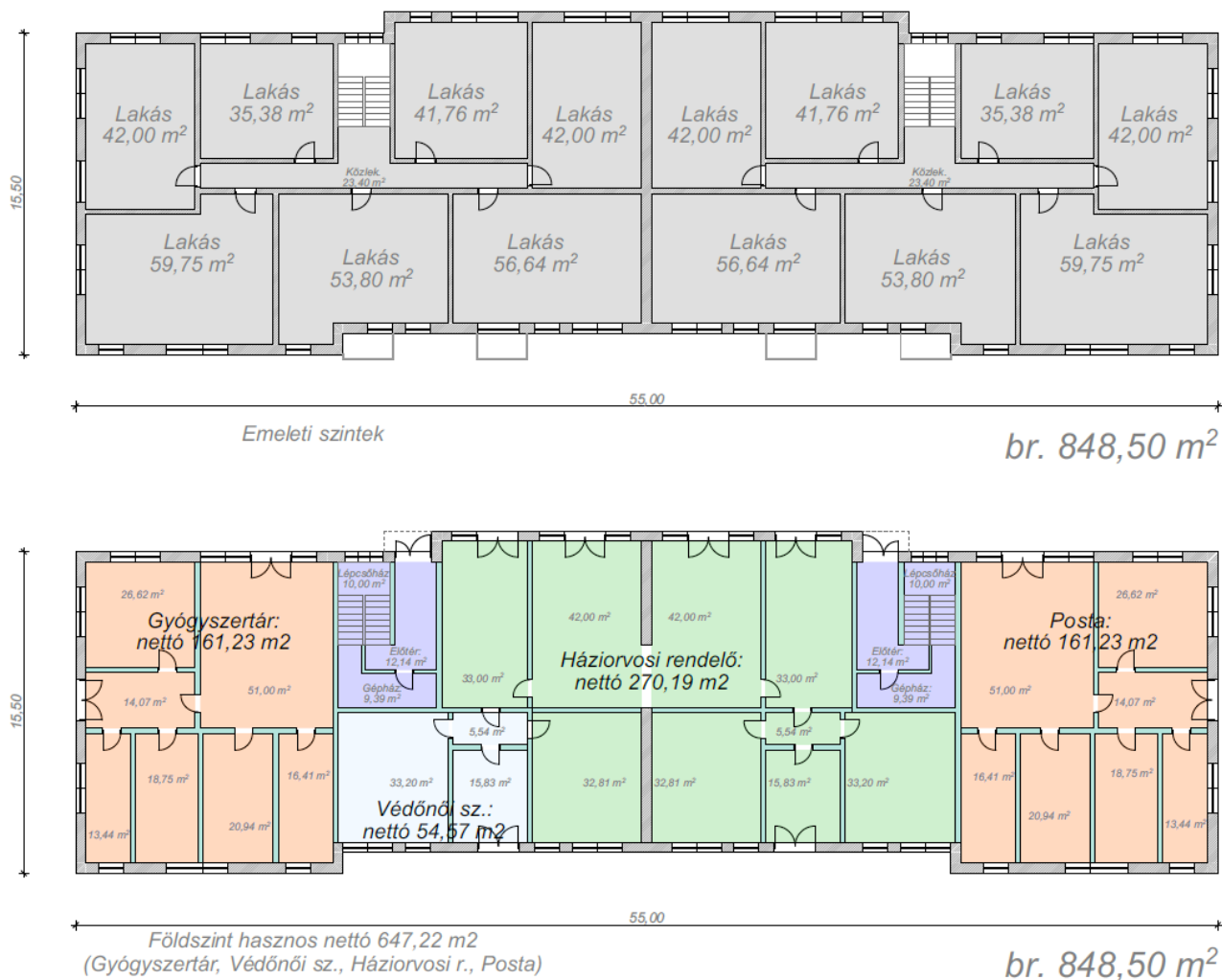
A megközelíthetőség okán, alternatív megoldásként felmerült a terület Kisfaludy Sándor utca felől történő feltárása is. Ennek is két változata merült fel:

- egyrészt a meglévő lakóházak és bölcsőde közötti kapcsolat kialakításával, azonban ezen megoldás kialakítása jóval több meglévő fát érintene és a meglévő lakóház és bölcsőde között is viszonylag szűk helyen kéne megoldani a közúti kapcsolat kialakítását, így ez kedvezőtlenebb változatnak tekintendő;
- másrészt megoldás lehetne a Kisfaludy utcáról nyíló jelenlegi parkolón átvezetett megközelítés, mely viszont a fejlesztési terület forgalmát bevezetné a Kisfaludy utcára, aminek jelenlegi kialakítása nem feltétlen alkalmas erre, mivel keskenyebb szilárd burkolattal rendelkezik, mint a Duna utca, melynek szélessége kétirányú forgalom lebonyolítására is alkalmas. Ezen változatot a jelenlegi belső kerítéshatárok is ellehetetlenítik.

A Duna utca felől, mivel a tervezett közúti kapcsolat területét közkert övezet veszi körbe, elegendő lehet egy 10 méter széles közterületi feltárást biztosítani is, melyen belül biztosítható a szilárd burkolat és a szükséges infrastruktúra, de nem szükséges gyalogos felületek és nagyobb zöldsáv biztosítása az út mentén, mivel eleve Z jelű közpark övezet veszi körbe a tervezett utat, így a zöldfelület és a gyalogos kapcsolatok biztosítása ezen területen tervezettek.

A terv összesen 82 db parkoló férőhellyel számol, amely lakásonként legalább 1 db (összesen 42 db), a tervezett intézmények után 22 db (posta, gyógyszertár, rendelő, védőnői szolgáltatás) és ~18 db tartalék parkolóhely elhelyezését jelenti.

A tervezett épület földszinti részén lévő szolgáltatóhelyiségekbe orvosi rendelő, védőnői szolgáltatás, gyógyszertár, posta rendeltetések elhelyezése tervezett:



A tervezett épület F+3 emeletes, melynek térbeli kialakítása során elképzelhető F+3 szintes, vagy F+2+T szintes épületkialakítás is, esetleg lapostetős, vagy eltolt teraszos épülettömeg is. A tervezett alapterület a koncepció szerint bruttó ~848,50 m², melynek lakó rendeltetésű szintjein lépcsőházként 7-7 db, azaz emeletenként 14-14 db lakás elhelyezése tervezett, így összesen, a 3 szinten 42 db lakás elhelyezése tervezett.

A földszinten háziorvosi rendelő, védőnői szoba, posta és gyógyszertár tervezett. A tervezett helyiségek alapterületei a fejlesztési koncepció szerint (forrás: beruházói adatszolgáltatás):

- nettó 161,23 m² gyógyszertár
- nettó 54,57 m² védőnői szoba
- nettó 270,19 m² háziorvosi rendelő
- nettó 161,23 m² posta

A tervezési területet teljes közműellátással lehet kialakítani, melyhez a szükséges közműhálózati elemek a közelben rendelkezésre állnak, de az azokra történő rácsatlakozás lehetősége és mikéntje a részletes tervezési elképzelések ismeretében pontosítható.

A közúti megközelítés kialakítása – a korábban bemutatott opciók közül választva – a Duna utcáról javasolt, mely közvetlenül kapcsolódik az 5101 j. úthoz és azon keresztül az M0 autópályához.

A területre egy koncepcionális beépítési terv is készült, amely az alábbiakban kerül bemutatásra. A beépítési terv készítése során kiemelt figyelmet kapott a meglévő sétány funkcionalitása, a meglévő

zöldfelületek és fás területek megőrzése, a sportpálya helyzetének megoldása, a már lekerített intézményi területekhez való alkalmazkodás, a megfelelő parkolószám biztosítása és a meglévő és tervezett övezeti határok geometrikus, szabályos meghatározása, kiigazítása (ezt pirossal jelöltük a rajzon).

Az új épület a meglévő lakóépületek derékszögű geometriáját követi, a lehető legtávolabb elhelyezve a bölcsődétől úgy, hogy még a sétány is megmaradhasson a másik oldalon. Az új övezet területét a meglévő adottságokhoz igazítottuk, ami így ~5637 m² lett és területén biztosítható az új Vt építési övezet szerinti beépítési maximum és zöldfelületi minimum is.

Látványtervek (Forrás: Takács Norbert, építész):





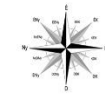




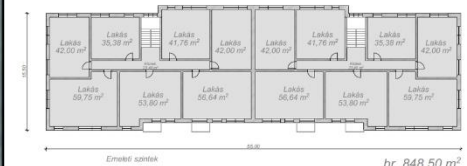
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖKÖL VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A 2640/65 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON TERVEZETT
LAKÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK VONATKOZÁSÁBAN

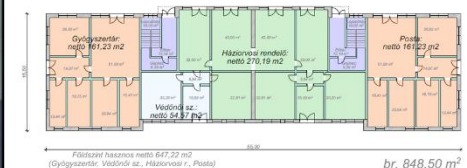
BEÉPÍTÉSI TERV



ALAPRAJZI KONCEPCIÓ



br. 848,50 m²



br. 848,50 m²

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1 Településszerkezeti Terv tervezett módosítása

A tervezett új épület elhelyezését szolgáló terület továbbra is Vt jelű településközponti vegyes területbe tartozna, ezért a terv a TSZT módosítását emiatt nem igényelné, de a tervezési feladat keretében, részben a meglévő sportpálya helyzetének rendezése érdekében is, a Vt jelű településközponti vegyes terület és a Z jelű zöldterület határának módosítása javasolt.

További módosítás, a Duna utcáról nyíló feltáró út miatt nem lenne szükséges, mivel a települési kiszolgáló utak a vonatkozó szabály szerint a területfelhasználási egység részét képezik, és így a települési mérleget sem befolyásolják. Mindazonáltal a hatályos terv nem ezt a jelölési rendszert alkalmazza, így pusztán technikai jelleggel az új út területének kihagyása javasolt a Z területből, melynek jelentős pótlása keletkezik a meglévő sétány menti Vt/Z területek közti övezethatár-módosítás során.

A fentiek alapján a hatályos TSZT alábbi módosítása tervezett:



VEGYES TERÜLET



TELEPÜLÉSKÖZPONT

ZÖLDTERÜLET



KÖZPARK

Mivel a tervezett módosítás szerint új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az arra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai jelen esetben nem relevánsak.

5.1.1 Területi mérleg

A település területi mérlege a pontosítások során annyiban változna, hogy

- a közúti területek mérete ~301 m²-rel növekszik;
- a zöldterületek mérete ~1089 m²-rel növekszik;
- a Vt jelű területek mérete ~1390 m²-rel csökken.

A bemutatott mérleg a rendelkezésre álló tervek alapján készült, pontosabb kimutatás a digitális tervi állományok ismeretében készíthető.

5.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosítása

A tervezési területen a tervezett lakó- és szolgáltatóház megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv alábbi módosításai tervezettek a TSZT tervezett módosításával összhangban:

A tervezési területen új Vt-3 jelű építési övezet kerülhet kijelölésre, melynek keretében az új építési övezet beépítési paramétereit egyrészt az OTÉK (a HÉSZ még OTÉK alapú terv), másrészt a hatályos HÉSZ hasonló építési övezeteinek értékeihez igazodva az alábbiak szerint tervezett meghatározni:

- építési övezet jele: Vt-3
- beépítési mód: szabadonálló/oldalhatáron álló;
- minimális telekméret: 5000 m²;
- a maximális beépíthetőség: 50%;
- az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke: 12,5 m;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

A terület közepén, három külön helyrajziszámon álló telek területét is érintő sportpálya található. A tervezett Vt-3 jelű építési övezet határát a sportpálya és annak folytatásában a meglévő sétány mentén jelöltük ki. Ezzel módosul a Z jelű övezet és a Vt területek határa is, a tervezett TSZT-hez igazodva.

Az új Vt-3 jelű építési övezet területe 5637 m². A beépítési terv alapján számított

- beépítettség: ~15%;
- zöldfelület: 36%

A tervezett épület szabadonálló módon került elhelyezésre, minden telekhatártól legalább 6,25 méterre (ennél többre a rajz szerint).

A tervezett épületmagasság további egyeztetés függvényében pontosítható, de a beruházói szándék szerint 3 szint lakó rendeltetés elhelyezése szükséges a földszinti szolgáltatási rendeltetések megvalósításának megtérüléséhez. A 3 lakó szint vagy 3 teljes szintként, vagy 2 teljes szintként és egy tetőtér-beépítéses, vagy eltolt teraszos szintként is kialakítható.

A hatályos HÉSZ Településközponti vegyes területeire vonatkozó általános előírások szerint a 14. §-ban jelenleg egy telken belül csak 1 db lakás helyezhető el, ezért ennek a rendelkezésnek a módosítása is szükséges az alábbiak szerint:



„14. § (1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el.”

helyett

(1) Egy telken csak egy lakás helyezhető el, kivéve a Vt-3 jelű építési övezetben, ahol egyéb rendeltetések elhelyezése mellett 130 m² telekterületenként egy lakás is elhelyezhető, lefelé való kerekítéssel.

A Vt területekre vonatkozó általános előkert szabályozás is módosítandó a beépítési terv szerint:

„14. § (5) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, az előkert közhasználatú területként is kialakítható. [...]”

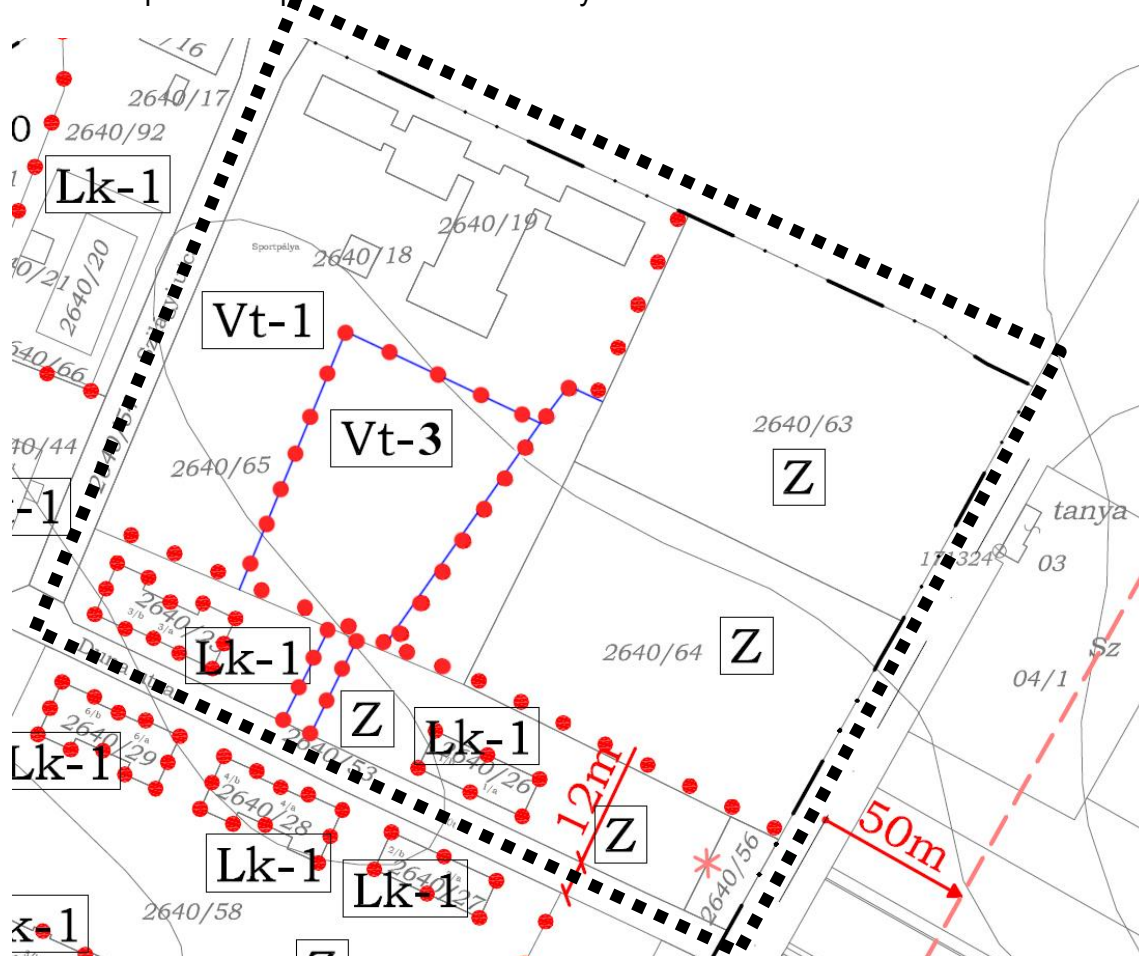
kiegészül

„d) az a) pont szerinti 8,0 méteres előkert méretet a Vt-3 jelű építési övezet területére nem kell alkalmazni, ebben az övezetben az előkert méret 0,0 méterig is lecsökkenthető.”

Az új Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó tervezett beépítési paraméterek az alábbiak:

Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Vt-3	SZ	5000	50	30	12,5

A bemutatott szempontok alapján a tervezett Szabályozási Terv az alábbiak szerint alakul:



A rajzon egyes Z jelű övezetek között is övezethatárt jelöl a tervezett állapot. Ez abból fakad, hogy a TSZT alapján egyes Z övezetek területei „tervezett” státuszúak és ezért a hatályos terv is így jelöli ezt a határt. A tervezett SZT csak átveszi ezt a jelölési módszert.

6 A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény – térségi előírások

A módosítással érintett területet erdőgazdálkodási térség, a mezőgazdasági térség és a települési térség területe érinti, míg a csereerdők és új zöldterületek kijelölése települési térségben történik, ezért csak az ezen térségekre vonatkozó szabályoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Az MaTrT. területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

Települési térség

A települési térség területén bármely építési övezet kijelölhető, így a tervezett állapot e tekintetben megfelel a jogszabályi előírásnak. Ugyanakkor a települési térség növekménye kapcsán:

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a tervezett **módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

6.2 MATrT és 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai

Az alábbiakban a tervezési területet és a csereterületet érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok:

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

Az egész település és így a tervezési terület érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével. A település településrendezési eszközei a szabályoknak megfelelően kijelölnek vízvédellemmel érintett területeket és azokhoz kapcsolódó előírásokat, külön fejezetben rögzíti a felszíni- és felszín alatti vizek védelméről szóló, illetve a talaj- és földvédelemről szóló előírásokat. Ezek főként a víziközművek (pl. vízellátás szennyvízelvezetés, -kezelés, felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés) kialakítására vonatkoznak, amelyek betartására kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezési területen történő jövőbeni beruházások esetén is. Ezek figyelembevétele mellett a **terv továbbra is megfelel a törvényi előírásoknak.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az övezeten belül a tényleges érintettséget a hatályos TSZT alapján kell vizsgálni, de eszerint ásványi nyersanyagvagyon terület nem érinti a tervezési területet, így **a terv továbbra is megfelel az előírásoknak.**

6.3 Pest Megye Területrendezési Terve

Az alábbiakban a tervezési területet érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, és jelen eljárásban sem tervezett ilyen építési övezet kijelölése, így a település tervei **megfelelnek az előírásnak.**

6.4 OTÉK megfelelés

A hatályos településrendezési tervek még OTÉK alapú tervek, így az alábbiakban az OTÉK előírásainak való megfelelés kerül kifejtésre.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát az HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen telepítési tanulmánytervben olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

6.5 Biológiai aktivitásérték-számítás

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen a hatályos terven is beépítésre szánt területbe sorolt a fejlesztési terület, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítás módosítására a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint nincs szükség:

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. [...]

