

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. április 23-án 19.00 órakor megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyve

Megalkotott rendeletek száma és tárgya: 1 db (4/2026. (IV. 24.))

– 4/2026. – helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása

(módosító)

Határozatok száma: 2 db (18/2026 – 19/2026)

Napirend:

1. A helyi építési szabályzat módosításának elfogadása
2. Ingatlan értékesítése
3. Egyebek

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. április 23.** napján 19.00 órai kezdettel, a Kultúrház (9943 Kondorfa, Alvég út 1.) tanácskozó termében tartott **rendkívüli nyílt** ülésén.

Jelen vannak: Takács Róbert polgármester, Bregovitsné Gyomai Mariann alpolgármester, Balázs László, Bödő Zoltán és Takács Zoltán képviselők; meghívottként dr. Markó László jegyző.

Távollevők: -

Takács Róbert: Köszönti a képviselő-testület nyílt ülésén megjelenteket. Megállapítja, hogy 5 fő önkormányzati képviselő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja. Ismerteti a Testülettel a napirendi pontokat. Javasolja, hogy a képviselő-testület az ülés napirendjét a meghívóban foglaltaknak megfelelően fogadja el.

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazati aránnyal a következő határozatot hozta:

18/2026. (IV. 23.) Kt. határozat

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2026. április 23-i ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

1. A helyi építési szabályzat módosításának elfogadása
Előadó: Takács Róbert polgármester
2. Ingatlan értékesítése
Előadó: Takács Róbert polgármester
3. Egyebek

Határidő: azonnal

Felelős: Takács Róbert polgármester

1. A helyi építési szabályzat módosításának elfogadása

Takács Róbert: Azért hívtam ilyen gyorsan össze a képviselőket, mert volt ez az egyeztető tárgyalás Szombathelyen az állami főépítésznél, és végre valahára pontot tudtunk tenni a helyi építési szabályzat módosításának a végére. A módosítás célja a HÉSZ hiányosságainak pótlása, az építési övezeti meghatározások rögzítése és a falusias lakóterület beépíthetőségének könnyítése például a telekméret-szabályok enyhítésével kialakult, beépült területeken. Megjegyzi, hogy sokan keresik az önkormányzatot olyan ügyekben, ahol a megvásárolt telekről utólag derül ki, hogy nem beépíthető. A mostani módosítással a lehető legtöbbet próbálták kihozni a szabályozásból, remélhetőleg ezzel elhárul az akadály a Tóth Andrásék-féle út kialakítása előtt is. Javasolja a rendelet elfogadását az előterjesztés szerint.

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen, egyhangú szavazati aránnyal, ellenvélemény és tartózkodás nélkül megalkotja a **4/2026. (IV. 24.) önkormányzati rendeletét**

Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

A rendelet szövegét a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

2. Ingatlan értékesítése

Takács Róbert: Emlékezteti a képviselőket, hogy Gerlei-Izsó Renáta vételi ajánlatot tett az 1210-es és 1209-es helyrajzi számú ingatlanokban lévő önkormányzati tulajdonrészekre. Az önkormányzat korábban 400 Ft/m² árat kért a felajánlott 200 Ft/m² helyett, végül 300 Ft/m² ár lett az ajánlatuk. Az 1210-es hrsz-ú ingatlanban az önkormányzat 1/6-od, az 1209-es hrsz-ú ingatlanban 1/2-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik. Támogatja az eladást, mivel csak résztulajdonról van szó, és nem valószínű, hogy más ilyen feltételekkel megvásárolná. Az ügylettel járó költségeket a vevő viseli. A tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, őket nyilatkozattételre fel fogják hívni. Javasolja, hogy döntsenek az említett területek eladásáról 300 Ft/m² áron.

