

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült a Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026.05.20. napján tartott nyílt testületi üléséről

Az ülés helye: Kultúrház Szemely

Jelen vannak: Kumli József Ferenc polgármester
Bosnyák Mihály alpolgármester
Láng Zoltán képviselő
Miklós Péter János képviselő

Kisasszondiné Kavalecz Anita jegyző megbízásából:
Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintéző

Kumli József Ferenc polgármester Köszöntötte az ülésen megjelenteket és megállapította, hogy az ülés határozatképes mivel a képviselő-testület 5 tagjából 4 képviselő megjelent. Javaslatot tett az ülés napirendjére, melyet a képviselő-testület egyhangúlag az alábbiak szerint határozott meg.

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 37/2026. (V.20.) számú határozata

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2026.05.20. napján megtartott ülésének napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

N A P I R E N D

- 1.) Szemelyi Önkormányzat 2025. évi költségvetés módosítás**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 2.) 2025. évi zárszámadás**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 3.) Átfogó értékelés gyermekjóléti és gyermekvédelmi feladatokról 2025. évben**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 4.) Családsegítő 2025. évi beszámolója**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 5.) HÉSZ módosítás**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 6.) Tkr módosítás**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 7.) Játsszótéri felülvizsgálat**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 8.) Iskola utca 8. szám alatti ingatlan értékesítése**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester
- 9.) Értékbecslési eljárás megindítása**
Ea: Kumli József Ferenc polgármester

I. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: Felkéri Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintézőt, hogy ismertesse a napirendi pontot.

Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintéző: elmondja, hogy a zárszámadási rendelet elfogadása előtt, mint ahogy minden évben, most is költségvetés módosító rendeletet kellene elfogadnia a testületnek.

Azért van szükség a rendelet módosítására, mert a zárszámnak megfelelő bevételekkel és kiadásokkal kell a költségvetést módosítani. Elmondja, hogy a pénzügyi előadó elkészítette a költségvetés módosítást, majd ismertette annak tartalmát.

Kumli József Ferenc polgármester: Kérte a testületet, hogy az előterjesztésnek megfelelően fogadják el a költségvetés módosításáról szóló rendeletet.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal) minősített többséggel megalkotta a

**Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2026 (V.22.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 1/2025. (II. 13.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

II. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: Felkéri Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintézőt, hogy ismertesse a napirendi pontot.

Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintéző: ismerteti a zárszámadási rendeletben foglalt mutatószámokat és kérdezi, hogy van-e kérdése a testületnek a zárszámadási rendeletervezettel kapcsolatban.

Kumli József Ferenc polgármester: Kérte a testületet, hogy az előterjesztésnek megfelelően fogadják el a 2025. évi zárszámadásról szóló rendeletet.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal) minősített többséggel megalkotta a

**Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2026 (V. 22.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról**

III. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: elmondja, hogy gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény értelmében minden évben kötelező elvégezni a gyermekvédelmi feladatok átfogó értékelését. Ismereti, hogy a 2025. évben az önkormányzat összesen 51 ezer Ft összegű támogatást nyújtott rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülőknek és tanévkezdekéskor 384 ezer Ft összegben támogatta a beiskolázást. Elmondja, hogy a településen a 2024. évben 3 fő általános iskolás részesült szünidei étkeztetésben.

Kérte a testület döntését.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2026. (V.20.) számú határozata:

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az átfogó értékelést a gyermekjóléti és gyermekvédelmi feladatok 2025. évi ellátásáról.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

IV. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: Tájékoztatta a testületet, hogy az Esztergár Lajos Család- és Gyermekjóléti szolgálat megküldte a 2025. évi szakmai beszámolóját amit a testületnek is jóvá kell hagynia. Kérte a testületet, hogy az előzetesen megküldött szakmai beszámoló ismeretében döntsene annak elfogadásáról

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az Esztergár Lajos Család- és Gyermekjóléti szolgálat által készített 2025. évi szakmai beszámolót.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

V. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: Tájékoztatta a testületet, hogy a CSM Architect Kft-től megkeresés érkezett az önkormányzathoz arra vonatkozólag, hogy több személyi helyrajzi számot érintőleg szeretnének ökoturizmussal kapcsolatos beruházást megvalósítani. Ennek keretében lakó és szálló vendégek részére épülne lakóépület. Ahhoz, hogy a projekt elláthassa minden tervezett funkcióját a helyi építési szabályzat módosítására lenne szükség, mely az érintett ingatlanok övezeti besorolásának módosítása és a beépíthetőség növelésére irányul az alábbiak szerint:

584, 590/2; 591/4 hrsz esetében KÖb övezet van az építhető lakóépületek számát 1 db-ról re a beépíthetőséget 2%-ról 10%-ra kellene emelni. A legkisebb telekterületet 10000 m²-ről 1000 m²-re szeretné csökkenteni. A legnagyobb építmény magasságot pedig 5m-ről 6,5 m-re szeretné emelni.

A 71/2 hrsz tekintetében a LFkból Köb övezetet szeretne

A 71/1; 72/2 és a 69 hrsz jelenleg MK besorolású. Ezt Köb.re szeretné módosítani.