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet. [...]

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK VÁRTHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYE

7.1 Közlekedésfejlesztési igények

A tervezéssel érintett terület léptékének tekintetében nem várható a közeljövőben a közlekedési infrastruktúra hálózatot érintő jelentős változás. A tervezett lakó- és szolgáltatóház elérésére a kiszolgáló út mind a Duna utcához csatlakozóan kiépíthető. A kiszolgálás más alternatív módon is megoldható lenne, de a lehetséges megoldások közül a Duna utcára történő csatlakozás preferálható. A tervezett kiszolgálóutat alapvetően csak az új épület szolgáltatószintjének látogatói és az itt lakók használnák majd, és átmenő forgalom nem jelentkezik a területen.

A korábban bemutatott beépítési javaslatban 82 férőhelyes parkolófelület szerepel, amelyből - ha az előírt lakásonként egy férőhely elvet vesszük figyelembe – 42 férőhely a lakások, 22 férőhely pedig a földszinti szolgáltatások ellátását biztosítja, 18 db többletparkoló mellett, így a parkolás telken belül megoldott. A parkolóhelyek között akadálymentes és elektromos autótöltős helyek is készülnek. A személygépjárművek mellett a kerékpárok/motorkerékpárok számára is szükséges helyet biztosítani. A parkolási kapacitások számítását az alábbi táblázat tartalmazza (Forrás: építészeti műleírás):

Tervezett funkció:	LAKÓÉPÜLET
Tervezett lakások száma:	42 db
Kereskedelmi árusítótér (posta):	kb. 50 m ²
Kereskedelmi árusítótér (gyógyszertár):	kb. 50 m ²
Egészségügyi huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek:	kb. 280 m ²

Autóbusz várakozó hely:	
Előírás:	0 db
Szükséges összesen:	0 db
Tervezett összesen:	0 db

Kerékpár és motorkerékpár elhelyezése:		
Előírás lakások esetén:	1 db /	1 db (lakás)
Szükséges összesen:		42 db
Előírás kereskedelmi egységek esetében:	2 db /	100 m ² (árusítótér)
Szükséges összesen:		4 db
Előírás ellátó egységek esetében:	2 db /	100 m ² (alapterület)
Szükséges összesen:		6 db
Szükséges mindösszesen:		52 db
Tervezett:		60 db

Személygépjárművek elhelyezése:		
Előírás lakások esetén:	1 db /	1 db (lakás)
Szükséges összesen:		42 db
Előírás kereskedelmi egységek esetében:	1 db /	15 m ² (árusítótér)
Szükséges összesen:		8 db
Előírás ellátó egységek esetében:	1 db /	20 m ² (huzamos tart.)
Szükséges összesen:		14 db
Szükséges mindösszesen:		64 db
Tervezett összesen:		82 db

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy

lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A terület gyalogosan könnyedén elérhető a környező utcák menti meglévő és tervezett járda- és gyalogosfelületekről.

7.2 Közműfejlesztési igények

A tervezési területet teljes közműellátással lehet kialakítani, melyhez a szükséges közműhálózati elemek a közelben rendelkezésre állnak, de az azokra történő rácsatlakozás lehetősége és mikéntje csak a részletes tervezési elképzelések ismeretében, a kiviteli tervdokumentáció részeként pontosítható.

A terület teljes körű (víz, csatorna, gáz, elektromos) közműcsatlakozással vagy csatlakozási lehetőséggel rendelkezik, mely várhatóan a tervezett rendszerek csatlakozására képes lesz.

Kapacitásigények (Forrás: építészeti műleírás)

Elektromos bekötés:

A telek utcafronti oldalán tervezetten földkábel bekötés biztosítható. Az új villanyóra kiépítése az ELMŰ szolgáltatóval egyeztetve történhet.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Közönségforgalmú alapterület	250 m ²	
- Általános világítás	7 W/m ²	2 kW
- Homlokzatvilágítás		3 kW
- Tér- és díszvilágítás		3 kW
- Általános installáció (dugalj hálózat)	12 W/m ²	3 kW
- Gyógyszertár		8 kW
- Háziiorvosi rendelő		10 kW
- Posta		8 kW
- Gépészet		80 kW
- Autótöltő	20	3,5kW/db 70 kW
- Egyéb		10 kW
- Beépített teljesítmény:		197 kW
-	ei	0,75
- Egyidejű teljesítmény:		148 kW
-	Összesen:	164 kVA = kb. 3x250A
- Lakásonként 3x20A, egyidejűséggel számolva: 218kVA, 3x315A közösségi terek.		
- Hőszivattyúk H tarifás fogyasztók lesznek.		
- Összesített becsült energiaigénye az épületnek: 3x565A		

Földgáz bekötés:

Az épületben nem tervezett földgáz felhasználás, így földgáz hálózatra való csatlakozás nem szükséges.

Víz bekötés:

A használati és locsolásra felhasznált vizet a járda alatt vezetett vezetékes vízhálózatra való rácsatlakozás biztosítja.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Összes napi fogyasztás: Dolgozók kb. 1500 liter/nap + 42*600 liter/nap= 26 m³/nap
- Csúcsfogyasztás: kb. 5-6 liter/sec

Csatorna bekötés:

Az új épületben keletkező szennyvizek talajszint alá süllyesztett zárt rendszerű szennyvízelvezető KG-PVC csövekben kerülnek elvezetésre.

Becsült kapacitás szükséglet:

- Összes napi fogyasztás: kb. 26 m³/nap
- Csúcsfogyasztás: kb. 8-10 liter/sec

Esővíz elvezetés:

A telken belül szikkasztás történik. A lefolyócsatornákból a csapadékvizet az épület sarkaitól távolabb kialakított talajszint alatti kavicsos vagy előregyártott szikkasztóba vezetjük be, onnan a csapadékvíz elszivárog a talajba. A rendszer kiegészíthető csapadékvíz locsolásra való újrahasznosításával is, az épület környezetében telepített növényzet öntözésére.

7.3 Humáninfrastrukturális igények

A KSH 2023. évi adatai szerint a településen 11.349 lakosra 4196 db lakás jut. Ez 2,7 fő/lakás átlagértéket ad. Ez az érték összhangban van az alapvető építetési szándékokkal is, melynek keretében fiatal, vagy idős párok számára kívánnak kisebb alapterületű, élhető és megfizethető lakásokat kialakítani. A statisztikai adatokat is és az esetleges kivételeket is figyelembe véve, az alábbiakban 3 fő/lakás értékkel számoltunk. A beépítési javaslat alapján a területen összesen 28 lakás helyezhető el, amelyben ~84 fő lakossal számolhatunk, akik egy része nem feltétlenül új beköltöző, lehet köztük a településen belüli átköltöző is, de ezt a lehetőséget most nem vettük figyelembe a számításokor. Az alábbi humáninfrastrukturális igény-becslést tehát 84 főre készítettük el, amely korábbi tervezési irányszámokon alapszik:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (100 fő, vagy 28 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+3 férőhely (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként 1 hely)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ~ 8 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként 1 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+2 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 0,5 fő),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel háziorvosi rendelő létesítése
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel védőnői szoba létesítése
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel gyógyszertár létesítése
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1 férőhely

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (100 fő, vagy 28 lakás alapján)
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600-2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény A tervben szerepel posta létesítése
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A meglévő könyvtár és művelődési központ kielégítik a települési szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

A táblázatban megjelölt alapellátással kapcsolatos többlet igények várhatóan biztosíthatók a területen található általános iskola, óvoda és bölcsőde intézményeiben, ugyanis ezek nem teljes kihasználtsággal működnek jelenleg. Kiemeljük, hogy a táblázat becsléseket és abból is a lehetséges maximumokat tartalmazza. Az összes igény nem feltétlenül ekkora mértékben és nem feltétlenül egyszerre jelentkezhet a területen.

Amennyiben az új lakások értékesítésénél figyelembe vesszük azok méretét, és azt a tény, hogy ezen lakásméretek kiknek jelenthetnek valós alternatívát (nem feltétlen többgyerekes családok, inkább fiatal párok, és idősebb emberek) jó eséllyel még a táblázatban szereplő értékektől is elmaradhat a valóban jelentkező igény, de ez csak feltételezés.

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a tényleges módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, és többnyire zöldfelületek borítják (kivéve a homokos és sport területeket), amelyet a tervezett állapotban egy lakó- és szolgáltatóház, illetve az ahhoz tartozó burkolt felületek, illetve az ezekhez kapcsolódó minőségi zöldfelületek válhatnak fel.

A kivitelezés érinthet egyes faegyedeket, melyek minőségi pótlásáról gondoskodni szükséges. A tervezett beépítés és burkolatok miatti zöldfelület-csökkenés azonban ellensúlyozható a tervezett állapotban kialakításra kerülő minőségi zöldfelületekkel. Mindemellett a fejlesztési területen és környezetében meglévő faállomány minél nagyobb arányú megtartására kell törekedni és a tervezett épület elhelyezésének koncepciója is ezen elv tükrében készült el.

9 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre. A tervezési területen meglévő értéket képviselő növényzet nem sérül.

10. A BERUHÁZÁSSAL ÉRINTETT KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS KÖLTSÉGBECSLÉSE

A **Méptv 92.§ (3) pontja** értelmében a telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan várhatóan a szükséges közfejlesztések köre és mértéke minimális. A tervezett állapot kialakításával kapcsolatban felmerülő közfeladatok:

- A hatályos Településrendezési tervek módosítása;
- A tervezett beruházás közlekedési- és közműinfrastruktúra-ellátásának megoldása;

A tervezett vegyes rendeltetésű fejlesztés kialakításával kapcsolatban előre láthatóan nem merültek fel további közfeladatok, ugyanakkor a Beruházónak nyilatkoznia kell arról (akár a településrendezési szerződésben), hogy minden a tervezett fejlesztés érdekében szükségessé váló esetleges közfejlesztés, infrastruktúra-fejlesztés költségét vállalja.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tököl Város Képviselő-testülete korábban döntött az önkormányzat tulajdonát képező 1408/1 hrsz. alatti ingatlan (volt Rencs-féle ház) árverésen történő értékesítéséről.

2023-ban az árverésre nem volt jelentkező, ezért ismételten javasoljuk meghirdetni azt.

Értékbecslés 2023. június 21. napján készült, mely szerint Tököl, 1408/4 hrsz. alatti 657 m² területű, kivett lakóház, udvar 1/1 részének kalkulált forgalmi értéke: **18.972.846,- Ft.** Azonban a Képviselő-testület, már az augusztusi döntése során is ennél magasabb 25 millió Ft értékben határozta meg az induló árat.

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 10. § (3) bekezdése alapján „amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az értékesítésnél, illetve hasznosításnál a (2) bekezdésben foglaltaknál régebben (megjegyzés vagyis 3 hónapon túl), de egy éven belül készült forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés, a döntést megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható”.

Az ingatlan értékesítéséhez emiatt szükséges az elkészült értékbecslés aktualizálása is, melyet pótkézbetéssel megküldünk.

Tököl Város Önkormányzat vagyonát képező 1408/4 hrsz. alatti ingatlan tulajdonának értékesítése árverési hirdetmény alapján kerül kiírásra, melyet a határozat melléklete tartalmaz.

A fentiek figyelembe vételével kérjük az alábbi határozati javaslat támogatását.

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a Tököl Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tököl, 1408/4 hrsz.-ú ingatlan

- 1) 2023. június 21. napján készült értékbecslésének - árverési hirdetmény megjelentetése előtti - aktualizálására felhatalmazza a polgármestert.
- 2) nyilvános árverésen történő értékesítéséhez hozzájárul az aktualizált értékbecslés szerinti, de legalább 25 millió Ft összegű induló árral.
- 3) az ingatlan Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 15. § (3) bekezdése szerinti nyilvános árverésen való értékesítéséhez szükséges melléklet szerinti árverési hirdetményt elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

..../2025.(...) számú képviselő testületi határozat melléklete

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Tököl Város Önkormányzata, a Tököl Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezései alapján, mint Kiíró

nyilvános árverést hirdet

Tököl Város Önkormányzata a tulajdonában álló (1408/4 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára) természetben Tököl, Ledina út 4. található ingatlan árverésen történő értékesítésére.

A telkek adatai:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Az ingatlan területe (m2)	Induló ár	Ajánlati biztosíték összeg
1408/4	kivett lakóház udvar	657 m2	25.000.000,-Ft	500.000,-Ft

Licitlépcső: 50.000,- Ft

Az ajánlati biztosítékot forintban Tököl Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nál vezetett 11742252-15393290 számú bankszámlájára kell átutalni és az utalás bizonylatát legkésőbb az árverés kezdetéig be kell mutatni. A közlemény rovatba a „1408/4 hrsz. ajánlati biztosíték” megnevezés kerüljön beírásra. Az árverésen résztvevőknek az árverésen be kell mutatni az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló hivatalos banki igazolást.

A vételárat magyar forintban (HUF) kell megfizetni.

A meghirdetett vételárat bruttónak kell tekinteni.

Az árverés ideje: 2025. december 9. 10.00 óra

Az árverés helye: Tököli Polgármesteri Hivatal (2316 Tököl, Fő utca 117.) Díszterem

Az árverésre előzetesen a (24) 520-900 telefonszámon vagy a hivatal@tokol.hu mail címen az árverező adatainak és elérhetőségének megadásával lehet bejelentkezni, legkésőbb 2025. december 8. napján 12 óráig. Az árverés licitálással történik, a licitlépcső 50.000-Ft-onként emelkedik. Amennyiben az ingatlanra licitálás nem történik, azt a kikiáltási áron kell értékesíteni, tehát az árlejtés nem megengedett. A licitálás győztese az, aki a kérdéses ingatlanra a legmagasabb vételárat ajánlja. A licit győztesének az árverés helyszínén a vételár 10 %-át mint foglalót vételárelőlegként kell befizetnie az Önkormányzat pénztárába.

Az ingatlan vételárat átutalással kell kiegyenlíteni, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben az árverést követő 30 napon belül.

Amennyiben a vevő hibájából szerződéskötésre a megadott határidőig nem kerül sor, úgy a foglaló az eladót illeti.

Az árveréssel kapcsolatban további információk a jegyzői titkárságon kérhetők a 06(24)520-910-es telefonszámon.



INGATLAN CSOPORT
EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft
2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
TEL: 06-30/4699207



Zuglói,
2316 Tököl, Ledina u.
1408/4 hrsz
alatti „kivett lakóház, udvar” forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2023-11-12



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám:13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:06-30-469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Ledina utca, 1408/4 hrsz

alatti „kivett lakóház, udvar,” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$$30.548 \times 657\text{m}^2 = 20.070.036 \text{ Ft}$$

azaz

Húszmillió-hetvenezer-harminchat forint

Janák Farkas

Ingatlan értékbecslő

Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett lakóház, udvar” megjelölésű terület értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Ledina u |
| 2. Tulajdonos neve: | Tököl Város Önkormányzata 1/1 |
| 3. Hrsz: 1408/8 | |
| 4. Felhasznált alapidokumentumok: | tulajdoni lap, telekalakítási helyszínrajz |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 5: A tulajdon jellege: | önkormányzati tulajdon |
| 6: Beépítettsége: | lakóépülettel beépített telek terület |
| 7: Az épület jellege: | 1/1 tulajdonban álló, részben tornácos ház |
| 8: Közműellátottsága: | Víz, gáz és villany közművek bevezetve az épületbe |
| 9: A környék infrastruktúrája: | jó |
| 10: A környék jellege: | jellemzően lakóövezeti környék |
| 11: Telek nagysága: | 657m ² |

12: Az ingatlan bemutatása:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, központi helyen, a Ledina út és a Ledina dűlő sarkán helyezkedik el. A terület bekerített, a Ledina útról nézve az utcafronthoz közelebb, 5 méter előkert után egy kis tornácos, régi építésű lakóépület található. Az utcafronti kerítésen egy gyalogos kapu található.

A vizsgált ingatlan a közelmúltban 1408/1 hrsz alatt állt. A város önkormányzata a Ledina dűlő területén új kerékpárutat épített, a kerékpárúthoz viszont szükség volt a vizsgált ingatlan telek területéből 66m² telek részt „átadni”, így alakult ki az új 1408/4 hrsz, valamint az új 657m² telek terület. Ez a változás a mellékelt telekalakítási helyszínrajzon, valamint a mellékelt szakhatósági állásfoglaláson pontosan nyomon követhető!

A vizsgált ingatlan szemmel láthatóan is hosszú évek óta lakatlan. A telek elhanyagolt, jellemző aljnövényzet a gaz. A ház már kívülről is láthatóan öreg, erősen felújítandó, vagy bontandó állapotban található. A tető már erősen behullámosodott, a vízelvezető csatornák erősen hiányosak, a meglévő szakaszok is öregek, rozsdásak.

Az ingatlanba lépve látható, hogy az összes szaniter, a villamos vezetékek, a burkolatok, és különösen a nyílászárók cserére várnak, már a felújításuk sem elégséges.

A falakon körben vastag penészesedés látható, ami részben a lakatlan állapot miatt, részben a talaj szigetelés részbeni hiányossága miatt alakulhatott ki.

Véleményünk szerint az ingatlan esetében az épületnek értéke nincs, az értéket jelen esetben a telek képviseli.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Előnye az ingatlannak a sarki elhelyezkedés, hátránya pedig a HÉV vasúti sínek közeli elhelyezkedése, illetve a Ledina dűlőn való erősebb forgalom is hátrányosan hat a lakhatásra. Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékoztam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások várhatóan a jövőben is érvényben maradnak
- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerezési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

13: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m²)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Tököl, Cseresznyé s u</u>	telek terület	1008	28 M Ft 27.777.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 26.388Ft/m²	https://ingatlan.com/33703211
<u>Huszka J u</u>	telek terület	550	18M Ft/m ² 32.727.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 31.090Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637
<u>Viola u</u>	telek terület	677	24,9M Ft 36.779- .Ft/m ²	hirdetési ár -5% 34.940Ft/m²	https://ingatlan.com/33604068
<u>Szent Imre u</u>	telek,	670	21M Ft 31.343Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.776Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637

14: Forgalmi érték meghatározása:

Kalkulált fajlagos ár: $26.388 + 31.090 + 34.940 + 29.776 = 122.194 / 4 = 30.548 \text{ Ft/m}^2$

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$30.548 \times 657 \text{ m}^2 = 20.070.036 \text{ Ft}$

15: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Dunaharaszti, 2023-11.12.



Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

EK Autó Kft



Utcakép



Telek kép



Utcakép



Utcakép – a kerítés omladozik



Épület képe az udvarból nézve



Lábazat máladozik, - szigetelés hiányos



Leromlott veranda



Repesztett homlokzat



Repesztett homlokzat



Lakás belső



Lakás belső





Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Verandáról az utca irányába



Vizsgált ház



Vizsgált ház



INGATLAN CSOPORT
EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft

2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.

