

**Nógrádsipek Község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

6/2025. sz.

J e g y z ő k ö n y v e

Készült: A Képviselő-testület 2025. június 24-én tartott soron kívüli nyílt üléséről

J e g y z ő k ö n y v

Készült: 2025. június 24-én Nógrádsípeken, a Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében Nógrádsípek Község Önkormányzata Képviselő-testületének soron kívüli nyílt üléséről.

Jelen vannak: Doman Ferenc polgármester
Szita Eörs alpolgármester
Jeszenszki Szabolcs képviselő
Oláh László képviselő
Vizi Bernadett képviselő

Tanácskozási joggal részt vett:
dr. Kiss Tamás jegyző

Lakosság köréből megjelent:
jelenléti ív szerint

Doman Ferenc polgármester köszöntötte a megjelenteket, a képviselő-testület soron kívüli nyílt ülését 18.04 órakor megnyitja, a jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes. Napirendi javaslatát az alábbiak szerint terjeszti elő.

1. Ajánlattételi felhívás közzététele a Nógrádsípek 604/9 hrsz-ú ingatlan 28835/30689 tulajdoni hányadának értékesítésére

Előterjesztő: Doman Ferenc polgármester

2. Ajánlattételi felhívás közzététele a Nógrádsípek 16 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Doman Ferenc polgármester

3. A polgármester illetményének megállapítása

Előterjesztő: dr. Kiss Tamás jegyző

A képviselő-testület a napirendi javaslatot 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta.

A napirend tárgyalása

1. Ajánlattételi felhívás közzététele a Nógrádsípek 604/9 hrsz-ú ingatlan 28835/30689 tulajdoni hányadának értékesítésére

Előterjesztő: Doman Ferenc polgármester

Doman Ferenc polgármester: ismerteti az előterjesztést. A felajánlott vételár pontosan annyi, amennyiből a volt Nagy Sándor-kúriát meg tudja venni az önkormányzat. Az adásvétel a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, ezért ki kell majd függeszteni 30 napra a szerződést. Van-e kérdés, hozzászólás?

Vizi Bernadett képviselő: 2024. november 13-án már kelt egy ilyen levél, akkor 5 millió Ft volt az értéke az ingatlannak. Most 12,7 millió Ft. Miért? Azóta mi változott?

Doman Ferenc polgármester: azért ennyi az ára, mert a Nagy Sándor-kúria tulajdonosa 10 millió Ft + ÁFA összegben határozta meg a kúria eladási árát.

Vizi Bernadett képviselő: azért adjuk el ezt a területet, hogy megvehessük belőle a kúriát?

Doman Ferenc polgármester: igen, ez az indok.

Vizi Bernadett képviselő: mit csinálunk a kúriával?

Doman Ferenc polgármester: hasznosítjuk, felújítjuk. Rendezvényházat alakítunk ki. Várjuk a javaslatokat a képviselő-testület és a lakosok részéről. Számtalanszor beszéltünk már erről, hogy a település központjában van egy 1 hektáros belterületi ingatlan, egy műemlékvédett épület, ami a hasznosítással bevételt hozhat az önkormányzatnak. Például egy 120 fős lakodalom helybérlete egy hétvégére 2-3 millió Ft. Ha ezt végig tudjuk vinni, azzal a konyha működését is stabilizálni tudjuk.

Vizi Bernadett képviselő: ez nyilván pályázatból valósítható meg.

Doman Ferenc polgármester: ez nyilván pályázatból, de amíg nincs önkormányzati tulajdonban, addig nem állnak szóba velünk. A Magyar Kastélyprogram az, aminek keretében ezt meg tudjuk valósítani.

Vizi Bernadett képviselő: minden pályázatnak van önrésze.

Doman Ferenc polgármester: nem minden pályázatnak, például a Magyar Falu Programnak és a TOP_PLUSZ pályázatoknak sincs önrésze.

Vizi Bernadett képviselő: vannak kilátásban pályázatok?

Doman Ferenc polgármester: a Magyar Kastélyprogramnak nincs önrésze.

Vizi Bernadett képviselő: amint a tulajdonunkba kerül, máris tudunk rá pályázni?

Doman Ferenc polgármester: a Magyar Kastélyprogramban folyamatosan be lehet nyújtani a pályázatot.

Vizi Bernadett képviselő: milyen összegre adnátok be a pályázatot?

Doman Ferenc polgármester: a tervezői költségbecslés megmondja. 2-300 millió Ft körüli összeg biztosan kell rá.

Vizi Bernadett képviselő: a pályázatírást is ki kell fizetni.

Doman Ferenc polgármester: lehetséges sikerdíjas konstrukció is, akkor nem kell előre fizetni.

Vizi Bernadett képviselő: mi van azzal a 3 évvel ezelőtti elképzeléssel, ami erősen tartotta megát, hogy "földet nem adunk el, az a sípekieké". Ez miért változott meg?

Doman Ferenc polgármester: engem nem érdekel, hogy mi volt 3 évvel ezelőtt. Nem a jövőbe kell tekinteni? Nem a település érdekeit kell nézni? Egyszerű a kérdés, szavazni kell róla.