A 038/1; a 038/2; 038/3 és 038/4 hrsz-ek jelenleg Má övezetbe vannak ezt is Köbre szeretné módosítani.

A települési főépítész megvizsgálta a kérdéskört:

A beépíthetőség növelésének feltétele, hogy beépítésre szánt területté legyenek átminősítve. Ennek a feltétele meg az, hogy a kijelölt zöldterület övezet nagysága települési szinten minimum 3% legyen. Ez jelenleg csupán 0,7%.

"A Méptv. szerint:

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A települési főépítész felvette a kapcsolatot az állami főépítésszel, jelenleg az ő válaszára és javaslataira várunk.

Elmondja, hogy alapvetően támogatná a kezdeményezést. Kérte, hogy a testületi is mondja el a véleményét.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy lehetőségéhez mérten támogatja a CSM Architect Kft ökoturizmussal kapcsolatos törekvéseit, azonban a Szemely 71/2 hrsz, 71/1; 72/2 és a 69 hrsz, 038/1; a 038/2; 038/3 és 038/4 hrsz-ú ingatlanokra irányuló övezeti besorolás módosítás és beépíthetőség növelésére irányuló HÉSZ módosítási kérelmében érdemi döntést az állami főépítész állásfoglalásának megérkezéséig nem hoz.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

VI. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: Tájékoztatta a testületet, hogy a 76/2025 (XII.15.) számú határozata értelmében megindult a Tkr módosító eljárás, melynek partnerségi egyeztetési eljárása lezajlott 2026. április hónapban. Egy észrevétel érkezett az egyik lakostól. Majd ismertette az észrevétel tartalmát. Elmondja, hogy a települési főépítésznek továbbításra került a tkr módosítással kapcsolatos észrevétel. Jelenleg ott tart az ügy, hogy várjuk a települési főépítész válaszát ez ügyben, akkor tud a testület érdemi döntést hozni a települési főépítész javaslata alapján.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 41/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a településképi védelmről, a településképi bírságról, és az önkormányzati ösztönző támogatási rendszerről szóló 3/2019. (IV.25.) önkormányzati rendelet módosítási eljárás partnerségi egyeztetésével és ahhoz kapcsolódó észrevételről szóló beszámolót. Az ügyben a települési főépítész véleményezését követően hoz döntést.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

VII. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: elmondja, hogy a Szemelyi játszótér játszótéri elmeinek lejár a tanusítványa 2026. július hónapban, ezért szükséges azokat megújítani. Ehhez megkeresett három tanúsítási eljárás lebonyolításával foglalkozó céget árajánlat beszerzésére, de eddig csak két cég adott ajánlatot az alábbiak szerint:

1. Precíz Kft. ajánlata: játszótéri eszközök vizsgálata: 11.000 Ft+Áfa/játszóeszköz
egyszeri kiszállási díj: 45.000 Ft+Áfa
2. Hexon-Gold Tanácsadó Szolgáltató Kft. játszótéri eszközök vizsgálata: 7.500 Ft+Áfa/játszóeszköz, egyszeri kiszállási díj: 50.000 Ft+Áfa
3. TÜV SÜD ajánlata: 310.000+ÁFA

Javasolja, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó Hexon-Gold Kft ajánlatát fogadják el. Kérte a testület döntését.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a játszótéri eszközök és a hozzá kapcsolódó ütéscsillapító talajok ellenőrzésére a Hexon-Gold Kft ajánlatát fogadja el az alábbiak szerint: játszótéri eszközök vizsgálata: 7.500 Ft+Áfa/játszóeszköz, egyszeri kiszállási díj: 50.000 Ft+Áfa. Felhatalmazzák a polgármestert az ellenőrzés megrendelésére és a szerződés aláírására.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

VIII. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: elmondja, hogy 60/2025 (X.29.) számú határozatban döntött a testület hogy az 7763 Szemely Iskola utca 8. szám aatti ingatlant 23.700.000 Ft értékesíti Bujáki Alexandra vevő részére. Az adásvételi szerződés aláírására a vevő miatt eddig nem került sor. Akkor arról is megegyezett vele, hogy szolgalmi jog is bejegyzésre kerül az ingatlanra a Szemelyi Önkormányzat részére, hogy szennyvízgyűjtőt helyezhessenek el a területen egy másik ingatlan szennyvízelvezetésének biztosítására. Közben az akkor elkészített értébecslés érvényessége lejárt, ezért új értébecslésre van szükség az értékesítéshez. A vevő biztosította az Önkormányzat részére az Erste Bank által 2026.04.28. napon készített értébecslést, mely alapján az ingatlan igény-, per-, és tehermentes forgalmi értékét 10 700 000,- Ft-ban állapították meg. Az önkormányzat az ingatlant az értébecslési ár alatt nem értékesítheti. A vevő a most előkészített adásvételi szerződéstervezetben 24.000.000 Ft vételárat tüntett fel, melyet javasol elfogadni. Javasolja továbbá, hogy fogadják el az Erste Bank által készített értébecslést is, azzal, hogy ez a 24.000.000 Ft összegű vételárat nem módosítja.