TEL: 06-30/4699207



2316 Tököl, Ledina u.

1408/4 hrsz

alatti „kivett lakóház, udvar” forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2025-10-12



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:(06-30)469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Ledina utca, 1408/4 hrsz

alatti „kivett lakóház, udvar,” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$$32.621 \times 657\text{m}^2 = 21.431.997.- \text{ Ft}$$

Huszonegymillió-négyszázharmincegyezer-kilencszázkilencvenhét forint



Janák Farkas

Ingatlan értékbecslő

Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett lakóház, udvar” megjelölésű terület értébecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Ledina u |
| 2. Tulajdonos neve: | Tököl Város Önkormányzata 1/1 |
| 3. Hrsz: 1408/8 | |
| 4. Felhasznált alapidokumentumok: | tulajdoni lap, telekalakítási helyszínrajz |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 5. A tulajdon jellege: | önkormányzati tulajdon |
| 6. Beépítettsége: | lakóépülettel beépített telek terület |
| 7. Az épület jellege: | 1/1 tulajdonban álló, részben tornácos ház |
| 8. Közműellátottsága: | Víz, gáz és villany közművek bevezetve az épületbe |
| 9. A környék infrastruktúrája: | jó |
| 10. A környék jellege: | jellemzően lakóövezeti környék |
| 11. Telek nagysága: | 657m ² |

12: Az ingatlan bemutatása:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, központi helyen, a Ledina út és a Ledina dűlő sarkán helyezkedik el. A terület bekerített, a Ledina útról nézve az utcafronthoz közelebb, 5 méter előkert után egy kis tornácos, régi építésű lakóépület található. Az utcafronti kerítésen egy gyalogos kapu található.

A vizsgált ingatlan a közelmúltban 1408/1 hrsz alatt állt. A város önkormányzata a Ledina dűlő területen új kerékpárutat épített, a kerékpárúthoz viszont szükség volt a vizsgált ingatlan telek területéből 66m² telek részt „átadni”, így alakult ki az új 1408/4 hrsz, valamint az új 657m² telek terület. Ez a változás a mellékelt telekalakítási helyszínrajzon pontosan nyomon követhető!

A vizsgált ingatlan szemmel láthatóan is hosszú évek óta lakatlan. A telek elhanyagolt, jellemző aljnövényzet a gaz. A ház már kívülről is láthatóan öreg, erősen felújítandó, vagy bontandó állapotban található. A tető már erősen behullámosodott, a vízelvezető csatornák erősen hiányosak, a meglévő szakaszok is öregek, rozsdásak.

Az ingatlanba lépve látható, hogy az összes szaniter, a villamos vezetékek, a burkolatok, és különösen a nyílászárók cserére várnak, már a felújításuk sem elégséges.

A falakon körben vastag penészesedés látható, ami részben a lakatlan állapot miatt, részben a talaj szigetelés részbeni hiányossága miatt alakulhatott ki.

Véleményünk szerint az ingatlan esetében az épületnek értéke nincs, az értéket jelen esetben a telek képviseli.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Előnye az ingatlannak a sarki elhelyezkedés, hátránya pedig a HÉV vasúti sínek közeli elhelyezkedése, illetve a Ledina dűlőn való erősebb forgalom is hátrányosan hat a lakhatásra.

Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékozódtam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások várhatóan a jövőben is érvényben maradnak
- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecsülés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerezési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

13: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m²)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Ledina u</u>	telek terület	973	39M Ft 40.082Ft/m ²	hirdetési ár -5% 38.077Ft/m²	https://ingatlan.com/34731769
<u>Huszká J. u</u>	telek terület	550	17M Ft/m ² 30.909.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.363Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637
<u>Szt Erzsébet u</u>	telek terület	1011	38M Ft 37.586- .Ft/m ²	hirdetési ár -5% 35.706/m²	https://ingatlan.com/34758610
<u>Ledina dűlő</u>	telek,	695	19M Ft 27.338Ft/m ²	27.338Ft/m²	2025.júniusi eladás

14: Forgalmi érték meghatározása:

Kalkulált fajlagos ár: $38.077+29.363+35.706+27.338=130.484/4=32.621\text{Ft/m}^2$

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$32.621 \times 657\text{m}^2 = 21.431.997.- \text{ Ft}$

15: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Dunaharaszti, 2025-10-12



Janák Farkas
B/18/14/1996
54 9 3621 08 9 0 09 sorszám
EK Autó Kft



Utcakép



Telek kép



Utcakép



Utcakép – a kerítés omladozik



Épület képe az udvarból nézve



Ingatlan utcafronti kerítése



Leromlott veranda



Repesztett homlokzat



Repesztett homlokzat



Lakás belső



Lakás belső





Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Verandáról az utca irányába



Vizsgált ház



Vizsgált ház udvara

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tököl Város Önkormányzat tulajdonában lévő Bem utcai 1413/39. hrsz. alatti ingatlan iránt érdeklődés mutatkozik, vételi ajánlatot kaptunk egy magánszemélytől.

Tököl Város Képviselő-testületének Tököl Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2012. (IX. 17.) önkormányzati rendelete az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

„15. § (1) Az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. ...

(3) Eltérő törvényi rendelkezés hiányában ingatlan és ingó vagyon tekintetében 1.500 e Ft - a rendelet 10. § (2) bekezdésben meghatározottak szerint számított - értéket meghaladóan az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása – a 16. § kivételével –

- a) nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályázat*
- b) árverés*
- c) versengő ajánlatkérés*

útján a legjobb ajánlatot tevő részére történhet.

(4) Versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt, és alkalmazásához legalább három versengő jelenléte szükséges.

(5) A versenyeztetési eljárás szabályait külön jogszabályban nem szabályozott esetekben a Képviselő-testület által jóváhagyott Versenyeztetési és Árverési Szabályzat tartalmazza. A Versenyeztetési és Árverési Szabályzat e rendelet melléklete.

(6) A versenyeztetési szabályzat rendelkezéseit, az önkormányzati vagyont szerződés alapján kezelő, hasznosító szerv vagy személy a szerződésnek megfelelően köteles alkalmazni.

(7) A vagyontárgy nyilvános értékesítése és hasznosítása esetén a tulajdonosi jogok gyakorlójának jóváhagyása – a vagyontárgy jellegétől függően - a hasznosításra való kijelöléshez vagy a végső döntés meghozatalához szükséges. A hasznosításra kijelölő döntés más szervet vagy személyt is felhatalmazhat a hasznosítás módjának, részletes feltételeinek kidolgozására.

16. § Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati ingatlan elidegenítése, ha

- a) az ajánlattevőt arra elővásárlási-, vételi jog illeti meg,*
- b) az korlátozottan hasznosítható (önállóan nem beépíthető, géppel nem művelhető, maradvány terület).”*

Az értékesítési döntés előkészítéséhez 2025. január 25. napján az értékbecslés elkészült. (1. számú mellékletként csatolva). Az értékbecslés alapján, a 1413/39. hrsz. alatti 2689 m² kivett beépítetlen terület kalkulált forgalmi értéke: 37.568.019,- Ft. Tekintettel arra, hogy az ingatlanból akár négy építési telek is kialakítható a kikiáltási árat a becsült értéknél magasabban javasoljuk meghatározni. Az aktualizált értékbecslést pótkézbessítéssel juttatjuk el Önöknek.

A fentiek figyelembe vételével, kérem a határozati javaslat támogatását.

.../2025.(...) számú képviselő testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a Tököl Város Önkormányzat tulajdonát képező Tököl, Bem utcában lévő 1413/39. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (IX.17.) számú rendeletének 15. § (3) bekezdése szerinti nyilvános árverésen történő értékesítéséhez hozzájárul, az értékebecslés szerinti értéktől eltérően 44.000.000 Ft összegű induló áron értékesítésre meghirdeti és a határozat mellékletét képező - Árverési hirdetményt elfogadja, egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntés értelmében szükséges intézkedéseket tegye meg, továbbá a nyilvános árverésen győztes pályázóval az adásvételi szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2025.(...) számú képviselő testületi határozat melléklete: ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Tököl Város Önkormányzata, a Tököl Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezései alapján, mint Kiíró

nyilvános árverést hirdet

Tököl Város Önkormányzata a tulajdonában álló (1413/39. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni hányadára: 1/1) természetben Tököl, Bem utcában található ingatlan árverésen történő értékesítésére.

A telkek adatai:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Az ingatlan területe (m ²)	Induló ár	Ajánlati biztosíték összeg
1413/39.	kivett beépítetlen terület	2689m ²	44.000.000,-Ft	500.000,-Ft

Licitlépcső: 50.000,- Ft

Az ajánlati biztosítékot forintban Tököl Város Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nál vezetett **11742252-15393290** számú bankszámlájára kell átutalni és az utalás bizonylatát legkésőbb az árverés kezdetéig be kell mutatni. A közlemény rovatba a „**a megvásárolni kívánt telek hrsz. ajánlati biztosíték**” megnevezés kerüljön beírásra. Az árverésen résztvevőknek az árverésen be kell mutatni az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló hivatalos banki igazolást.

A vételárat magyar forintban (HUF) kell megfizetni.

A meghirdetett vételárat bruttónak kell tekinteni.

Az árverés ideje: 2025. december 9. 11,00 óra

Az árverés helye: Tököli Polgármesteri Hivatal (2316 Tököl, Fő utca 117.) Díszterem

Az árverésre előzetesen a (24) 520-917 telefonszámon lehet bejelentkezni, legkésőbb 2025. december 8. 12,00 óráig. Az árverés licitálással történik, a licitlépcső 50.000-Ft-onként emelkedik. Amennyiben az ingatlanra licitálás nem történik, azt a kikiáltási áron kell értékesíteni, tehát az árlejtés nem megengedett. A licitálás győztese az, aki a kérdéses ingatlanra a legmagasabb vételárat ajánlja. A licit győztesének az árverés helyszínén a vételár 10 %-át mint foglalót vételárelőlegként kell befizetnie az Önkormányzat pénztárába.

Az ingatlan vételárat készpénzben kell kiegyenlíteni, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben az árverést követő 30 napon belül.

Amennyiben a vevő hibájából szerződéskötésre a megadott határidőig nem kerül sor, úgy a foglaló az eladót illeti.

Az árveréssel kapcsolatban további információk a (24) 520-900-as számon kérhetők.



INGATLAN CSOPORT
EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft
2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
TEL: 06-30/4699207



**2316 Tököl, Bem utca,
1413/39 hrsz**

alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2025-01-25



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:(06-30)469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Bem utca
1413/39 hrsz

alatti „kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

$$\underline{13.971\text{Ft/m}^2 \times 2468\text{m}^2 = 34.480.428\text{Ft}}$$

azaz

Harmincnégymillió-négy száznyolcvanezer-négy százhuszonnyolc forint

A fenti árak bruttó árak!



Janák Farkas
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett udvar” megjelölésű ingatlan értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

1. Ingatlan címe:	Tököl, Bem u 1413/39hrsz
2. Tulajdonos neve:	Tököl Városának Önkormányzata
Bérlő neve:	-----
3: Hrsz: 1413/40	Tulajdoni hányad: 1/1
4: Felhasznált alapidokumentumok:	helyszínrajzok, tulajdoni lap

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

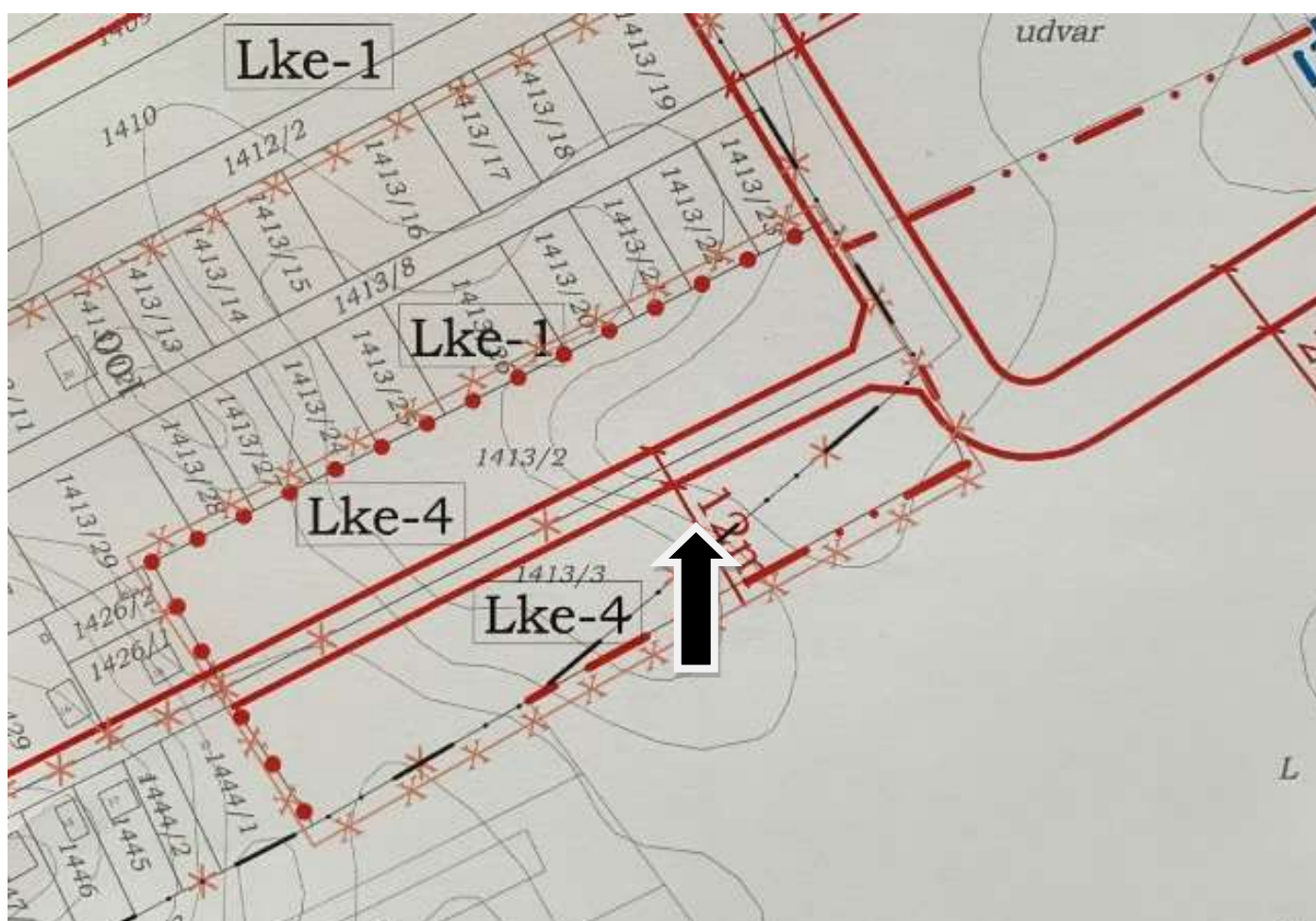
5: A tulajdon jellege:	Önkormányzati tulajdon
6: Beépítettsége:	Beépítetlen földterület
7: Az épület jellege:	-----
8: Közműellátottsága:	Minden közmű az utcafronton, telken belül van egy víz és csatorna bekötés
9: A környék infrastruktúrája:	jó
10: A környék jellege:	jellemzően lakóövezeti környék
11: Telek nagysága:	2.689m ²

VIZSGÁLT INGATLAN JELLEMZŐI:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, a Bem utcában helyezkedik el. A Bem utcáról nézve a telekkel szemben és a telek jobb oldalán lakótelkek, míg a telek bal oldalánál és főként a telek mögött művelésre szánt, és művelt szántóföld található.

A vizsgált telek szabálytalan, háromszög alakú, de a helyszínen is és a helyszínrajzok alapján is pontosan beazonosítható.

Értébecslésünk szempontjából talán a legfontosabb, hogy jelenleg a terület Lke-4 építési övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos szabályozások alapján a teljes területből, 2.468m^2 -ből, az utcafrontra merőlegesen, négy, minimum 600m^2 -es építési telek lenne kialakítható.





Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében a vagyon értékesítését kívánja megvalósítani.

A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város „központi” területén, a Bem utcában található. Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékozódtam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások változnak, a vizsgált ingatlan lakóövezetből, mezőgazdasági területté minősül át

- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adás-vételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecsülés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerzési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

12: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m ²)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Tököl, központjában utca</u>	telek terület	612	24M Ft 39.215Ft/m ²	hirdetési ár -5% 37.254Ft/m ² ingatlan elhelyezkedése -10% 33.528.-	https://ingatlan.com/34390315
<u>Leányka u</u>	telek terület	816	21,5M Ft/m ² 26.348.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 25.030Ft/m²	https://ingatlan.com/32727206
<u>Cseresznyés út</u>	telek terület	1090	26M Ft 23.853- .Ft/m ²	23.853/m²	2024. III. negyedéves eladás
<u>Huszka Jenő u</u>	telek,	550	17M Ft 30.909Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.363Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637

Kalkulált fajlagos ár: $33.528 + 25.030 + 23.853 + 29.363 = 111.774 / 4 = 27.943 \text{ Ft/m}^2$

Figyelembe kell vennünk, hogy jelen esetben a vizsgált terület NEM 4 db, közel 600m²-es telekből áll, hanem 1 db 2468m² terület.

Ahhoz, hogy ez négy – közel egyforma méretű – építési telekké alakuljon, még telek alakítás szükséges, valamint elengedhetetlen a közművek fejlesztése is, ezért ebből a négyzetméterenkénti értékből -50% érték csökkentéssel élünk!

$$27.943 \times -50\% = 13.971.-$$

$$13.971\text{Ft/m}^2 \times \frac{2468\text{m}^2}{2689} = 34.480.428\text{Ft} \quad 37.568.019 \text{ Ft}$$

14: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Budapest, 2025.01.25.

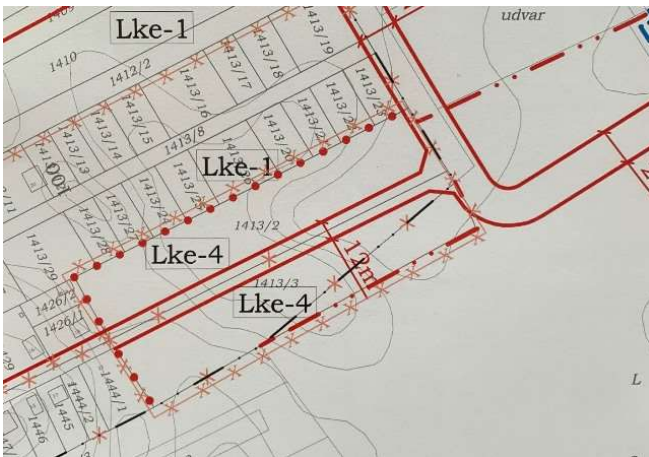


Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

EK Autó Kft



Eredetileg Lke-4 övezet



Vizsgált telek



Vizsgált terület melletti Bem u



Vizsgált terület melletti Bem u



Közmű bekötés



Megközelítése döngölt úton



Vizsgált telek,



Vizsgált telek, - rajta villamos közmű



Vizsgált telek



Vizsgált telek



INGATLAN CSOPORT
 EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
 adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
 telefon: +3630 469 9207 / e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft
 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
 TEL: 06-30/4699207



**2316 Tököl, Bem utca,
 1413/39 hrsz**

alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2025-10-12



EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT
 cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház
 adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357
 telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:(06-30)469-9207) FAX:(06-24)462-186

Értékbecslés összesítő

2316 Tököl, Bem utca
1413/39 hrsz

alatti „kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

16.310Ft/m² x 2.689 = 43.857590.-Ft

azaz

Negyvenmillió-kettőszázötvenháromezer-nyolcvan forint

A fenti árak bruttó árak!