A Képviselő-testület 5 igen, egyhangú szavazati aránnyal a következő határozatot hozta:

19/2026. (IV. 23.) Kt. határozat

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonába tartozó,

- a Kondorfa belterület 1209 hrsz.-ú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 1251 m² területű ingatlanban lévő 8/16 tulajdoni hányadát és
- a Kondorfa belterület 1210 hrsz.-ú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 1126 m² területű ingatlanban lévő 8/48 tulajdoni hányadát

300 Ft/m², azaz összesen 243.950 forint vételáron értékesíti Gerlei-Izsó Renáta 9943 Kondorfa, Alvég út 97. szám alatti lakosnak, azzal, hogy az adásvételhez kapcsolódó valamennyi költséget a vevő viseli.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy

- a) az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 6/2013. (VIII. 30.) önkormányzati rendeletben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatárt nem állapított meg, ezért a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az ingatlan értékesítése versenyeztetés nélkül történhet;
- b) a vevők természetes személyek, ezért az ügylet az Nvt. 13. § (2) bekezdésének megfelel;
- c) az Nvt. 14. § (4) bekezdése értelmében az államnak elővásárlási joga nincs;
- d) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A Képviselő-testület

1. felkéri a polgármestert, hogy döntéséről a vételi ajánlatot tevő személyeket és a többi tulajdonostársat értesítse, és
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy elfogadó nyilatkozat esetén az elővásárlási jogával élő tulajdonostárssal, illetve ilyen nyilatkozat hiányában az ajánlattevővel az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: 1. 2026. április 30., 2. 2026. május 31.

Felélős: Takács Róbert polgármester

3. Egyebek

Balázs László: Megkérdezi, hogy a fővégi út kialakítása milyen stádiumban van.

Takács Róbert: Elmondja, hogy személyes egyeztetést tartott az érintett ingatlantulajdonosokkal, amibe Turiák Tímea online tudott bekapcsolódni. A folyamat igazából megakadt, mert Turiák Tímea is végeztetett egy kimérést, ami eltérést mutat attól, mint ami az önkormányzat birtokában van. Előbbi szerint egy további terület is érintett. Ezen kívül a költségek viselésében sem volt egyetértés. Megjegyzi, hogy bosszantja a dolog, mert a Nadja is azt mondta, hogy már nem is annyira fontos neki a dolog, miközben ő a saját telkéből már leválasztotta az úthoz szükséges területrészt, az önkormányzat megrendelte a földmérő munkát, és úgy néz ki, hogy egy olyan utat csinálnak, ami igazából nem biztos, hogy fontos annyira a lakosságnak.

Bregovitsné Gyomai Mariann: A helyben lakó érintettek elfogadták, úgy nyilatkoztak, hogy hozzájárulnak. Itt a Timi a kérdés, őt kellene valahogy rávenni, mert az a beszélgetés egy parttalan vita volt gyakorlatilag.

Balázs László: Ha már ennyit dolgoztunk vele, akkor végig kell csinálni. Az aktuális kitűzést lehet majd alapul venni, de van egy tűréshatár is, elképzelhető, hogy az ellentmondást feloldja. Megkérdezi, hogy az alvégi úttal hogyan állnak, miután elfogadták a HÉSZ módosítást.

Takács Róbert: Kérték a földhivatalnál a telekalakítási eljárás folytatását. Ismerteti az érintett tulajdonosoktól visszaérkezett nyilatkozatokat. A költségek rá eső részét van, aki vállalja, van, aki részben, van, aki egyáltalán nem. Az összes költség előre pontosan nem ismert, egyelőre a földmérés, igazgatási szolgáltatási díjak ismertek, illetve az ügyvédtől van ajánlat. Hozzáteszi, hogy időközben a tulajdonosok személyében is történtek változások. Úgy tervezi, hogy újra megkeresi a tulajdonosokat, két időpontot megadnak a szerződés aláírására.

Balázs László: Javasolja, hogy a jövőben azokat az közút-kialakításokat vegyék előre, ahol a lakosság vállalja, hogy ingyenesen az önkormányzat birtokába bocsátja a szükséges területet és hozzájárul az adott költségekhez. Ezt így kellene kommunikálni, és akkor tényleg azoknak az ingatlantulajdonosoknak sikerül legkorábban közútról megközelíteni a telküket, akik mutatnak hajlandóságot arra, hogy együttműködjenek.