Vizi Bernadett képviselő: én szeretném minden oldalról megvizsgálni a dolgot.

Doman Ferenc polgármester: az előterjesztésben benne van minden. El kell dönteni, hogy a fejlődés irányában akarunk-e elmozdulni.

Vizi Bernadett képviselő: nem akadékoskodni akarok, csak tisztán látni az ügyben.

Doman Ferenc polgármester: nagyon egyszerű a képlet. Az önkormányzatnak lehetősége nyílt a kúria megvásárlására, hiszen az eladó kinyilvánította szándékát, hogy 10 millió Ft + Áfa összegért eladja azt az önkormányzatnak. Jelentkezett egy vevő, aki ugyanilyen összeget hajlandó fizetni a pincesori telekért, így segítve az ön kormányzatot, hogy el tudjon indulni a fejlődés irányában.

Vizi Bernadett képviselő: az ajánlattételben az szerepel, hogy a Földrészlet I. számmal jelölt 1854 m²-nyi ingatlanrész az önkormányzat és a vevő közös használatába kerülne. Miért?

Doman Ferenc polgármester: mivel ez a szakasz van az út mellett, ezért ezzel biztosítjuk a bejárást a másik területhez. Az önkormányzat pincéje is innen közelíthető meg.

Oláh László képviselő: a fenti részről is megközelíthető az alsó ingatlanrész.

Doman Ferenc polgármester: lehet utat építeni.

Vizi Bernadett képviselő: ha élesbe kerül a szerződéskötés a következőkben, akkor ez a területvásárlás semmilyen más ügylettel ne lehessen összeköthető. Tehát ez az ajánlat csak erre a területre vonatkozzon.

Jeszenszki Szabolcs képviselő: én kérdéssel válaszolnék a kérdésre. Miért ne legyen a kúria az önkormányzat tulajdona? Akár a sportrendezvényeken, akár most a hétvégén a piknik megrendezésekor pont ez a terület van használva. Két megoldás merült fel eddig: a most tárgyalat az egyik, a másik 10 millió Ft hitelfelvétel volt. Az lett volna a jó megoldás?

Vizi Bernadett képviselő: nekem erről más a véleményem.

Oláh László képviselő: az előző ciklusban is felmerült a téma. A hitel dolgot elvetettük. Amivel 4-5 évvel ezelőtt nem tudtunk mit kezdeni, arra most lehetőség van a vevő jóvoltából. Ha az ő tulajdonába kerül, akkor valószínűleg folytatja a gazdasági hasznosítását a területnek, onnantól abba a részbe az önkormányzat nem tud beleszólni. Lassan feudális viszonyok alakulnak ki a településen, van akik kedvelik ezt, van aki ezt kiszolgálja, mi pedig visszaélünk vele.

Doman Ferenc polgármester: azért maradt az osztatlan közös tulajdon az önkormányzattal, hogy ha az önkormányzat számára nem kedvező folyamatok indulnának ott el, akkor az önkormányzatnak legyen vétőjoga.

Szita Eörs alpolgármester: az elmúlt 3 évben sokat foglalkoztunk ezzel, úgy foglaltuk össze, hogy tisztességtelen ajánlat. Szerintem is értékesíteni kell, mert ezzel jól jár az önkormányzat. Korábban nekem is más volt a véleményem, de azóta sok minden változott.

Más kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Doman Ferenc polgármester: javaslom a határozat meghozatalát.

A képviselő-testület ezt követően 4 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2025. (VI. 24.) önkormányzati határozata**

Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal pályázati felhívást tesz közzé a Nógrádsipek 604/9 hrsz-ú ingatlan 28835/30689 tulajdoni hányadának értékesítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

1. melléklet a 21/2025. (VI.24.) önkormányzati határozathoz

**AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS
ingatlan értékesítésére**

Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján

1. A pályázatot kiíró megnevezése, székhelye

Nógrádsipek Község Önkormányzata
3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.

2. A pályázat célja

A Képviselő-testület a 21/2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján nyilvános pályázat önkormányzati ingatlan résztulajdoni hányadának értékesítésére.

3. Nógrádsipek Község Önkormányzata értékesítésre hirdeti az alábbi ingatlant:

Helyrajzi szám	Nógrádsipek 604/9
Tulajdoni hányad	28835/30689 osztatlan közös
Alapterület (m2)	3 ha 0689 m2
Megnevezés	szőlő, legelő, kert, erdő
Teher	Az ingatlan per-, teher- és igénymentes
Bruttó kikiáltási ár (Ft)	12.700.000.-

4. Az ingatlan hasznosítási lehetőségei

Az ingatlan a helyi építési szabályzat előírásai szerint **kertes mezőgazdasági terület** (Mk) övezetbe tartozik.

Az övezeti előírásokat Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nógrádsipek Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2024. (XII. 30.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

Kivonat a hatályos rendeletről:

(2) Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Az övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázatát a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Beépítésre nem szánt területek övezeteiben a 6,0 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény, kerítés az út tengelyétől számított legkevesebb 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

(6) Az Eg, Mk, Má-1 és Má-2 övezetekben kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvények körül építhető.