Janák Farkas
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett udvar” megjelölésű ingatlan értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Bem u 1413/39hrsz |
| 2. Tulajdonos neve: | Tököl Városának Önkormányzata |
| Bérlő neve: | ----- |
| 3: Hrsz: 1413/40 | Tulajdoni hányad: 1/1 |
| 4: Felhasznált alapidokumentumok: | helyszínrajzok, tulajdoni lap |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

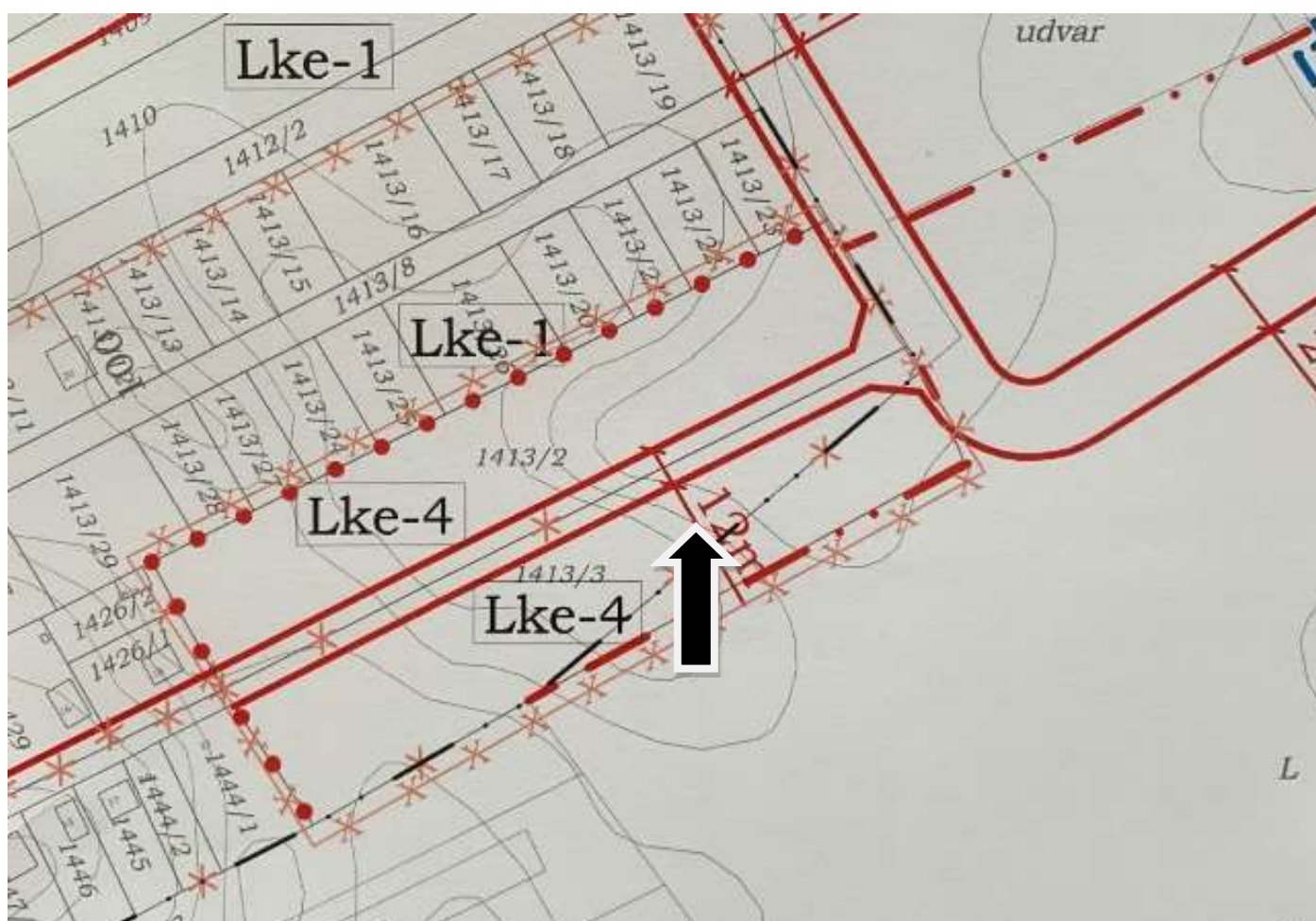
- | | |
|--------------------------------|---|
| 5: A tulajdon jellege: | Önkormányzati tulajdon |
| 6: Beépítettsége: | Beépítetlen földterület |
| 7: Az épület jellege: | ----- |
| 8: Közműellátottsága: | Minden közmű az utcafronton, telken belül van egy víz és csatorna bekötés |
| 9: A környék infrastruktúrája: | jó |
| 10: A környék jellege: | jellemzően lakóövezeti környék |
| 11: Telek nagysága: | 2.689m ² |

VIZSGÁLT INGATLAN JELLEMZŐI:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, a Bem utcában helyezkedik el. A Bem utcáról nézve a telekkel szemben és a telek jobb oldalán lakótelkek, míg a telek bal oldalánál és főként a telek mögött művelésre szánt, és művelt szántóföld található.

A vizsgált telek szabálytalan, háromszög alakú, de a helyszínen is és a helyszínrajzok alapján is pontosan beazonosítható.

Értébecslésünk szempontjából talán a legfontosabb, hogy jelenleg a terület Lke-4 építési övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos szabályozások alapján a teljes területből, 2.468m²-ből, az utcafrontra merőlegesen, négy, minimum 600m²-es építési telek lenne kialakítható.





Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében a vagyon értékesítését kívánja megvalósítani.

A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város „központi” területén, a Bem utcában található. Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékozódtam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások változnak, a vizsgált ingatlan lakóövezetből, mezőgazdasági területté minősül át

- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adás-vételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecsülés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKEKELÉS

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKEKELÉS

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási (újrabeszerzési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.

12: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m2)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Ledina u</u>	telek terület	973	39M Ft 40.082Ft/m ²	hirdetési ár -5% 38.077Ft/m²	https://ingatlan.com/34731769
<u>Huszka J. u</u>	telek terület	550	17M Ft/m ² 30.909.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.363Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637
<u>Szt Erzsébet u</u>	telek terület	1011	38M Ft 37.586- .Ft/m ²	hirdetési ár -5% 35.706/m²	https://ingatlan.com/34758610
<u>Ledina dűlő</u>	telek,	695	19M Ft 27.338Ft/m ²	27.338Ft/m²	2025.júniusi eladás

Kalkulált fajlagos ár: $38.077+29.363+35.706+27.338=130.484/4=32.621\text{Ft/m}^2$

Figyelembe kell vennünk, hogy jelen esetben a vizsgált terület NEM 4 db, közel 600m²-es telekből áll, hanem 1 db 2468m² terület.

Ahhoz, hogy ez négy – közel egyforma méretű – építési telekké alakuljon, még telek alakítás szükséges, valamint elengedhetetlen a közművek fejlesztése is, ezért ebből a négyzetméterenkénti értékből -50% érték csökkentéssel élünk!

$32.621 \times -50\% = 16.310.-$

$16.310\text{Ft/m}^2 \times 2.689 = 43.857.590.-\text{Ft}$

14: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Budapest, 2025.10.12.



Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

EK Autó Kft

Vizsgált terület melletti Bem u



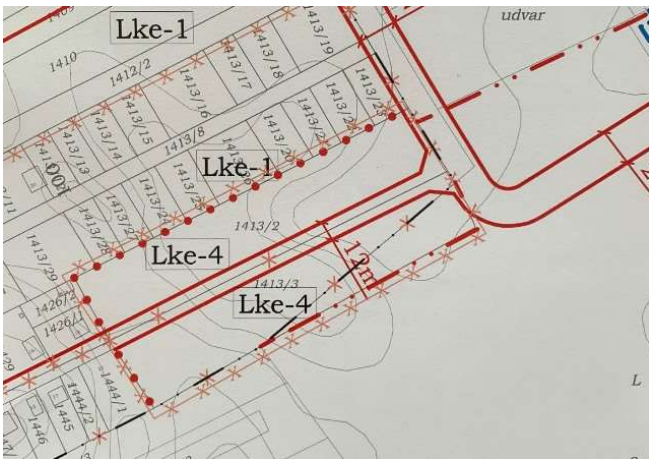
Közmű bekötés



Megközelítése döngölt úton



Vizsgált telek,



Eredetileg Lke-4 övezet



Vizsgált telek



Vizsgált terület melletti Bem u





Vizsgált telek



Vizsgált telek



Vizsgált telek, - rajta villamos közmű

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: Uszoda vízfelület hasznosítás – pályázat elbírálása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség, név szerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Városi Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó, Zubor Szolgáltató Bt-vel kötött meghosszabbított bérleti szerződés 2025. október 31-én lejár.

Önök a 139/2025.(IX.2.) számú határozatukkal pályázati kiírást tettek közzé a tanmedence és a nagymedence két sávjának oktatási célú hasznosítására (4. számú melléklet), melyet dr. Wladár Sándor elnök Úrnak is megküldtünk.

Az ajánlatok benyújtási határideje 2025. október 13. 10 óra volt. Az 1. számú mellékletként csatolt bontási jegyzőkönyv szerint egy egyesület nyújtotta be ajánlatát, az Első Tököli Diák Úszóegylet.

Az ajánlatok bírálatát a 2. számú mellékletként csatolt „*Bírálati jegyzőkönyv*” szerint elvégeztük. Az Első Tököli Diák Úszóegylet ajánlatát 3. számú mellékletként csatolom Önöknek.

Kérem, hogy döntésüket meghozni szíveskedjenek.

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, 2025. november 1. – 2027. augusztus 31-ig bérbe adja a Városi Uszoda nagymedencéjének 2 sávját és a tanmedencét a-nek, egyben felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

BONTÁS JEGYZŐKÖNYV

Tököl Város Önkormányzata ajánlatkérő „USZODA HASZNOSÍTÁS” című pályázat keretében benyújtott ajánlatok bontásáról.

Helyszín: Tököl Város Önkormányzata
2316 Tököl, Fő u. 117.

Időpont: 2025. október 13. 10.00 óra

Jelen vannak: A Bírálóbizottság tagjai név szerint:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Gaál Ágnes | jegyző |
| - Rácz Judit | aljegyző |
| - Bundics Adrienn Réka | pénzügyi irodavezető |
| - Zubor Attila | pályázó |

a) Az ajánlatkérő neve, címe:

Tököl Város Önkormányzat (2316 Tököl, Fő u. 117.)

b) A pályázat tárgya: **Tököl, Kisfaludy u. 2. szám alatti, Városi Uszoda 740,7 m2 medencecsarnok részéből:**

- a 75 m2 vízfelületű tanmedence
- a 216,5 m2 vízfelületű úszómedence 2 sávja.

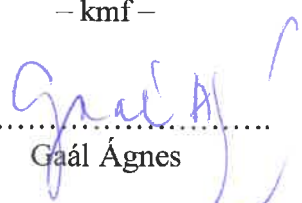
A meghirdetett vízfelülethez 2 x 20 férőhelyes öltözőkomplexum tartozik, a szükséges kiszolgáló és mellékhelyiségekkel

c) Az ajánlattételre felhívott vállalkozások:0

d) Beérkezett ajánlatok száma: Az ajánlattételi határidő lejártáig 1 (egy) Ajánlattevő részéről érkezett ajánlat, melyek az alábbiak:

ELSŐ TÖKÖLI DIÁK ÚSZÓEGYLET

– kmf –


.....
Gaál Ágnes


.....
Bundics Anrienn Réka


.....
Rácz Judit


.....
Zubor Attila

BÍRÁLATI JEGYZŐKÖNYV

Tököl Város Önkormányzata ajánlatkérő „USZODA HASZNOSÍTÁS” című pályázat keretében benyújtott ajánlatok bírálatáról.

Helyszín: Tököl Város Önkormányzata
2316 Tököl, Fő u. 117.

Időpont: 2025. október 13. 11.30 óra

Jelen vannak: A Bírálóbizottság tagjai név szerint:

- Gaál Ágnes jegyző
- Rác Judit aljegyző
- Bundics Adrienn Réka mb.pénzügyi irodavezető

a) Az ajánlatkérő neve, címe:

Tököl Város Önkormányzat (2316 Tököl, Fő u. 117.)

b) A pályázat tárgya: **Tököl, Kisfaludy u. 2. szám alatti, Városi Uszoda 740,7 m2 medencecsarnok részéből:**

- a 75 m2 vízfelületű tanmedence
- a 216,5 m2 vízfelületű úszómedence 2 sávja.

A meghirdetett vízfelülethez 2 x 20 férőhelyes öltözőkomplexum tartozik, a szükséges kiszolgáló és mellékhelyiségekkel

A részleteket az ajánlattételi felhívás tartalmazza.

c) Az ajánlatok elbírálásának szempontjai:

- 1.) Legalább középfokú sportmenedzseri, edzői végzettség, minimum 3 év szakmai gyakorlat,
- 2) Az ajánlott bérleti díj,
- 3) Referenciák ismertetése
- 4) Előnyt jelent a versenyrendezési tapasztalat, versenyszakosztály kialakításával, tehetséggondozással kapcsolatos tervek, valamint a Tankerületi Központtal úszásoktatásra kötött feladatellátási, illetve megbízási szerződés

d) Beérkezett ajánlatok száma: 1 (egy) darab.

1. Ajánlatokkal kapcsolatos megállapítások:

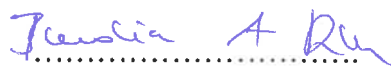
	ELSŐ TÖKÖLI DIÁK ÚSZÓEGYLET székhelye: 1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B. nyt.szám: 01-02-0014183 adószám: 18297959-1-43 Zubor Attila elnök
A pályázat mellékleteként szerződéstervezet becsatolt, mely tartalmazza a kiírás szerinti feltételeket	IGEN
A pályázó nyilatkozott arról, hogy elfogadja a pályázati feltételeket.	IGEN

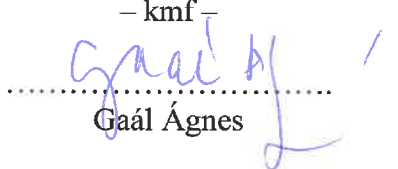
A pályázó vállalta, hogy a bérleti díj összegét évente az infláció mértékének megfelelően korrigálja a bérbeadó	IGEN
A pályázó rendelkezik-e legalább középfokú sportmenedzseri, edzői végzettséggel, minimum 3 év szakmai gyakorlattal	IGEN
Az alábbi nettó bérleti díjhoz képest a pályázó a következő díjakat ajánlotta a nyári iskolai szüneten túli időszakra 9 ⁰⁰ – 14 ⁰⁰ 6.035.-Ft+ÁFA/óra 14 ⁰⁰ – 18 ⁰⁰ 10.045.-Ft+ÁFA/óra	9 ⁰⁰ – 14 ⁰⁰ 6.100.-Ft+ÁFA/óra 14 ⁰⁰ – 18 ⁰⁰ 10.100.-Ft+ÁFA/óra
Az alábbi nettó bérleti díjhoz képest a pályázó a következő díjakat ajánlotta a nyári iskolai szünet idejére 9 ⁰⁰ – 10 ³⁰ 3.102.-Ft+ÁFA/óra 14 ⁰⁰ – 15 ³⁰ 4.776.-Ft+ÁFA/óra 16 ⁰⁰ – 17 ³⁰ 10.045.-Ft+ÁFA/óra	9 ⁰⁰ – 10 ³⁰ 3.150.-Ft+ÁFA/óra 14 ⁰⁰ – 15 ³⁰ 4.800.-Ft+ÁFA/óra 16 ⁰⁰ – 17 ³⁰ 10.100.-Ft+ÁFA/óra
A bérleti díj fizetési feltételt (előre fizetés) a pályázó vállalta?	NEM, hanem hónap végén kiállított teljesítésigazolás alapján
Referenciáit, versenyrendezési tapasztalatait ismertette?	IGEN
Versenyszakosztály kialakításával, tehetséggondozással kapcsolatos terveit ismertette, valamint a Tankerületi Központtal úszásoktatásra kötött feladatellátási, illetve megbízási szerződés létéről nyilatkozott?	IGEN
A pályázónak bérleti díj, helyi adó tartozása van-e a pályázat elbírálásakor?	NINCS

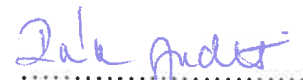
2. A Bírálóbizottság javaslata:

A Bírálóbizottság tekintettel arra, hogy az eljárás nyertese az az ajánlattevő, aki az értékelési szempontok szerint a legkedvezőbb ajánlatot tette és ajánlata érvényes javasolja az eljárás érvényessé és eredményessé nyilvánítását.

– kmf –


Bundics Adrienn Réka


Gaál Ágnes


Rácz Judit

Ajánlattétel

**„A Városi Uszoda tanmedencéjének és a nagymedence két
sávjának oktatási célú hasznosítására”**

2025. október 13.

Ajánlattevő: Első Tököli Diák Úszóegylet

1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B

Tartalomjegyzék

1. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról	2
2. Ajánlattétel, a bérleti díjról szóló nyilatkozattal	3
3. Végzettség és szakmai gyakorlat bemutatása	5
4. Referenciák	7
5. Tehetséggondozással kapcsolatos tervek	9

Melléklet:

1. *Szerződéstervezet*

Nyilatkozat

Alulírott **Zubor Attila**, mint a **Első Tököli Diák Úszóegylet** elnöke (1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B ; adószám:18297959-1-43) nyilatkozom, hogy a

**„A Városi Úszoda tanmedencéjének és a nagymedence két sávjának oktatási célú
hasznosítására”**

kiírt bérbeadási pályázat feltételeit megismertem, és elfogadom.

Tököl, 2025. október 13.


Zubor Attila
Első Tököli Diák Úszóegylet
1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B. lh.
Adószám: 18297959-1-43

Ajánlattétel

A pályázat kiírója: Tököl Város Önkormányzat (2316 Tököl, fő u. 117.)

A pályázat lebonyolítója: Tököl Város Polgármesteri Hivatal (2316 Tököl, Fő u. 117.)

A pályázat tárgya: Tököl, Kisfaludy Sándor u. 2. szám alatti, Weöres Sándor Általános Iskolához nyaktaggal kapcsolódó Tököl Városi Uszoda 740,7 m² medencecsarnok részéből:

1. a 75 m² vízfelületű tanmedence
2. a 216,5 m² vízfelületű úszómedence 2 sávjának bérbevétele.

A bérlet időtartama: 2025.november 1. – 2027 augusztus 31-ig, mely további 2 évvel meghosszabbítható

A heti, napi igénybevétel ideje: hétfőtől-péntekig, 9-18 óráig

Ajánlati ár: Alulírott **Zubor Attila**, mint az **Első Tököli Diák Úszóegylet** elnöke (1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B ; adószám:18297959-1-43) nyilatkozom, hogy a vízfelület használatáért az alábbi nettó bérleti díjakat kínálok időszávonként:

9⁰⁰ – 14⁰⁰ **6.100.-Ft+ÁFA/óra**

14⁰⁰ – 18⁰⁰ **10.100.-Ft+ÁFA/óra**

Nyári iskolaszünet idejére, úszótáborok bonyolítására:

9⁰⁰ – 10³⁰ **3.150.-Ft+ÁFA/óra**

14⁰⁰ – 15³⁰ **4.800.-Ft+ÁFA/óra**

16⁰⁰ – 17³⁰ **10.100.-Ft+ÁFA/óra**

A bérelő vállalja, hogy:

1/ a Szigetszentmiklósi Tankerülettel, iskolákkal, óvodákkal kizárólagos szerződésekkel rendelkezik. Ezen szerződéseknek köszönhetően a bérletre rendelkezésre álló időszavakat döntő részben le tudja fedni oktatási órákkal

2/ reklám célokra évente 300.000. - 400.000.- forintnyi összeget költ, ahogy ezt már az elmúlt években is tette. Rendszeres hirdetést vállal különböző újságokban, valamint internetes felületeken

3/ éves szinten 20-40 hátrányos helyzetű tőköli gyereket táboroztat díjmentesen.

Tököl, 2025. október 13.