Emellett megfogalmazódott egy olyan kérés, hogy az Iskola utca 8. szám alatt álló épület mögötti területre az Önkormányzat részére meghagyná és a vételárat annak megfelelően arányosan csökkentené. Nyilván ez esetben az értébecslést is módosítani kellett volna. Azonban ez a kitétel az adásvételi szerződés tervezetéből kimaradt, ugyanúgy ahogy a szolgalmi jog bejegyzése se.

Pintér-Lázár Adél hatósági ügyintéző: elmondja, hogy a leválasztás esetén telekmegosztásra is szükség lenne az adásvétellel egyidőben, továbbá meg kell vizsgálni azt is, hogy a HÉSZ alapján ilyen kicsi területméret alkalmas-e önálló telekalakításhoz. Továbbá a szerződéstervezetben arra vonatkozólag sincs kitétel, hogy az önkormányzati értékesítés esetén az ingatlant a Magyar Állam felé is fel kell ajánlani.

Kumli József Ferenc polgármester: igen, valószínűleg a HÉSZ módosításra is szükség lenne. De most döntésre kell jutni, hogy a most ajánlott adásvételi szerződéstervezetet elfogadja-e a testület.

Bosnyák Mihály alpolgármester: elmondja, hogy őt is megkeresték az ügyben. Ez az ügy már régóta húzódik, igaz nem az Önkormányzat hibájából. Javasolja, hogy fogadják el a szerződést tervezetben.

Miklós Péter János képviselő: támogatja a jelen szerződésben foglalt feltételek elfogadását.

Kumli József Ferenc polgármester: Kérte a testület döntését.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

A.)

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az Erste Bank által 2026.04.28. napon készített értébecslést, mely alapján az ingatlan igény-, per-, és tehermentes forgalmi értékét 10 700 000,- Ft-ban állapították meg.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

B.)

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 44/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 60/2025 (X.29.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja Bujáki Alexandra 24.000.000 Ft azaz huszonnégy millió forint összegű vételi ajánlatát az 7763 Szemely, Iskola utca 8. számú ingatlanra, azzal a megkötéssel, hogy az adásvételi szerződésben rendelkezni kell arról, hogy az ingatlant törvényi kötelezettség alapján a Magyar Állam részére fel kell ajánlani, mely felajánlást az eljáró ügyvédnek kell lebonyolítania.

Felhatalmazzák a polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

IX. Napirendi pont

Kumli József Ferenc polgármester: tájékoztatta a testületet, hogy az Agrárminisztérium Földalap Gazdálkodási Főosztály hiánypótlási felhívást küldött a Szemely külterület 0197/7, a 0201, valamint a Szemely külterület 0203 helyrajzi számú ingatlanok térítésmentes tulajdonba

adás iránti eljárás kapcsán. Ahhoz hogy az eljárás folytatódhasson az önkormányzatnak kell az ingatlanok értébecslését elkészíttetni, azonban ebben az esetben csak az állam által kijelölt értébecslést végzők közül lehet választani. Április elején kiküldte az árajánlatokat, azonban az első körben csak egy ajánlat érkezett vissza. Ezért újra kiküldte az ajánlatbekéréseket, amelyre a második körben két ajánlat érkezett így a három árajánlat megvan. Majd ismertette az ajánlatok tartalmát.

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. ajánlata: Szemely 197/7 hrsz.: 90.000 Ft +ÁFA, Szemely 0201 hrsz.: 90.000 Ft +ÁFA, Szemely 0203 hrsz.: 90.000 Ft +ÁFA, Összesen Bruttó: 342.900 Ft

Anzso 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft ajánlata: Szemely külterület 0197/7 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA; Szemely külterület 0201 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA; Szemely külterület 0203 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA összesen bruttó: 205.740 Ft

Talajzóna Kft ajánlata 270.000 Ft (ÁFA alanyi mentes szolgáltatás)

Javasolja a legkedvezőbb ajánlatot adó Anzsó Kft ajánlatát elfogadni.

A képviselő-testület tárgyalta és (4 igen 0 nem szavazati aránnyal,) az alábbi határozatot hozta:

Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2026. (V.20.) számú határozata

A Szemelyi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szemely külterület 0197/7, a 0201, valamint a Szemely külterület 0203 helyrajzi számú ingatlanok térítésmentes tulajdonba adás iránti eljárás kapcsán az értébecslés elvégzésére az Anzsó 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft ajánlata: Szemely külterület 0197/7 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA; Szemely külterület 0201 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA; Szemely külterület 0203 hrsz.: 54.000 Ft + 27 % ÁFA összesen bruttó: 205.740 Ft ajánlatát fogadja el. Felhatalmazzák a polgármestert a szolgáltatás megrendelését és a szerződés aláírást.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Kumli József Ferenc polgármester

Miután a napirenddel kapcsolatban egyéb hozzászólás nem hangzott el, a polgármester megköszönte a részvételt és a testületi ülést bezárta.

kmf.

Kumli József Ferenc
polgármester

Kisasszondiné Kavalecz Anita
jegyző