Takács Róbert: Egyetért a felvetéssel. Megjegyzi, hogy nem tilos egyébként a tulajdonosok részéről az utat maguknak kialakítani. Tehát hogyha nagyon sürgős ez a dolog, és éppen nem kerül az önkormányzat látókörébe, ezt ugyanúgy meg lehet csinálni. Végül, ha akarják, meg lehet keresni az önkormányzatot, hogy átadnák közútnak.

Bregovitsné Gyomai Mariann: Ezt hiába várják. Nagyon lelkes tulajdonosnak kell lenni, aki ezt bevállalja, hogy elintézi és végigviszi. Megkérdezi, hogy mi a helyzet a beadott pályázatokkal?

Takács Róbert: Sajnos sem a kulturális pályázat, sem a hungarikum pályázat nem nyert. Előbbiről azt gondolta, hogy sima ügy, még az NMI, a Nemzeti Művelődési Intézet hívta fel a figyelmünket, hogy pályázzunk. A hungarikum pályázat pályázatírója pedig kért egy állásfoglalást az elutasítás okáról, de még nem érkezett válasz. Elmondja, hogy jelentkezett a Lidl 4 keréken mozgóbusz programba, hogy Kondorfát is érintsék. Ez egy egyszeri alkalmat jelent, amikor az üzletlánc kínálatából egy viszonylag széles választékkal keresik fel az

üzleteiktől távolabb fekvő településeket. Természetesen nem szeretné a helyi boltot rossz helyzetbe hozni, de a lakosság számára ez mégiscsak egy plusz lehetőség.

Bregovitsné Gyomai Mariann: Elmondja, úgy érzi, hogy a szombati rendezvény nagyon jól sikerült, össze tudták hozni a falu különböző részein élőket, sokan jól érezték magukat. Egyedül azt sajnálja, hogy egy kisebb incidens volt a vége felé, amivel kapcsolatban valótlanosságok kerültek fel a Facebookra. Leszögezi, hogy verekedés nem volt.

Bödö Zoltán: Megkérdezi, hogy az önkormányzati területek tisztítása hogyan halad.

Takács Róbert: A Borbély család kapott területeket, illetve a Fiedlerék igényeltek egyet, tehát összesen három területről van szó, de őszintén szólva mostanában nem nézte meg, hogy hol tartanak. Elmondja, hogy dr. Papp László is megkereste, hogy a Fábrián Csaba újtól felfelé van egy mezőgazdasági út, aminek a mentén van egy telke, és ez az út, ami körülbelül két méter széles, akáccal van tele. Beszéltek telefonon is, és elmondta az illetőnek, hogy képtelenség, hogy ott az önkormányzat utat csináljon, legfeljebb a fákat kivágják. Azért is érdekes a dolog, mert a rendezési terv szerint az út nem arra fog menni majd, tehát itt ez a szakasz akár megszüntethető lesz, ki kell venni a törzsvagyomból és értékesíteni a szomszédos tulajdonosoknak.

Takács Róbert: Megkérdezi, hogy van-e valakinek olyan további felvetése, amit az Egyebek napirend keretében megvitatásra javasol. Amennyiben nincs, megköszöni a jelenlévő képviselőknek az ülésen való részvételt.

A fentieket követően Takács Róbert polgármester a Képviselő-testület rendkívüli nyílt ülését bezárta.



Takács Róbert
polgármester

K. m. f.



Dr. Markó László
jegyző

K i m u t a t á s
Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a 2026.04.23. napján tartott rendkívüli nyílt képviselő-testületi ülésen meghozott rendeletekről és határozatokról

	A rendelet száma (a zárójelben a kihirdetés napja szerepel)	A rendelet címe	A rendelet hatályba lépése	Módosított rendelet címe, száma	Hatályon kívül helyezett rendelet címe, száma	Kód
1.	4/2026. (IV. 24.) önkormányzati rendelet	Kondorfa község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2024. (X. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról	2026.04.25.	14/2024. (X. 11.)	-	D2

	A határozat száma	Kód
1.	18/2026. (IV. 23.) Kt. határozat	Z1
2.	19/2026. (IV. 23.) Kt. határozat	D7