Zúbor Attila
Első Tököli Diák Úszóegylet
1116 Budapest, Mezőkövesd úti 31.
Adószám: 18291969-1-43
Első Tököli Diák Úszóegylet

Szakirányú végzettség és szakmai gyakorlat

Az Első Tököli Diák Úszóegylet keretein belül működő úszóiskola vezetője, egyben egyik oktatója és edzője, **Zubor Attila** olimpikon, olimpiai helyezett, világ- és Európa-bajnoki érmes, ifjúsági Európa-bajnok, örökös magyar bajnok úszó. Az úszás és a versenysport terén szerzett személyes tapasztalata, a Semmelweis Egyetemen megszerzett úszó oktatói, edzői, valamint sportmenedzseri szakképesítése, a 2003 óta tartó folyamatos oktatói tevékenysége, valamint kiváló pedagógiai érzéke együttesen alkalmassá teszik különböző korú gyermekek (óvodás, alsó és felső tagozatosok, valamint középiskolások) illetve felnőttek úszás oktatására. Vízimentő, valamint nemzetközi vízimentő képző képesítéssel rendelkezik. Sportrendezvényeket, sportversenyeket, valamint közösségformáló eseményeket szervez.

Az úszóiskola további oktatói:

Kállai Eszter (úszásoktató, testnevelő tanár, gyógy-testnevelő tanár)

1988-ban született Karcván. Általános iskolás kora óta úszik, versenyszerűen az aerobicot úzte, ahol kiváló eredményeket ért el a Magyar Kupán. 2009 szeptembere óta dolgozik az úszóiskolánál, kisebb megszakításokkal. 2013/2014-es tanévben gyógy-testnevelő tanárként kamatoztatta addig megszerzett tudását, de 2014 júniusától ismét Tökölön tevékenykedik úszóoktatóként. 2015-ben fejlesztő-differenciáló szakpedagógusként végzett. Többéves tapasztalata, megbízható szervezőkészsége és pedagógiai érzéke hatékonyan érvényesül a gyermekek úszásoktatásában.

Takács -Nagy Kitti (úszásoktató, vízimentő, kézilabda edző)

Jelenleg is aktív kézilabdázó, pályafutása nagy részét élsportolóként élte. NBI-ben 8 évet Érden, majd egy osztállyal lejjebb Szegeden fejezte be profi pályafutását. Aktív sportolói pályafutását befejezve úszásoktatóként 8 éve dolgozik. Az úszás mindig is része volt az életének, azonban sokkal inkább előrébb való, hogy átadja a tudását a gyermekeknek.

Kovács Tamara (úszásoktató)

Szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkezik. Számára az úszásoktatás nem csupán munka, hanem valódi hivatás. Kiemelten fontosnak tartja, hogy a gyerekek vidám, biztonságos és támogató közegben tanuljanak meg úszni, ahol a fejlődés élmény, nem pedig kényszer. Szenvedéllyel dolgozik azon, hogy a tanulás játékosan, örömteli hangulatban történjen. Külön örömet jelent számára látni, ahogy tanítványai napról napra bátrabban mozognak a vízben, ügyesednek, és közben önbizalommal telve mosolyognak. Célja, hogy minden óra maradandó pozitív élményt nyújtson, és a gyerekek úgy távozzanak az uszodából, hogy alig várják a következő alkalmat.

Tézsla Kíra (úszásoktató gyakornok)

Kíra jelenleg egyetemi tanulmányait folytatja. Kiemelten fontos számára a gyermekekkel való foglalkozás, mivel tapasztalatai szerint mindig őszinték, vidámak, és rengeteget lehet tanulni tőlük. Az úszásoktatás különösen közel áll hozzá, mert egyszerre biztosít mozgást, fegyelmet és önbizalmat a gyerekek számára. Úgy véli, hogy a vízhez való pozitív viszony kialakítása nemcsak a biztonság szempontjából lényeges, hanem azért is, hogy a gyermekek örömmel vegyenek részt a foglalkozásokon. Motivációját az adja, hogy részese lehet a tanítványai fejlődésének, és láthatja, ahogy egyre magabiztosabbá válnak.

Referenciák

Az úszóiskola az uszoda megnyitása óta végzi tevékenységét Tökölön. Óvodás és iskoláskorú gyermekek tanrenden belüli csoportos, illetve tanfolyami jellegű kiscsoportos, valamint felnőtt korosztály oktatásával foglalkozik.

Az alábbi környező települések óvodásai és iskolásai vettek részt rendszeresen úszásoktatáson az úszóiskolában:

Tököl, Halásztelek, Szigethalom, Szigetszentmiklós, Szigetcsép, Szigetszentmárton, Szigetújfalu, Taksony, Dunavarsány, Délegyháza, Dunaharaszti, Ráckeve, Kiskunlacháza.

A 2013/2014-es tanévtől kezdődően **Magyarország Kormányának** a gyermekek egészségmegőrzése és egészséges életmódra való nevelése érdekében tett intézkedései közül kiemelkedő, a 2012/2013-as tanév mindennapos testnevelését követő szabályozása, amely az **úszás-oktatás tantervbe** építését indította el a 2013/2014-es tanévtől.

Fentiek értelmében, a kerettantervek kiadásának és jóváhagyásának rendjéről szóló 51/2012(XII.21.) EMMI rendelet 2. számú melléklete alapján, a 2013/2014-es tanévtől kezdve az általános iskolák 3. és 5. évfolyamos tanulói számára kötelező tematikai egység lett a testnevelés és sport területén az úszásoktatás, tanévenként minimum 18 órában.

A KLIK Szigetszentmiklósi Tankerülete fenntartásában működő 14 iskola közel 30 tanulócsoporthoz minden tanévben részt vett az oktatásainkon.

Sajnos a Covid járvány ezt a rendszert lerombolta és azóta forráshiány miatt, valamint az úszásoktatás rendszerének megváltozása miatt ez megszűnt.

Azóta iskolai időszakban már nem lehet osztályokat az iskolából semmilyen foglalkozásra kihozni, így 9.00 és 14.00 között csak a tankerületi rendszeren belül vagy önkormányzati finanszírozással lehet oktatni iskolásokat ebben az időszakban.

2013 tavaszán és 2015 őszén a Dunavarsányi Olimpiai Központban az úszóiskola Dunavarsány Város Önkormányzatával együttműködve megrendezte a „A sport szigete, a Sziget sportja”, két évvel később pedig a „A sport szigete a Sziget sportja II.” elnevezésű, két napos sportágválasztó jellegű rendezvényét. A program lehetőséget biztosított a környékbeli települések egyesületei számára a bemutatkozásra, a sportágak megismertetésére a gyerekekkel, valamint ezáltal tagok toborzására. A rendezvény a gyerekek egészséges életmódra nevelését volt hivatott elősegíteni, azáltal, hogy sportolásra, sportágválasztásra ösztönözte őket, önfeledt szórakozás és színvonalas bemutatók keretében. Az első napon pénteken, a Szigetszentmiklósi Tankerülettel együttműködve, a környékbeli iskolák buszokkal érkezve szervezett kereteken belül vettek

részt a sportágválasztón. A rendezvényt a környező települések (Tököl, Dunavarsány, Szigetszentmiklós) polgármesterei is támogatták. Hasonló sportágválasztó esemény szervezése a 2026/2027-es évben tervezett.

Egyesületünk közel 10 éve napjainkig pályázatokat nyer el sikeresen, amellyel támogatni és építeni tudjuk a helyi közösségeket és promótálni a tököli uszodában megvalósuló úszásoktatás, valamint szabadidős sporttevékenység lehetőségét minden korosztály számára. Továbbá, többek között együttműködünk az alábbi szervezetekkel:

- Magyar Szabadidősport Szövetség
- Sportegyesületek Országos Szövetség
- Magyar Élet- és Vízimentő Szakszövetség
- Aktív Magyarország

A Magyar Élet- és Vízimentő Szakszövetséggel karöltve évente több vízimentőt képezünk ki a Tököli Városi Uszodában és ezt így tervezzük folytatni és népszerűsíteni ennek lehetőségét a jövőben is.

Az Aktív Magyarország által kiírt pályázat - aminek célja az aktív életmód népszerűsítése, az emberek egészségügyi helyzetének javítása, az egészséges életmód iránít vágy felkeltése és a rendszeres mozgás ösztönzése – kidolgozás alatt van, annak érdekében, hogy a tököli és a környékbeli lakosok is kedvet kaphassanak a rendszeres mozgásra, úszásra.

Az elmúlt évek során az úszóiskola oktatói több fiatal tehetség felismerésében és gondozásában vettek részt. Közülük került ki többek között Országos Diákolimpia győztes és dobogós helyezettek, valamint jelenlegi úszó ranglista korosztályos dobogós helyezett is. Ezen kívül számos úszó diákunkat indítottuk el a triatlon, öttusa, kajak-kenu vagy akár vízilabda felé vezető úton.

Az Úszóegylet elnöke rendszeresen népszerűsíti a Tököli Városi Uszodában elérhető úszásoktatási lehetőségeket televíziós, online és rádiós megjelenések keretében, melyek egyaránt hozzájárulnak a város, az uszoda és az úszóiskola ismertségének és elismertségének növeléséhez. A legutóbbi interjúra 2025. augusztus 12-én került sor a Lakihegy Rádióban.

Az Úszóegylet Facebook oldalának követői több mint 2000 fő!

Tehetséggondozással kapcsolatos tervek

Az úszóiskola folyamatosan értékeli az oktatásra járó gyermekek munkáját, iskolások esetében osztályzással, és annak indoklásával, óvodásoknál apróbb ajándékokkal. A tanév során a gyermekeknek lehetőségük nyílik összemérni tudásukat a velük egykorúakkal, az oktatási órák keretében rendezett „házi versenyek” keretében.

Nagyon fontosnak tartja, az oktatáson túl a szemléletformálást, az úszás, mint sport, elsajátításán túl, annak megszerettetését, hozzájárulva ezzel a felnövekvő generációk egészségének megőrzéséhez.

Az uszodának rendkívül nagy közösségmegtartó és építő ereje van mind gyerekek, mind a szülők tekintetében.

A hosszú távú célok között szerepel továbbá egy amatőr versenyzői csoport létrehozása - felnőttek számára egyaránt - a versenyzők létszámának folyamatos bővítésével, a gyermekek ösztönzése arra, hogy a lehető legtovább folytassák a sportolást, vegyenek részt nyári úszótáborokban, versenyeken, edzőtáborokon. A tervek szerint az úszóiskola a versenyzői csoport számára intenzív verseny felkészítést szeretne biztosítani. A tehetségek felismerése és tovább irányítása versenyegyesületek felé, az egyik fontos feladata az úszóiskolának.

Továbbá tervezünk egy „Masters” csoport létrehozását, amivel felnőtteket tudunk megszólítani és lehetőséget adni sportolni, akár versenyezni hazai és nemzetközi keretek között.

Létrehoztunk egy olyan nagyszabású programot, amely 18 év alatti gyermekek 'önmentés' elsajátítási folyamatát oktatja szárazon és vízben, elméletben és gyakorlatban. Ez egy országos szintű program, amit itt szeretnénk elkezdni. A tervezet a hivatalos szerveknél már támogatáshoz folyamodott.

Tököl, 2025. október 13.


Zúbor Attila
Első Tököli Diák Úszóegylet
1116 Budapest, Mezőkövesd úti 26. sz.
Adószám: 18297956
Egyesületi nyilvántartási szám: 143

BÉRLETI SZERZŐDÉS tervezet

amely létrejött

egyrésről : **Tököl Város Önkormányzata** a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrésről : **Első Tököli Diák Úszóegylet**

(1116 Budapest, Mezőkövesd út 3/B. adószám:18297959-1-43) a továbbiakban: **Bérlő**

1. A felek megállapítják, hogy a Bérbeadó tulajdonában áll a Tököl, Kisfaludy utca 2. szám alatti Általános Iskolához nyaktaggal kapcsolódó Tököl Városi Uszoda 740,7 négyzetméter alapterületű medencecsarnok részét, amely áll

- 75 négyzetméter vízfelületű tanmedencéből (12x6), és
- 216,5 négyzetméter vízfelületű úszómedencéből (25x8.5)

és a hozzá tartozó 2x20 férőhelyes öltözőkomplexumot, a szükséges kiszolgáló és mellékhelyiségekkel.

A felek rögzítik, hogy a Bérlő az uszoda műszaki adottságaival, a medencék és a kiszolgáló helyiségek kialakításával, az uszoda működési rendjével tisztában van

2. A Bérbeadó határozott időre, 2025. november 1 – 2027 augusztus 31-ig + további 2 évre kizárólagos szerződést köt a Bérlővel az 1. pontban meghatározott uszodában

a/ iskolai tanítási időszakban, (NAT szerint minden tanév első tanítási napjától az utolsó tanítási napig) minden hétköznap 9.00 órától 14.00 óráig és 14.00 órától 18.00 óráig terjedő időszakra, míg

b/ nyári iskolaszünet idejére, (NAT szerinti tanévet követő első hét hétfője) minden hétköznap 9.00 órától 10.30 óráig és 14.00 órától 15.30 óráig, valamint 16.00 órától 17.30 óráig

c/ minden tanév utolsó tanítási napjától és az azt követő hétfő közötti időszakban hétköznap 15.00 órától 18.00 óráig

a tanmedencét és a nagymedence két sávját.

3. A Bérbeadó szavatol az uszoda, illetve a nagymedence és a tanmedence szerződésszerű állapotáért a bérlet fennállása alatt és azért, hogy ott senkinek nincs olyan joga, ami a bérlőt a rendeltetésszerű joggyakorlásban akadályozhatná.

4. A szerződés hatálya nem terjed ki, az ünnepnapokra, az őszi, téli és tavaszi iskola szünetre, augusztus második felére – ennek pontos időtartama függ az ünnepnaptól, az uszoda karbantartási munkálatainak idejétől, valamint az iskola kezdés napjától.

5. A felek az 2. pontban meghatározott bérlemény bérleti díját a következőkben határozzák meg:

-	a 2/a. szerinti időszakban:	9.00 - 14.00 óráig	6.100.-Ft+Áfa/óra
		14.00 – 18.00 óráig	10.100.-Ft+Áfa/óra
-	a 2/b. szerinti időszakban:	9.00 – 10.30 óráig	3.150.-Ft+Áfa/óra
		14.00 – 15.30 óráig	4.800.-Ft+Áfa/óra
		16.00 – 17.30 óráig	10.100.-Ft+Áfa/óra
-	a 2/c szerinti időszakban	15.00 – 18.00 óráig	10.100.- Ft+ Áfa/óra

A bérleti díj követi a Magyarország területén bekövetkező infláció mértékét.

A bérleti díj összegét évente az infláció mértékének megfelelően korrigáljuk.

6. A bérleti díjat a Bérelő a hónap végén kiállított teljesítésigazolásnak megfelelően egyenlíti ki. A Bérelő a bérleti díjon felül további költségek megfizetésére nem köteles.
7. A Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa az uszoda területére hozott személyek kötelesek megtartani az uszoda rendjét.
A Bérelő a bérelt medencét kizárólag oktatási célra jogosult használni és köteles a működéséhez szükséges engedélyt beszerezni és a bérlet ideje alatt azok meglétéről folyamatosan gondoskodni. Az oktatáshoz szükséges eszközöket a Bérelő biztosítja.
A Bérelő a használatra, az uszoda működési rendjéhez igazodóan jogosult.
A Bérelő köteles a folyamatos és fokozott együttműködésre az uszoda többi használójával.
A Bérelő kizárólag maga felel az általa végzett oktatói tevékenység során bekövetkezett esetleges balesetekért, károkért.
A Bérbeadó folyamatosan jogosult a Bérelő tevékenységének az ellenőrzésére.
8. A Bérelőn kívüli oktatói tevékenység folytatása a Bérbeadó és a Bérelő közös megegyezését követően lehetséges.
9. A bérlet megszűnik az azonnali vagy rendes felmondás esetén a felmondási idő elteltével.
A bérlet megszűnésekor a Bérelő köteles a bérleményt elhagyni.
10. Egyéb feltételek:
A bérelő vállalja, hogy
 - a/ reklám célokra évente 300.000. - 400.000.- forintnyi összeget költ, ahogy ezt már az elmúlt években is tette. Rendszeres hirdetést vállal különböző újságokban, valamint internetes felületeken.
 - b/ Bérelő vállalja, hogy éves szinten 20-40 hátrányos helyzetű gyereket táboroztat díjmentesen.

A Bérelő vállalja, hogy amennyiben nem tudja csoportokkal elfoglalni a bérelt sávokat, azokat az uszoda vendégei részére biztosítja.

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés bérleti díjának a mértéke a Bérelőnek a jelen pontban tett vállalásai alapján kerültek meghatározásra. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Bérelő a jelen pontban foglaltakat nem teljesíti, úgy azok megjelölt ellenértékét a Bérbeadó igényelheti, ill. ennek megtagadása vagy elmulasztása azonnali felmondási okot képez.

11. A felek a jelen szerződésből fakadó viták esetére alávetik magukat a Bérbeadó székhelye szerinti Bíróság illetékességének.

T ö k ö l, 2025.

Tököl Város Önkormányzata
Bérbeadó

Első Tököli Diák Úszóegylet
Bérelő



Tököl Város Képviselő-testülete
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, email: hivatal@tokol.hu

KIVONAT

TÖKÖL ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2025. SZEPTEMBER 2-I RENDES ÜLÉSÉNEK JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Tárgy: Uszoda vízfelület hasznosítás

139/2025.(IX.2.) számú képviselő-testületi határozat:

Tököl Város Képviselő-testülete, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) számú rendelete alapján, a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint, oktatási célú hasznosításra meghirdeti a Városi Uszoda tanmedencéjét és a nagymedence két sávját.

Határidő: 2025.október 31.

Felelős: Polgármester



Tóth Zoltán József s.k.
Polgármester

Gaál Ágnes s.k.
Jegyző

Kiadmány hitelélül:
Tököl 2025. SZEPTEMBER 1. O.

Kiadó⁽¹⁾



Tököl Város Képviselő-testülete
2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel: (24) 520-900, email: hivatal@tokol.hu

KIVONAT

TÖKÖL ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
2025. SZEPTEMBER 2-I RENDES ÜLÉSÉNEK JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Tárgy: Uszoda vízfelület hasznosítás

139/2025.(IX.2.) számú képviselő-testületi határozat melléklete: NYÍLT, EGYFORDULÓS PÁLYÁZATI KIÍRÁS A VÁROSI USZODA TANMEDENCÉJÉNEK ÉS A NAGYMEDENCE KÉT SÁVJÁNAK OKTATÁSI CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁRA

1. A pályázati felhívás közzététele

A kiíró, a pályázati felhívást közzétette Tököl Város honlapján (www.tokol.hu), facebook oldalán és a kerüljön megküldésre az Úszószövetségnek.

2. A Pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója: Tököl Város Önkormányzat (2316 Tököl, Fő u. 117.)

A pályázat bonyolítója: Tököl Város Polgármesteri Hivatala (2316 Tököl, Fő u. 117.
Tel.: (24)520-900

A pályáztatásra kerülő ingatlan: Tököl, Kisfaludy u. 2. szám alatti, Városi Uszoda 740,7 m2 medencecsarnok részéből:

1) a 75 m2 vízfelületű tanmedence

2) a 216,5 m2 vízfelületű úszómedence 2 sávja.

A meghirdetett vízfelülethez 2 x 20 férőhelyes öltözőkomplexum tartozik, a szükséges kiszolgáló és mellékhelyiségekkel.

A pályázat jellege:

Nyílt pályázat

A pályázat célja:

Bérbeadás

A bérlet időtartama:
évvel

2025. november 1. - 2027. augusztus 31-ig, mely további két meghosszabbítható

A heti, napi igénybevétel ideje:

Hétfőtől - péntekig, 9 órától 18 óráig

Egyéb feltételek:

1.) A bérleti idő alatt az uszoda egyéb helyiségei, szauna, lazító ülőmedence, pihenőterület változatlan formában, bárki által igénybevehető módon működik.

2.) A kiválasztott bérlőnek alkalmazkodnia kell az uszoda üzemeltetési szabályaihoz és házirendjéhez.

3.) A pályázat mellékleteként szerződéstervezet becsatolása, az alábbi feltételek elfogadásával és szerepeltetésével:



Tököl Város Képviselő-testülete

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, email: hivatal@tokol.hu

- A szerződés időbeli hatály nem terjedhet ki az ünnepnapokra, az őszi, téli és tavaszi iskolai szünetekre, valamint az augusztus második felére, továbbá az uszoda egyéb időpontokban végzett karbantartásának idejére.
- Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa az uszoda területére hozott személyek kötelesek megtartani az uszoda rendjét.
- A Bérelő a bérelt medencét kizárólag oktatási célra jogosult használni és köteles a működéséhez szükséges engedélyt beszerezni és a bérlet ideje alatt azok meglétéről folyamatosan gondoskodni. Az oktatáshoz szükséges eszközöket a Bérelő biztosítja.
- A Bérelő a használatra, az uszoda működési rendjéhez igazodóan jogosult.
- A Bérelő köteles a folyamatos és fokozott együttműködésre az uszoda többi használójával.
- A Bérelő kizárólag maga felel az általa végzett oktató tevékenység során bekövetkezett esetleges balesetekért, károkért.
- A Bérbeadó folyamatosan jogosult a Bérelő tevékenységének az ellenőrzésére.

Az ajánlat minimális tartalmi elemei: A pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket.

A pályázónak egyértelműen nyilatkoznia kell a vízfelület használatáért felkínált bérleti díj nettó összegéről, amely nem lehet kevesebb az alábbi idősávokban jelölt összegnél és vállalnia kell, hogy a bérleti díj összegét évente az infláció mértékének megfelelően korrigálja a bérbeadó:

9⁰⁰ – 14⁰⁰ 6.035.-Ft+ÁFA/óra

14⁰⁰ – 18⁰⁰ 10.045.-Ft+ÁFA/óra

Nyári iskolaszünet idejére, úszótáborok bonyolítására:

9⁰⁰ – 10³⁰ 3.102.-Ft+ÁFA/óra

14⁰⁰ – 15³⁰ 4.776.-Ft+ÁFA/óra

16⁰⁰ – 17³⁰ 10.045.-Ft+ÁFA/óra

Az elbírálás szempontjai:

- 1.) Legalább középfokú sportmenedzseri, edzői végzettség, minimum 3 év szakmai gyakorlat,
- 2) Az ajánlott bérleti díj.
- 3) Referenciák ismertetése.
- 4) Előnyt jelent a versenyrendezési tapasztalat, versenyszakosztály kialakításával, tehetséggondozással kapcsolatos tervek, valamint a Tankerületi Központtal úszásoktatásra kötött feladatellátási, illetve megbízási szerződés.



Tököl Város Képviselő-testülete

2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel: (24) 520-900, email: hivatal@tokol.hu

5) Az pályázat elbírálásakor a pályázónak nem lehet bérleti díj és helyi adó tartozása az Önkormányzat felé.

Fizetés módja:

A bérleti díjat havonta előre egy összegben kell fizetni.

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Tököl Város Polgármesteri Hivatal – 2316 Tököl, Fő u.117.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatokat zárt borítékban „**USZODA HASZNOSÍTÁS**” megjelöléssel kell ellátni. A boríték semmilyen utalást ne tartalmazzon az ajánlattevő személyére vonatkozólag.

Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2025. október 13. 10⁰⁰ óra

A pályázat nyilvános bontásának ideje:

2025. október 13. 10⁰⁰ óra

A bérlő kiválasztása:

2025. októberi képviselő-testületi ülésen

Egyéb információ:

A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelennek nyilvánítsa.

Az ingatlan, igény szerint, a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésére

Tárgy: „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	Minősített szótöbbség, névszerinti szavazás

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatam Önöket, hogy Bruszt Mária elnök a „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület részére az alábbi térítésmentes Sportcsarnok használati kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testület felé.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselőtestület!

A KAKUSEI Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület nevében tisztelettel kérem Önöket, hogy 2025. október 11-én biztosítsák térítésmentesen a Tököli Sportcsarnok használatát a **Sziget Kupa** megrendezésére.

Ez az esemény immár hagyományosnak számít városunkban, hiszen évről évre több száz versenyzőt és kíséret vonz a környező településekről, valamint az ország számos pontjáról. A Sziget Kupa kiemelt jelentőséggel bír, mivel a karate sportág népszerűsítése mellett erősíti Tököl jó hírnevét, és hozzájárul a város közösségi és sportéletéhez is.

Külön öröm számunkra, hogy idén is – immár 56. alkalommal – a **Magyar IJKA Karate Szövetség egyesületünknek** ítélte oda az **IJKA Országos Bajnokság** rendezési jogát, amelyet a Sziget Kupával együtt szervezünk meg. Ez a döntés a szövetség részéről nagy elismerés, és egyben Tököl számára is rangot és presztízszt jelent.

Bízunk abban, hogy a városvezetés a korábbi évekhez hasonlóan támogatja kezdeményezésünket, és lehetővé teszi, hogy a sportcsarnokot térítésmentesen használhassuk a fenti időpontban.

Támogatásuk nemcsak a sportolók és a családok számára nyújt nagy segítséget, hanem hozzájárul ahhoz is, hogy Tököl továbbra is a magyar karate egyik fontos központjaként legyen jelen a sporttéren.

Kérelmünket köszönettel és tisztelettel nyújtjuk be.

Kérelmünk mellé fogadják el meghívásunkat a versenyre, tisztelettel és szeretettel fogadjuk a város vezetőit és képviselőt versenyünkön. A verseny 10.00-kor kezdődik a Tököli Sportcsarnokban.

Kérem, hogy az említett kérelemre vonatkozóan szíveskedjen döntést hozni.

.../2025.(...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete a „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület kérelmére a Sportcsarnokban 2025. október 11-én megrendezett Sziget Kupa rendezvény kapcsán fizetendő bérleti díjából% kedvezményt biztosít.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



TÖKÖL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

Meghívó

a Gazdasági Bizottság

2025. október 15-én (szerdán) 16,00 órai

kezdettel tartandó **ülésére,**

melynek helye a Polgármesteri Hivatal Díszterme (2316 Tököl, Fő u. 117.)

Javaslat a napirendi pontokra:

- | |
|---|
| 1) Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról |
| 2) Helyi adórendelet módosítása |
| 3) Köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelet módosítása |
| 4) Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata |
| 5) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása |
| 6) A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása |
| 7) A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján |
| 8) Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján |
| 9) Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázat elbírálása (pótkézbesítéssel) |
| 10) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme |
| 11) Egyebek |

Tököl, 2025. október 9.

Haris Ádám
bizottság elnök

JELENLÉTI ÍV

A Gazdasági Bizottság 2025. október 15-ei üléséről

Haris Ádám Elnök

Bednancsné Marics Erika Tag

Füle Zoltán Tag

Litványi Károly Tag

Marlyin András Tag

Dr. Nagy Béla Tag

Dr. Pesuth Tamás Tag

Pozsonyi Anikó Tag

Dr. Timár Máté Áron Tag

Vászin Attila Tag

Vukov Máté Tag

Tóth Zoltán József polgármester

Farkas Zsuzsanna alpolgármester

Gaál Ágnes jegyző

Rácz Judit aljegyző

Marcza Ferencné óvodavezető

Gajárszky Istvánné óvodavezető

Magyarics Lászlóné óvodavezető

Rácz Annamária óvodavezető

Forray Mónika bölcsődevezető

Solymosi Nikolett W.S. Ált. Iskola igazgató

Halász László Művelődési Kp. és Könyvtár ig.

Demeter Zsanett Igazgatási irodavezető

Bundics Réka mb. pénzügyi irodavezető

Haris Ádám
Bednancsné Marics Erika

Füle Zoltán
Litványi Károly
Marlyin András
Dr. Nagy Béla

Dr. Pesuth Tamás
Pozsonyi Anikó

Dr. Timár Máté Áron
Vászin Attila
Vukov Máté

Tóth Zoltán József
Farkas Zsuzsanna
Gaál Ágnes
Rácz Judit

Marcza Ferencné
Gajárszky Istvánné
Magyarics Lászlóné
Rácz Annamária
Forray Mónika

Solymosi Nikolett
Halász László
Demeter Zsanett
Bundics Réka

Jegyzőkönyv

Készült: A GAZDASÁGI BIZOTTSÁG 2025. október 15-én megtartott üléséről

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal Tököl, Fő út 117.

Jelen vannak:		
1	Haris Ádám	Elnök
2	Dr. Nagy Béla	Tag
3	Litványi Károly	Tag
4	Vászin Attila	Tag
5	Marlyin András	Tag
6	Vukov Máté	Tag
7	Bednancsné Marics Erika	Tag
8	Pozsonyi Anikó	Tag
Bejelentéssel távol:		
Bejelentés nélkül távol:		
1	Dr. Pesuth Tamás	Tag
2	Dr. Timár Máté Áron	Tag
3	Füle Zoltán	Tag
Tanácskozási joggal vesz részt:		
	Gaál Ágnes	Jegyző
Jegyzőkönyvvezető		
	Joszkin Erika	Jegyzőkönyv-vezető
Jegyzőkönyv-hitelesítő		
1	Pozsonyi Anikó	Tag

Haris Ádám elnök köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a Gazdasági Bizottság 7 fővel határozatképes, a bizottsági ülést megnyitja. Jegyzőkönyv hitelesítésre felkéri Pozsonyi Anikó bizottsági tagot.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, szavazattal az alábbi határozatot hozta:

131/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság a 2025. október 15-ei bizottsági ülés jegyzőkönyv-hitelesítőjének Pozsonyi Anikó bizottsági tagot választja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Haris Ádám: az alábbi 2 kiegészítő napirenddel javasolja a meghívóban szereplő napirendi pontok elfogadását, melyből az elsőt utolsó napirendként, a másodikat pedig zárt ülés keretében javasolja tárgyalni.

- 1.) Egyedi támogatási kérelem
- 2.) Javaslat a Hoffmann Logistics Kft. bérleti díj emelésére

A Gazdasági Bizottság 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

132/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság a 2025. október 15-ei ülésén az alábbi napirendeket tárgyalja:

Javaslat a napirendi pontokra	
1.)	Tájékoztató a 2025. évi adóbevételek alakulásáról
2.)	Helyi adórendelet módosítása
3.)	Köztisztviselők juttatásairól és támogatásáról szóló rendelet módosítása
4.)	Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata

5.) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása
6.) A tököli 2649/2. hrsz-ú ingatlan településrendezési szerződésének módosítása
7.) A tököli 1408/4 hrsz-ú ingatlan (korábbi Rencs-féle ház) értékesítése árverés útján
8.) Bem utcában található 1413/39. hrsz-ú ingatlan értékesítése árverés útján
9.) Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázat elbírálása (pótkézbesítéssel)
10.) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme
11.) Egyedi Támogatási kérelem
12.) Javaslat a Hoffmann Logistics Kft. bérleti díj emelésére
13.) Egyebek

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

1.) TÁJÉKOZTATÓ A 2025.ÉVI ADÓBEVÉTELEK ALAKULÁSÁRÓL

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést. A bizottság elnöke ismertette, hogy a 2025. évi helyi adóbevételekről szóló tájékoztató szerint Tököl város főbb adónemei az építményadó, telekadó, kommunális adó és helyi iparüzési adó, melyek közül utóbbi adja a bevételek döntő részét. Az iparüzési adó alapja 2024-ben 35,6 milliárd forintra nőtt, ami mintegy 4,8 milliárddal haladja meg az előző évet. A növekedés magasabb szolidaritási hozzájárulási kötelezettséget is eredményez. Az építmény-, telek- és kommunális adók mértéke továbbra is jelentősen a törvényi maximum alatt maradt. A hátralékkezelési, behajtási tevékenység hatékonyan zajlott, a beszédési arány 61%-ra emelkedett, ami jó arálynak minősül.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

133/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, a tájékoztató elfogadását.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

2.) HELYI ADÓRENDELET MÓDOSÍTÁSA

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint az előterjesztés célja, hogy a képviselő-testület 2025. január 1-jei hatállyal az iparüzési adó mértékét 2%-ról 1,9%-ra csökkentse, ami 36 millió forint kiesést jelentene a városnak. A döntés a vállalkozások és egyéni vállalkozók terheinek enyhítését szolgálja, valamint szavazna a bizottság a Házi Orvosok Egyesületének iparüzési adómentességre vonatkozó kérelméről is.

Haris Ádám elnök: Összegzi a vita során elhangzott javaslatokat. Hosszas vita alakult ki a képviselők között arról, hogy a házi orvosok kérelmének elfogadása precedenst teremthet, és más vállalkozók is hasonló kérelmet nyújtanának be. Elhangzott, hogy az érintett házi orvosok jelenleg is csökkentett iparüzési adófizetési kötelezettséggel rendelkeznek. A bizottság tagjai rámutattak, hogy a kérelmező házi orvosok cégei más tevékenységet is folytathatnak, nemcsak házi orvosi tevékenységet. megvitatják az adócsökkentéssel járó hátrányokat.

Gaál Ágnes jegyző: jelezte, hogy az előterjesztést vitaanyagnak szánták, mivel a vállalkozókkal való egyeztetés szükséges, és a végleges döntést a novemberi ülésen hozná meg a testület.

Haris Ádám elnök: először az adó módosítási tervezetet teszi fel szavazásra, melyet a Gazdasági Bizottság 6 igen 1 tartózkodás, szavazattal elfogadott.

Majd pedig a Házi orvosok iparüzési adó elengedésére vonatkozó kérelmét teszi fel szavazásra, melyet a Gazdasági Bizottság egyhangúlag elutasított.

A Gazdasági Bizottság a szavazás alapján az alábbi határozatot hozta:

134/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, az iparűzési adó 1,9%-ra történő csökkentését, és felkéri a polgármestert, hogy a javaslatot a vállalkozókkal történő egyeztetést követően ismételtén terjessze elő.

A háziorvosok esetében nem javasolja az iparűzési adó mentességét.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

3.) KÖZTISZTVISELŐK JUTTATÁSAIRÓL ÉS TÁMOGATÁSÁRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSA

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint az előterjesztésben az előző évihez képest a köztisztviselők tekintetében illetményalap emelési javaslattal nem éltek, azt 2026. január 1. napjával továbbra is 90.000.-Ft-ban javasolja megállapítani.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

135/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a rendelet-tervezetet fogadja el, és az illetményalapot 2026-ban is 90eFt-ban határozza meg.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

4.) DUNA-MÉDIA TELEVÍZIÓ KÉTÉVES TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATA

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést. A Duna Média Televízió szerződését korábban májustól 2025 decemberéig meghosszabbították. Most új, kétéves időtartamra vonatkozó szerződés megkötése van napirenden. A bizottság korábban meghallgatta a Duna Média Televízió beszámolóját, véleményük szerint jó minőségű anyagokat készítenek. Kiegészítő indítványként érkezett a Lakihegy Rádió 2025. december 31. napjáig megkötött támogatási szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelme.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

136/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert,

1) „közcélú televíziós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában szerződést köt 2026. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig, kétéves időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Media Technology Zrt -vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

2) „Támogatási szerződés közcélú rádiós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában szerződést köt 2026. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig, egyéves időtartamra, 250e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.-vel, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

5.) KÖZTEMETŐ ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA ÉS ÚJ PÁLYÁZAT KIÍRÁS

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint a tököli köztemetőt jelenleg üzemeltető GYERTYALÁNG Kegyeleti Szolgáltató Kft. 2024 óta több panasz merült fel a szolgáltatás minőségével és feladatok elmulasztásával kapcsolatban. Az önkormányzat többszöri felszólítása ellenére a cég nem orvosolta a hiányosságokat, ezért a város jogi képviselője a szerződés azonnali hatályú felmondását javasolta a szerződésszegés miatt.

Gaál Ágnes jegyző: a pályázat elbírálásáig terjedő időszakra szükség lesz egy vállalkozó megbízására, aki a feladatokat biztosítja. A javaslat szerint a városban rendszeresen szolgáltatást nyújtó ELOHIM Kft-t bízák meg ezzel a feladattal, ugyanazon szerződési feltételek mellett, mint a jelenlegi szerződés.

Haris Ádám elnök: A köztemetői közszolgáltatási szerződés felmondásáról és új pályázat kiírásáról, valamint az ELOHIM Kft. ideiglenes megbízásáról szóló javaslatot teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

137/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek,

- 1) azonnali hatállyal mondja fel a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft.-vel kötött kegyeleti közszolgáltatási szerződését, a temető üzemeltetési pályázat által kiválasztott szolgáltatóval történő szerződés megkötéséig az ELOHIM Kft-t bízta meg a temető üzemeltetésével, a szerződés megkötésére hatalmazza fel a polgármestert.
- 2) hirdessen pályázatot Tököl Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására, egyben hatalmazza fel a polgármestert pályázati kiírás Tököl Város Honlapján, facebook oldalán történő közzétételére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

6.) A TÖKÖLI 2649/2. HRSZ-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint az ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés módosításának célja, hogy a Sipos Investment Kft. által megvalósítandó fejlesztés révén az önkormányzat korábbi követelése (orvosi rendelő és védőnői iroda kialakítása) egy új helyszínen teljesüljenek. Az új javaslat szerint a város tulajdonában lévő 2040/65 helyrajzi számú ingatlanon egy kb. 850 négyzetméteres vegyes funkciójú társasház épülne, amelyben orvosi rendelő, védőnői iroda, gyógyszertár és posta kapna helyet, a felsőbb szinteken pedig lakások. A fejlesztő vállalja a szükséges településrendezési eljárások, tervezési díjak és közbeszerzések költségeit. Az Önkormányzat a település rendezési szerződés megkötésével hozzájárul a HÉSZ módosításához és a fejlesztés megvalósításához.

Haris Ádám elnök: A településrendezési szerződés módosítás aláírásának elfogadását teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

138/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Tököl 2649/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés módosítását, amely szerint a Sipos Investment Kft. a 2040/65 helyrajzi számú ingatlanon vegyes funkciójú társasházat épít, benne orvosi rendelővel, védőnői irodával, gyógyszertárral és postával.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

7.) A TÖKÖLI 1408/4 HRSZ-Ú INGATLAN (KORÁBBI RENCS-FÉLE HÁZ) ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint A Tököl, Ledina utca 4. szám alatti önkormányzati ingatlan értékesítését javasolja az előterjesztés nyilvános árverés útján. A korábbi, 2023-as árverésre nem érkezett ajánlat. Az ingatlan 657 négyzetméter területű, erősen leromlott állapotú lakóépület. A forgalmi értékét a 2023-as értékbecslés 20 millió forintra tette, de a képviselő-testület 25 millió forintban határozta meg az induló árat. A friss értékbecslés 21,4 millió forintra becsülte az ingatlan értékét. Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban hosszas vita alakul ki a képviselők között.

Gaál Ágnes jegyző: javasolja, hogy továbbra is 25 millió forintban határozzák meg a kikiáltási árat, összhangban a költségvetési rendeletben tervezett bevétellel.

Haris Ádám elnök: Az ingatlan árverés útján, 25 millió forintos kikiáltási árral történő értékesítését teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

139/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Tököl 1408/4 helyrajzi számú, Duna utca 4. szám alatti ingatlant nyilvános árverésen értékesítse, 25 millió forintos kikiáltási árral. Az árverés javasolt időpontja: 2025. december 9.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

8.) BEM UTCÁBAN TALÁLHATÓ 1413/39. HRSZ-Ú INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE ÁRVERÉS ÚTJÁN

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint A 2689 négyzetméteres telek értékesítése ügyében korábbi érdeklődés volt, de a kiírt árverésre nem érkezett ajánlat. A 2025. január 26-án készült értékbecslés alapján 37,5 millió forintos induló ár volt meghatározva, míg a friss értékbecslés 43,8 millió forintra értékelte az ingatlant. A költségvetésben 44 millió forinttal számoltak. Az árverés javasolt időpontja december 9. lenne. Vita alakul ki a telek eladásáról több képviselő szerint jelenleg nincs sürgős likviditási szükség, várni kellene a telek közművesítésének lehetőségéig, mivel akkor értékesebb lenne az ingatlan.

Gaál Ágnes jegyző: jelezte, hogy az ingatlan értékesítési bevételeit általában fejlesztési feladatokhoz szokták kötni, de az idei évben már túlteljesítették ezeket, így megoldható lenne ennek az értékesítésnek az elhalasztása.

Haris Ádám Elnök: az ingatlan értékesítésének elhalasztásáról szóló javaslatot teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 1 tartózkodás 1 nem 6 igen, szavazattal az alábbi határozatot hozta:

140/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy halassza el a Bem utcában található 1413/29 helyrajzi számú ingatlan értékesítését addig, amíg a telek közművesítése megtörténik.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

9.) USZODA VÍZFELÜLETÉNEK BÉRLÉSÉRE VONATKOZÓ PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSA

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint az uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázatra csak az Első Tököli Diák Úszóegylet nyújtott be pályázatot. A benyújtott pályázat azonban nem teljesen felel meg az önkormányzat által kért feltételeknek (fizetési feltételek, kizárólagosság, sávok használata tekintetében). A cél, hogy folyamatos és tervezhető bevétel legyen ebből a forrásból, de közben a folytonosság is biztosított legyen a gyermekek érdekében. A képviselők között vita alakul ki, kifogásolták a kizárólagosságot továbbá az utólagos fizetést a bérleti díj vonatkozásában. A bizottsági tagok egyetértettek abban, hogy a jelenlegi bérlő szerződését meg kellene hosszabbítani a tanév végéig és az új pályázatot a nyári időszakban kiírni. Módosító javaslatot fogalmaztak meg, mely szerint a jelenlegi pályázatot nyilvánítsák eredménytelennek és a Zubor Bt-vel való szerződést hosszabbítsák meg a tanév végéig (2025. június 21.).

Haris Ádám elnök: a módosított javaslatot teszi fel szavazásra

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

141/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Nyilvánítsa eredménytelennek az uszoda vízfelületének bérlésére kiírt pályázatot. Hosszabbítsa meg a Zubor Szolgáltató Bt-vel kötött szerződést a 2024/2025-ös tanév szorgalmi időszakának végéig (2025. június 21.).

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

10.) „KAKUSEI” KULTURÁLIS, SZABADIDŐ ÉS SPORTEGYESÜLET TÉRÍTÉSMENTES SPORTCSARNOK HASZNÁLATI KÉRELME

Haris Ádám elnök: ismerteti az írásban kiküldött előterjesztést, mely szerint a „KAKUSEI” Sportegyesület október 11-én országos bajnokságot szervezett, melyhez térítésmentes csarnokhasználatot kért. A kérelem utólag érkezett be, a rendezvény már lezajlott. A bizottsági tagok között vita alakult ki a teljes mentességgel kapcsolatban.

Gaál Ágnes jegyző: az ilyen engedélyek veszélyeztetik a bevételi tervek teljesítését.

Haris Ádám elnök: Felmerült, hogy jövőre éves keretet kellene meghatározni az ilyen ingyenes használatra, és csak az év elején beérkező kérelmeket támogatná a bizottság. A bizottság több tagja javasolta, hogy ne adjanak teljes térítésmentességet, hanem legalább a rezsiköltséget téríttessék meg. Módosító javaslatot fogalmaznak meg, mely szerint a teljes (366.000 Ft) bérleti díj helyett, 150.000 Ft-ot fizessen az egyesület azzal a megjegyzéssel, hogy ez az utolsó ilyen kedvezmény ebben az évben.

A módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 1 tartózkodás 6 igen, szavazattal az alábbi határozatot hozta:

142/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

A Gazdasági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Kakusei” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület részére biztosítson kedvezményes sportcsarnok használatot az október 11-i országos bajnokság megrendezéséhez, melynek keretében 150.000 Ft megfizetésére kötelezik a teljes 366.000 Ft bérleti díj helyett. A Bizottság egyben javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kommunikálja az egyesületek felé: 2025-ben több térítésmentes vagy kedvezményes teremhasználati kérelmet nem támogatnak, a jövőben pedig csak az éves tervben szereplő eseményekre fogadnak el ilyen kérelmeket.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

11.) MONARCHIA ZENEMŰVÉSZETI EGYESÜLET EGYEDI TÁMOGATÁSI KÉRELME

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerinti a Monarchia Zeneművészeti Egyesület elnöke támogatási kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez. A november 2-án a Katolikus templomban megrendezendő Mozart: Requiem című előadásra kérnének 100.000 Ft támogatást. A Gazdasági Bizottság tagjai között felvetődik, hogy a Művelődési Központ és Könyvtár költségvetéséből lehetne finanszírozni az eseményt.

Gaál Ágnes jegyző: jelezte a bizottságnak, hogy támogatási kérelemről van szó, így a képviselő-testületnek kell döntenie, de a fedezetet biztosíthatja a művelődési ház a rendezvény-költségvetés megtakarítása terhére.

Haris Ádám elnök: az esemény november 2-án lesz, így még van idő a támogatási szerződés elkészítésére. Az előterjesztést a Bizottság általi módosító javaslattal teszi fel szavazásra.

A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta.

143/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

Gazdasági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy biztosítson 100.000 Ft támogatást a Mozart Rekviem című mű előadásához, amely 2025. november 2-án lesz a tököli katolikus templomban. A támogatás fedezetét a művelődési ház rendezvény-költségvetés megtakarítása terhére javasolja biztosítani.

12.) JAVASLAT A HOFFMANN LOGISTICS KFT. BÉRLETI DÍJ EMELÉSÉRE

Haris Ádám elnök: ismerteti az előterjesztést, mely szerint a az előző ülésen áttekintette a határozatlan idejű bérleti szerződéseket köztük a Hoffmann Logistics Kft. a Tököl, Mester u.1. szám alatti iroda épület I. emeleti 3 db irodahelyiség bérleti szerződését is, melynek bérleti díja jelenleg bruttó 2.351 Ft/m²/hó. A Hoffman Logisztics Kft. bérleti díjának emeléséről szóló előterjesztés szerint, közös megegyezéssel bruttó 4.214 Ft/m²-re emelnék az épület bérleti díját, kivéve a földszinti részt, amely 2.107 Ft/m² lenne.

Gaál Ágnes jegyző: tájékoztatta a bizottságot, hogy jelenleg csak az emeleti szintet bérlő a cég, és ez az összeg megegyezik az épületben lévő másik bérlő által fizetett négyzetméterárral. A cég jelezte, hogy a közös közlekedési térként használt földszinti részt (egykori teleház alsó szintje) is bérelné ügyfélszolgálati célra, de csak 50%-os díjért. Mivel határozatlan idejű bérlőről van szó, a lakástörvény alapján a bérleti díjat nem rendelettel szabályozzák, hanem megegyezés útján állapítják meg.

Haris Ádám elnök: A bérlővel folytatott egyeztetések alapján kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek.

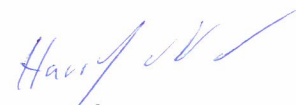
A Gazdasági Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

144/2025. (X.15.) számú Gazdasági Bizottsági határozat

Gazdasági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert a Hoffman Logisztics Kft.-vel kötött bérleti szerződés módosítására, amely szerint az emeleti helyiségek bérleti díja bruttó 4.214 Ft/m², a földszinti helyisége pedig 2.107 Ft/m² lesz.

Haris Ádám elnök: Egyéb kérdés, hozzászólás nem lévén a Gazdasági Bizottsági ülést bezárja és zárt ülést rendel el.

Kmf.


Haris Ádám
Elnök


Pozsonyi Anikó
jegyzőkönyv-hitelesítő



**TÖKÖL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK BIZOTTSÁGA**

Meghívó

a Humán Közzolgáltatások Bizottság

2025. október 15-én (szerdán) 17,00 órai

kezdettel tartandó **ülésére**,
melynek helye a Polgármesteri Hivatal Díszterme (2316 Tököl, Fő u. 117.)

Javaslat a napirendi pontokra:	
1.) Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata	
2.) Bölcsődevezetői álláspályázat kiírása	
3.) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közzolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása	
4.) Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázat elbírálása (pótkézbesítéssel)	
5.) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme	
ZÁRT ülés napirendjei	Bölcsődei felvételi kérelmek

Tököl, 2025. október 9.


Litványi Károly
bizottság elnök

JELENLÉTI ÍV

A Humán Közzolgáltatások Bizottság 2025. október 15-ei üléséről

Litványi Károly Elnök

Eötvös Miklós Tag

Halász Gergő Tag

Haris Ádám Tag

Held Gábor Tag

Hoffman Pál Tag

Moór Tibor Tag

Dr. Nagy Béla Tag

Pásztor Éva Tag

Spátay Tamás Tag

Vukovné Sávoly Eszter Tag

Tóth Zoltán József polgármester

Farkas Zsuzsanna alpolgármester

Gaál Ágnes jegyző

Rácz Judit aljegyző

Marcsa Ferencné óvodavezető

Gajárszky Istvánné óvodavezető

Magyarics Lászlóné óvodavezető

Rácz Annamária óvodavezető

Forray Mónika bölcsődevezető

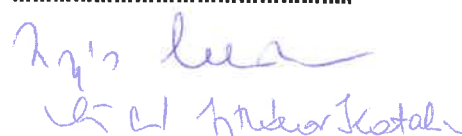
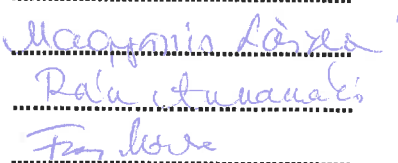
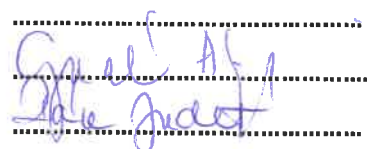
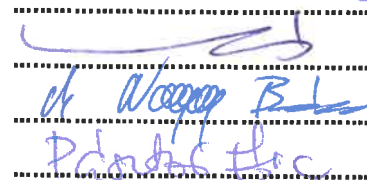
Solymosi Nikolett W.S. Ált. Iskola igazgató

Halász László Művelődési Kp. és Könyvtár ig.

Demeter Zsanett Igazgatási irodavezető

Bundics Réka mb. pénzügyi irodavezető

HEGEDŰS MELINDA CSALÁDSEGÍTŐ
Művelődési Központ Katalin igazgató



Jegyzőkönyv

Készült: A HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK BIZOTTSÁG 2025. október 15-én megtartott üléséről

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal Tököl, Fő út 117.

Jelen vannak:		
1	Litványi Károly	Elnök
2	Haris Ádám	Tag
3	Eötvös Miklós	Tag
4	Held Gábor	Tag
5	Dr. Nagy Béla	Tag
6	Moór Tibor	Tag
7	Pásztor Éva	Tag
8	Vukovné Sávoly Eszter	Tag
Bejelentéssel távol:		
1	Halász Gergő	Tag
2	Spátay Tamás	Tag
3	Hoffman Pál	Tag
Bejelentés nélkül távol:		
Tanácskozási joggal vesz részt:		
1	Gaál Ágnes	Jegyző
2	Rácz Judit	Aljegyző
Jegyzőkönyvvezető		
1	Müllerné Istvánov Katalin	Jegyzőkönyvvezető
Jegyzőkönyv-hitelesítő		
1	Eötvös Miklós	Tag

Litványi Károly elnök köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a Humán Közzolgáltatások Bizottsága 7 fővel határozatképes, a bizottsági ülést megnyitja. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Eötvös Miklós tagot javasolja.

A Humán Közzolgáltatások Bizottság 7 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

111/2025.(X.15.) számú Humán Közzolgáltatások Bizottsága határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közzolgáltatások Bizottsága a bizottsági ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének Eötvös Miklós tagot választja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

Litványi Károly bizottsági elnök a meghívóban szereplő napirendi pontokat szavaztatja meg.

A Humán Közzolgáltatások Bizottsága 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

112/2025.(X.15.) számú Humán Közzolgáltatások Bizottsága határozata

Tököl Város Humán Közzolgáltatások Bizottsága a 2025. október 15-i ülésén az alábbi napirendet tárgyalja:

1.) Duna-Média Televízió kétéves támogatási szerződés megkötésére vonatkozó javaslata kiegészítés: Lakihegy Rádió támogatási szerződés javaslata
2.) Bölcsődevezetői állaspályázat kiírása
3.) Köztemető üzemeltetésére vonatkozó közzolgáltatási szerződés felmondása és új pályázat kiírása
4.) Uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázat elbírálása
5.) „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület térítésmentes Sportcsarnok használati kérelme

ZÁRT ülés napirendje:

- 1.) Beszélj Velem Alapítvány KIPP-KOPP Óvodájába beutalt tököli gyermek nevelésével kapcsolatos költségek viselése
- 2.) Bölcsődei felvételi kérelem

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

1.) DUNA-MÉDIA TELEVÍZIÓ KÉTÉVES TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATA LAKIHEGY RÁDIÓ TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATA

Litványi Károly elnök: A Duna Média Televízió szerződését korábban májustól 2023 decemberéig meghosszabbították. Most új, kétéves időtartamra vonatkozó szerződés megkötése van napirenden. A Gazdasági Bizottság tárgyalta és támogatta a javaslatot. A bizottság korábban meghallgatta a Duna Média Televízió beszámolóját, véleményem szerint jó minőségű anyagokat készítenek. Kiegészítő indítványként érkezett a rádió szerződésének meghosszabbítása is.

Litványi Károly: A határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

A Humán Közszolgáltatások Bizottság 7 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

113/2025.(X.15.) számú Humán Közszolgáltatások Bizottság határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közszolgáltatások Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1.) „köz célú televíziós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában című kössön szerződést 2026. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig, kétéves időtartamra, 450e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Media Technology Zrt -vel, egyben hatalmazza fel a polgármestert a szerződés megkötésére.
- 2.) „Támogatási szerződés köz célú rádiós műsorok gyártása és sugárzása” tárgyában kössön szerződést 2026. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig, egyéves időtartamra, 250e Ft/hó összegű támogatás ellenében a Lakihegy Rádió Műsorszolgáltató Bt.-vel, egyben hatalmazza fel a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

Megérkezett Dr. Nagy Béla bizottsági tag.

2.) Bölcsődevezetői állaspályázat kiírása

Litványi Károly elnök: A jelenlegi bölcsődevezető, Forray Mónika személyes, családi okok miatt kérte az eredetileg 2027-ig tartó vezetői megbízása alóli felmentését, bár gondozóként továbbra is maradna az intézményben. Emiatt szükséges új bölcsődevezetői pályázat kiírása. A jelenlegi vezető az új vezető kinevezéséig ellátja a vezetői feladatokat.

Litványi Károly: A határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

A Humán Közszolgáltatások Bizottság 8 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

114/2025.(X.15.) számú Humán Közszolgáltatások Bizottság határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közszolgáltatások Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a

1) a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 20/A. § alapján hirdessen pályázatot Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje bölcsődevezetői 5 évig terjedő határozott időre szóló, magasabb vezetői állására (intézményvezető) a melléklet szerinti tartalommal.

2) kérje fel a jegyzőt, hogy a melléklet szerinti pályázat közzétételéről a hatályos jogszabályoknak megfelelően gondoskodjon,

3) a bölcsődevezetői pályázat feltételeit tartalmazó 257/2000.(XII.26.) Korm.rendelet 1/A.§ (9) bekezdése alapján a pályázatok véleményezésére eseti bizottságot hozzon létre. A bizottság tagjai: a Humán Közszolgáltatások Bizottság tagjai, valamint szakmai érdekképviselői szövetség, illetőleg egyesület képviselője, vagy a szakma szerint illetékes szakmai kollégium tagja.

4) kérje fel a polgármestert a szükséges egyéb intézkedések megtételére.

114/2025. (X.15.) számú bizottsági határozat melléklete:

Tököl Város Önkormányzata

pályázatot hirdet a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény (Kjt.) alapján a Tököl Város Önkormányzatának Bölcsődéje intézményvezető (magasabb vezető) munkakör betöltésére

Betöltendő állás jogviszonya: közalkalmazotti jogviszony (Kjt.)

A közalkalmazotti jogviszony időtartama: határozatlan idejű közalkalmazotti jogviszony

A vezetői megbízás időtartama: a vezetői megbízás 5 évre szóló határozott idejű, 2026.január 1-től – 2030. december 31-ig tartó megbízás

Foglalkoztatás jellege: teljes munkaidő

A munkavégzés helye: Tököl, Kossuth Lajos utca 64, illetve Tököl, Kisfaludy utca 2.

A munkakörbe tartozó, illetve a vezetői megbízással járó lényeges feladatok: Az intézmény vezetői feladatainak ellátása. A nevelő-gondozói munka irányítása, ellenőrzése, az intézmény szakszerű és törvényes működtetése a vonatkozó jogszabályok, belső szabályzatok és a fenntartó rendelkezései szerint. Az intézmény működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosítása a rendelkezésre álló költségvetés alapján, a munkáltatói és a kötelezettségvállalási jogkör gyakorlása gazdálkodási besorolás szerint, az intézmény képviselője, kapcsolattartás a szülőkkel, munkatársakkal és a fenntartóval.

Illetmény és juttatások: Az illetmény megállapítására és a juttatásokra a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény, valamint a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/200.(XII.26) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.

Pályázati feltételek

Jogállásból fakadó jogszabályi követelmények:

- Büntetlen előélet
- Cselekvőképesség
- Magyar állampolgárság
- Vagyonnyilatkozattételi eljárás lefolytatása
- Erkölcsi bizonyítvány

Elvart végzettség/képesítés: főiskola, a magasabb vezető beosztásra történő megbízás feltétele legalább öt év felsőfokú végzettséget vagy felsőfokú szakmai képesítést igénylő, a gyermekvédelem, a szociális ellátás, az egészségügyi ellátás, illetve a köznevelés vagy szakképzés területén betöltött munkakörben szerzett szakmai gyakorlat.

A 15/1998. (IV.30.) NM rendelet 2. sz. melléklet I. rész 1/2. B pontja határozza meg a szükséges képesítési előírásokat:

1. csecsemő- és kisgyermeknevelő (BA) vagy

2. a) bölcsődei szakgondozó (OKJ),

b) csecsemő- és kisgyermekgondozó (OKJ),

c) csecsemő- és kisgyermeknevelő-gondozó (OKJ),

d) csecsemő- és gyermeknevelő-gondozó (OKJ),

e) kisgyermekgondozó, -nevelő (OKJ),

f) csecsemő- és kisgyermeknevelő asszisztens (FOKSZ),

g) 5 0922 22 02 számú kisgyermekgondozó, -nevelő,

h) csecsemő- és gyermekgondozói (OKJ)végzettséggel rendelkező: intézetvezető, szakoktató, védőnő, felsőfokú szociális szakképzettségű személy vagy pedagógus szakképzettségű személy

Pályázat elbírálása során előnyt jelent:

- vezetői tapasztalat
- helyismeret
- jó szervező, kommunikációs és kapcsolatteremtő-képesség

A pályázat részeként benyújtandó igazolások, alátámasztó dokumentumok:

- szakmai önéletrajz
- az intézmény vezetésére vonatkozó szakmai program
- végzettséget/képzettséget igazoló okirat(ok) másolata
- három hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány
- a pályázó nyilatkozata arról, hogy:
 - a pályázati anyagában foglalt személyes adatainak a pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - a pályázóval szemben a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 41.§ (2) bekezdése alapján összeférhetetlenség nem áll fenn, illetve a fennálló összeférhetetlenséget megbízása esetén megszünteti,
 - pályázatának zárt ülés keretében történő tárgyalását kéri, amennyiben igényli,
 - a gyermekek védelméről és a gyámsági igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 10/A.§ (1) bekezdés szerinti kizáró ok vele szemben nem áll fenn,
 - a pályázat elbírálásában közreműködő személyek a pályázat tartalmát megismerhetik, a pályázati anyagban foglalt személyes adatok pályázati eljárással összefüggő kezeléséhez hozzájárul,
 - megbízása esetén vagyony nyilatkozat-tételi kötelezettségének eleget tesz.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. november 27.

Pályázat benyújtásának módja:

- ZÁRT BORÍTÉKBAN, a borítékon kérjük feltüntetni: Bölcsőde vezetői pályázat.
- postai úton: a pályázatnak Tököl Város Önkormányzata címére történő megküldésével (2316 Tököl, Fő utca 117.)
- személyesen: Tököli Polgármesteri Hivatal titkárságán munkanapokon (hétfőtől-csütörtökig 7,00-17,00 óta között) történő benyújtással.

A pályázat elbírálásának módja:

A beérkezett pályázatok előzetes véleményezését a Humán Kapcsolatok Bizottság tagjaiból és a külső szakértőből álló Bizottság végzi, melynek figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

Hiánypótlásra kiíró nem ad lehetőséget! A pályázat kizárólag akkor érvényes, ha a pályamunka az összes tartalmi és formai követelménynek egyaránt megfelel. Hiánypótlásra nincs lehetőség, az érvénytelen pályázat kizárásra kerül a pályázati eljárásból.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot a pályázati kiírás eredménytelenné nyilvánítására.

A pályázat elbírálásának határideje: 2025. december 31.

A pályázati kiírás további közzétételének helye: www.tokol.hu, illetve a helyben szokásos módon.

Állás tervezett betöltésének időpontja: 2026. január 1.

A pályázati kiírással kapcsolatosan további információt Rácz Judit aljegyző nyújt, a 06(24)520-910 telefonszámon.

A munkáltatóval kapcsolatban további információt a <https://www.tokol.hu> honlapokon szerezhet.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

3.) KÖZTEMETŐ ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLAT

Litványi Károly elnök: sok panasz érkezett az elmúlt években a temető üzemeltetésével kapcsolatban. Az önkormányzat ügyvédjével egyeztetve javasoljuk a Gyertyaláng Kft.-vel kötött szerződés felmondását és új közszolgáltatási szerződésre vonatkozó pályázati felhívás kiírását. A köztes időszakban az Elohim Kft. látná el ideiglenes jelleggel az üzemeltetési feladatokat, hogy a temető ne maradjon üzemeltető nélkül. A cél a szolgáltatás színvonalának növelése.

Moór Tibor: Vannak a szerződés felmondásának pénzügyi következményei?

Gaál Ágnes jegyző: az ügy részleteit zárt ülésen tudom ismertetni, mivel az Önkormányzat üzleti érdekét sérti.

Litványi Károly: A határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

A Humán Közfoglaltatások Bizottság 8 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

115/2025.(X.15.) számú Humán Közfoglaltatások Bizottság határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közfoglaltatások Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1) azonnali hatállyal mondja fel a Gyertyaláng Kegyeleti Szolgálat Temetkezési Kft-vel kötött kegyeleti közfoglaltatási szerződését,
- 2) a határozat melléklete szerint hirdessen pályázatot Tököl Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására, egyben hatalmazza fel a polgármestert pályázati kiírás közzétételére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

115/2025.(X.15.) számú bizottsági határozat melléklete: Pályázati felhívás Tököl, Csépi út 095. hrsz-ú köztemető üzemeltetési feladatainak ellátására

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény (a továbbiakban a Ttv.) és az annak végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.01.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján pályázatot ír ki a Tököl, Csépi úti köztemető kegyeleti közfoglaltatási szerződés útján történő üzemeltetésére.

A tököli köztemető üzemeltetése, a tököli 095. hrsz.-ú, temető ingatlanra, a 097/1. hrsz-ú későbbi temető bővítésre szánt ingatlanra, a 096. hrsz-ú útként, és a 090/4. hrsz-ú parkolóként funkcionáló ingatlanokra terjed ki.

A pályázat benyújtási határideje: 2025. november 20.

A pályázatot személyesen vagy postai úton zárt borítékban, 2 példányban kell benyújtani Tököl Város Önkormányzatához (2316 Tököl, Fő u. 117.), úgy, hogy az 2025. november 20. napján 12 óráig beérkezzen.

A borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat-köztemető üzemeltetése”

A pályázat elbírálása: Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a pályázatot a benyújtási határidő leteltét követő ülésén bírálja el.

A szerződés időtartama: a kegyeleti közfoglaltatási szerződés határozott időre, 15 éves időtartamra, 2025.....és között jön létre.¹

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a köztemető területén nyitna és üzemeltetne irodát, ahol ügyfélfogadást tartana, temetésfelvételt bonyolítana és bemutató helyiségként használná azt a temetési kellékek árusításához.

A pályázat elbírálásánál hátrányt jelent, ha a pályázónak jelenleg fizetési tartozása van Tököl Város Önkormányzata felé.

A pályázathoz kötelezően csatolandó mellékletek:

1. 30 napnál nem régebbi igazolást, arra vonatkozóan, hogy a pályázó rendelkezik Ttv-ben és Korm. rendeletben meghatározott engedélyekkel, az ott meghatározott képesítéssel, valamint a feladatok ellátásához szükséges szakmai, tárgyi és személyi feltételekkel
2. a pályázó 30 napnál nem régebbi cégkivonata
3. a pályázó képviselőjének aláírási címpéldánya
4. 30 napnál nem régebbi a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiadott nemleges adóigazolás (köztartozásmentes adózói adatbázisban szereplés igazolása is megfelelő)
5. a pályázó teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy ellene csőd- vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban.
6. A temetkezési szolgáltatási tevékenység végzésére vonatkozó hatósági engedély másolata

¹ a szerződés érvényességi ideje 5 évnél rövidebb és 15 évnél hosszabb nem lehet, de újbóli megkötése nem zárható ki

7. Nyilatkozat a temető fenntartásának és üzemeltetésének költségeiről, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 48. §-ában szabályozott köztemetés vállalási díjáról, amennyiben temetkezési szolgáltatást is kíván nyújtani a pályázati dokumentáció részét képező ajánlattételi lap csatolásával (1. számú melléklet)
8. A pályázó sorolja fel, hogy az üzemeltetési időszakban milyen változtatásokat, fejlesztéseket hajtana végre a köztemetővel és annak létesítményeivel kapcsolatban, különösen
 - ügyfélszolgálati irodahelyiség kialakítása a helyszínen (a temetőben),
 - parkolófelújítás a 090/4. hrsz-ú ingatlanon,
 - urnafal felújítása és új urnafal építése, új urnasírok létesítése,
 - a ravatalozó berendezése és a hangosítás biztosítása,
 - szemetes konténerek kihelyezéseés sorolja fel a változások ütemezését, költség igényét, tegyen javaslatot azokat milyen forrásokból finanszírozná. Figyelem! **ezen vállalatok részét fogják képezni a pályázat nyertesével megkötendő közszolgáltatási szerződésnek, azok nem teljesítése esetén pedig az önkormányzat azonnali felmondási lehetőséggel él.**
9. Referenciaigazolás temetőüzemeltetési tevékenység végzéséről.

A pályázatban be kell mutatni:

1. a feladat ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket,
2. a temetésfelvétel módját, a helyi ügyfélfogadás idejét, valamint
3. azt hogyan biztosítja a Ttv. 17. § (2) bekezdése szerinti egyenlő bánásmód követelményét.

A pályázatban nyilatkozni kell továbbá:

1. a pályázatban foglalt üzemeltetési feltételek tudomásul vételéről, és vállalásáról,
2. a 2. számú melléklet szerinti kegyeleti közszolgáltatási szerződés-tervezet megismeréséről, és az abban foglalt rendelkezések tudomásul vételéről.

A megkötött üzemeltetési szerződés nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az elhunytak temetéséről rendelkezni jogosultak más temetkezési szolgáltatást nyújtó vállalkozót vegyenek igénybe a temetés lebonyolításával kapcsolatban. Ezen más vállalkozók, illetőleg az elhunytak temetéséről rendelkezni kívánók azonban az üzemeltetővel előzetesen egyeztetni kötelesek.

A pályázat nyertese köteles ellátni a Ttv 16. §-ban foglalt üzemeltetési feladatokat és a 25. § (1) bekezdésében meghatározott temetkezési szolgáltatási tevékenységeket.

A köztemető üzemeltetéséhez szükséges munkaerőt és eszközöket az Üzemeltető saját költségére köteles biztosítani.

A köztemetőben felmerülő valamennyi közüzemi költség, (így az áramellátás, a vízdíj) a folyékony és szilárd hulladék elszállításának díja, a kutak, padok karbantartási költségei, a nyilvános illemhelyek tisztántartási- és karbantartási költségei, továbbá a köztemető tisztántartásával, fűnyírásával, gyommentesítésével, síkosság mentesítésével, útkarbantartásával, a fák karbantartásával és a ravatalozó épületének rendszeres tisztántartásával és karbantartásával összefüggő költségek az üzemeltetőt terhelik.

A temető fenntartásának és üzemeltetésének költségeire az önkormányzat biztosítja a fedezetet, úgy, hogy a tulajdonost megillető alábbi díjakat közvetlenül az üzemeltető szedi be:

- a sírhelyek megváltási, illetve újra megváltási díjat,
- a temetkezési közszolgáltatási, üzemeltető által biztosított szolgáltatási és létesítményeknek a vállalkozók részéről történő igénybevételének díjat.

(A jelenlegi díjtételeket Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a temetők fenntartásáról, rendjéről és üzemeltetéséről szóló 15/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendeletének mellékletei tartalmazzák.)

Üzemeltetési és a tárgyi eszközök fenntartásával kapcsolatos feladatok a jogszabályokban meghatározottakon felül az üzemeltetési területen:

- A fák szükség szerinti, de legalább évente 2-szeri nyírása, gondozása. Díszfák, díszbokrok formálása, megnyírása. Növényzet szükség szerinti permetezése, a száraz fák kivágása.

- Veszélyes fák jelzése írásban a tulajdonos felé, majd tulajdonosi írásbeli engedélyezést követően annak kivágása, eltávolítása és pótlása.
- Fagyökökerek által okozott helyreállítási munkálatok elvégzése.
- A füvesített területek géppel történő nyírása az időjárás függvényében, figyelembe véve az egyes ünnepeket.
- Fűnyírás során különös figyelmet fordítani az egyes sírhelyek és különösen az alacsonyan lévő urna sírhelyek közötti fűnyírás minőségére, szükség esetén fűnyírás utáni letisztításukra.
- A temetőben lévő kutak ellenőrzése, karbantartása, festése, javítása.
- Kerítés ellenőrzése, szükség szerinti javítása, pótlása.
- Bejárat kapuk évenkénti festése, javítása, karbantartása.
- Egyéb berendezések („a keresztre feszített Jézus” – temetői fakereszt, harang, öntözőkanna tartóállvány, kerékpártároló) karbantartása.
- A ravatalozó környékének takarítása.
- Gondoskodni a ravatalozó hátsó részében működő nyilvános mosdók minden napi – nyitvatartási időben történő - nyitásáról és zárásáról, valamint tisztán tartásáról.
- A temetőben kiépített térvilágítás karbantartása és javíttatása, a biztonságos üzemeltetés érdekében.
- A temető területén található ravatalozó épületének karbantartási feladatainak ellátása (festés, égőcsere, továbbá a rendeltetésszerű használatához szükséges feltételek biztosítása).
- A ravatalozóban található kegyeleti hűtő, valamint hűtőkamra állványzat karbantartása.
- A sírkövek, egyéb építmények által előidézett, veszélyhelyzet megszüntetése érdekében értesíteni a hozzátartozókat, a megrendelésre jogosult nyilatkozata alapján elvégezni a szükséges munkákat.
- Ellenőrizni a temetőkben felállításra kerülő síremlékek műszaki tervrajzát, a ki- és beszállítási engedély alapján helyszíni ellenőrzést végezni.
- Gondoskodni a temető térkép kifüggesztéséről a bejáratnál, szükség esetén a kifüggesztést pótolni.
- Közzétenni a temető bejáratánál a temető nyitvatartási rendjét, szükség esetén a közzétételt pótolni.

Egyéb kikötések:

- Az üzemeltető a temetkezési szolgáltatók tekintetében köteles megtartani az egyenlő bánásmód követelményét.
- Az üzemeltető köteles a temetkezéssel kapcsolatos ügyintézésről és a temetkezési szolgáltatások igénybevételének feltételeiről a temetőben hirdetményt kifüggeszteni.
- Az üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a kegyeleti közszolgáltatást más gazdasági tevékenységétől számvitelileg elkülöníti.
- Az üzemeltetés, illetőleg a temetkezési szolgáltatás költségeinek megosztására az önkormányzat által elfogadott számviteli szabályokat alkalmazni.
- Az üzemeltetéssel összefüggő bevételeiről és kiadásairól, valamint a közszolgáltatási tevékenységéről részletes áttekintő beszámolóban a képviselő- testületet évente, minden év március 1. napjáig köteles tájékoztatni.
- A mindenkor helyi rendelet szerinti üzemeltetést maradéktalanul ellátni.

Érvénytelen a pályázat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályban foglalt feltételeknek, illetve, ha a szükséges mellékletek nem kerülnek becsatolásra.

Felhívjuk a figyelmet, hogy nincs lehetőség hiánypótlásra, határidőn túl benyújtott pályázat nem kerül elbírálásra!

Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot a pályázati kiírást visszavonására, továbbá az eljárás eredménytelennek nyilvánítására.

4.) USZODA VÍZFELÜLETÉNEK BÉRLÉSÉRE VONATKOZÓ PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSA

Litványi Károly elnök: Az uszoda vízfelületének bérletére vonatkozó pályázatra csak az Első Tököli Diák Úszóegylet nyújtott be pályázatot. A benyújtott pályázat azonban nem teljesen felel meg az önkormányzat által kért feltételeknek (fizetési feltételek, kizárólagosság, sávok használata tekintetében). A Gazdasági Bizottság véleménye alapján a pályázat eredménytelenné nyilvánítása és a jelenlegi szerződés 2025. június 30-ig történő meghosszabbítása javasolt, változatlan feltételekkel. A cél, hogy folyamatos és tervezhető bevétel legyen ebből a forrásból, de közben a folytonosság is biztosított legyen a gyermekek érdekében.

Litványi Károly: A határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

A Humán Közszolgáltatások Bizottság 8 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

116/2025.(X.15.) számú Humán Közszolgáltatások Bizottság határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közszolgáltatások Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1) a Városi Uszoda nagymedencéjének 2 sávja és a tanmedence hasznosítására kiírt pályázatot nyilvánítsa eredménytelenné,
- 2) a jelenlegi bérlővel a bérleti szerződést 2026. június 30. napjáig hosszabbítsa meg, egyben hatalmazza fel a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

5.) „KAKUSEI” KULTURÁLIS, SZABADIDŐ ÉS SPORTEGYESÜLET TÉRÍTÉSMENTES SPORTCSARNOK HASZNÁLATI KÉRELME

Litványi Károly: A „KAKUSEI” Kulturális Szabadidő és Sportegyesület utólagosan nyújtott be kérelmet a sportcsarnok használatára vonatkozóan, amely az október 11-én megrendezett Sziget Kupa versenyre vonatkozott. A rendezvény 26 éve kerül megrendezésre. A probléma, hogy év közben utólagosan nehezen tervezhető a sportcsarnok üzemeltetése és bevétele, és a sok térítésmentes használat veszélyezteti a nullszaldós működést.

A Gazdasági Bizottság vita után úgy döntött, hogy a teljes bérleti díj (366.000 Ft) egy részét (150.000 Ft) fizesse meg az egyesület, a fennmaradó 216.000 Ft-ot pedig engedjük el.

Litványi Károly: Az alábbi határozati javaslat elfogadását kezdeményezi.

A Humán Közszolgáltatások Bizottság 8 igen egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

117/2025.(X.15.) számú Humán Közszolgáltatások Bizottság határozata

Tököl Város Önkormányzat Humán Közszolgáltatások Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „KAKUSEI” Kulturális, Szabadidő és Sportegyesület részére biztosítson kedvezményes csarnokhasználatot az október 11-i országos bajnokság megrendezéséhez, melynek keretében 150.000 Ft megfizetésére kötelezzék a teljes 366.000 Ft bérleti díj helyett.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnök

Egyebek:

Haris Ádám: A lakótelepi védőnői rendelőben nincs megfelelő vizsgálóágy a gyermekek magasságának méréséhez. Jelenleg a földön vagy a védőnő asztalán mérik a gyermekeket, ami nem megfelelő.

Rácz Judit aljegyző: Bár a védőnői szolgálat már a Dél-pesti Centrum Kórház (DPC) irányítása alá tartozik, megvizsgáljuk a beszerzés lehetőségét, és egyeztetni fogunk az intézkedésről.

Vukovné Sávoly Eszter: Kaphatnánk tájékoztatást a humán pályázat jelenlegi állásáról, különös tekintettel a lakossági fórumokon történekekről?

Gaál Ágnes: A projektmenedzser által benyújtandó cselekvési program tervének kötelező egyeztetése zajlott, és a következő lépés a kérdőíves felmérés lesz.

Pásztor Éva: Problémák vannak a buszvárókban, közterületeken élő hajléktalan személlyel, aki agresszíven viselkedik a lakossággal, az iskolában és a sportcsarnokban is.

Gaál Ágnes: Rendőrségi és polgárőri intézkedések történtek, de a beavatkozási lehetőségek korlátozottak. A hajléktalan személy nem együttműködő, több hajléktalanszállóról is kirakták viselkedése miatt.

Vukovné Sávoly Eszter: Mi több alkalommal adtunk neki ételt, de az arrogáns viselkedése miatt kitettük őt. Megrongálta a kaput, írásban jeleztem a rendőrség felé.

Hegedűs Melinda: Az elmúlt egy évben az összes hajléktalanszállón járt már, de összeférhetlensége miatt mindenhol kitették őt. Hátha kap majd még esélyt valahol.

Rácz Judit: Az iskolaigazgatóval egyeztetve kértük a rendőrség közreműködését, szabálysértési eljárás indítását javasoltuk.

Ecsedi Beáta: Sajnos a polgárőrök is tehetetlenek.

Litványi Károly: további kérdés, hozzászólás nem lévén a bizottsági ülést bezárja és zárt ülést rendel el.

Kmf.



Litványi Károly
Elnök



Eötvös Miklós
jegyzőkönyvHITELESÍTŐ