(7) Az Mk jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető. falusias lakó építési övezet előírásai:

5. A pályázat meghirdetése

A pályázatot a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

6. Fizetési feltételek

A vételárat a szerződéskötéskor kell egy összegben megfizetni vagy átutalni.

7. Az ajánlat tartalmi elemei

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ajánlattevő neve, székhelye (lakóhelye), telefonszáma, e-mail címe, aláírása,
- b) nyilatkozat a 60 napos ajánlati kötöttség vállalására, melynek kezdő időpontja az ajánlatok bontásának napja,
- c) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására, az általa vállalt kötelezettségekre és a vételár összegére, a fizetés módjára vonatkozóan,
- d) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant.
- e) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a szerződés létrejötte esetén az ajánlattételi felhívás mellékletét képező "osztatlan közös tulajdonba kerülő ingatlan használati megosztásáról szóló megállapodás"-ban és helyszínrajzban foglaltakat elfogadja.

8. Pályázati biztosíték

A kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.

9. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és időpontja

Az ajánlatot zárt borítékban, papíralapon 1 példányban személyesen vagy postai úton kell benyújtani a Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltségén (3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.) 2025. július 10. 16.00 óráig. Az ajánlat külső csomagolásán szerepeljen az ajánlattevő személy neve, címe, és a "Vételi ajánlat 604/9 hrsz" szöveg.

10. Az ajánlatok felbontása

Az ajánlatok felbontásának helye és ideje:

Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltsége
2025. július 10. 16.00 óra

11. Az ajánlatok elbírálási szempontja

A pályázatok elbírálásának szempontja a legmagasabb összegű ajánlati ár, azzal, hogy egyenlő összegű ajánlati árak esetén a képviselő-testület versenytárgyalást tart.

12. Döntés

A döntést Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hozza meg, a soron következő ülésén.

13. További információ

A pályázattal kapcsolatban kérdéseket írásban fogadunk a nogradsipek@sipek.hu e-mail címen.

A kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek nyilváníthatja.

Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, az ajánlatnak tartalmaznia kell a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt.

Melléklet az ajánlattételi felhíváshoz

- 1. osztatlan közös tulajdonba kerülő ingatlan használati megosztásáról szóló megállapodás
- 2. helyszínrajz

2. Ajánlattételi felhívás közzététele a Nógrádsipek 16 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Doman Ferenc polgármester

Doman Ferenc polgármester: ismerteti az előterjesztést, javasolja a határozat elfogadását. Van-e kérdés, hozzászólás?

Szita Eörs alpolgármester: 4,5 millió Ft-ról beszéltünk a múltkor.

Doman Ferenc polgármester: ez akkor állt volna, ha záros határidőn belül kifizeti a vételárat.

dr. Kiss Tamás jegyző válaszol: én beszéltem a kérelmezővel, a jelenlegi gazdasági helyzetben nem tudja bevállalni a rövid távú kifizetést.

Szita Eörs alpolgármester: annak nincs akadálya, hogy nagyobb összeget előtörlesszen, ha akar?

Doman Ferenc polgármester: nincs.

Szita Eörs alpolgármester: ha meg lesz hirdetve, nincs veszélye annak, hogy több ajánlattevő lesz?

dr. Kiss Tamás jegyző: azért tettük azt bele, hogy az ajánlattevőnek valamilyen kulturális és/vagy turisztikai attrakciót is létre kell hoznia.

Oláh László képviselő: meg kifizetni a Gabi által eddig befektetett összeget.

Jeszenszki Szabolcs képviselő: a képviselő-testület dönt róla.

Doman Ferenc polgármester: legvégső esetben eredménytelennek is nyilváníthatjuk a pályázatot.

Más kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Ezt követően a képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2025. (VI. 24.) önkormányzati határozata

Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal pályázati felhívást tesz közzé a Nógrádsipek 16 hrsz-ú ingatlan értékesítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS
ingatlan értékesítésére

Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján

1. A pályázatot kiíró megnevezése, székhelye

Nógrádsipek Község Önkormányzata
3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.

2. A pályázat célja

A Képviselő-testület a 22/2025.(VI.24.) önkormányzati határozata alapján nyilvános pályázat önkormányzati ingatlan értékesítésére.

3. Nógrádsipek Község Önkormányzata értékesítésre hirdeti az alábbi ingatlant:

Helyrajzi szám	Nógrádsipek 16
Tulajdoni hányad	1/1
Alapterület (m2)	466 m2
Megnevezés	kivett lakóház, udvar
Teher	Az ingatlan per-, teher- és igénymentes
Bruttó kikiáltási ár (Ft)	5.000.000.-

4. Az ingatlan hasznosítási lehetőségei

Az ingatlan a helyi építési szabályzat előírásai szerint **falusias lakóterület (Lf-2)** övezetbe tartozik.

Az övezeti előírásokat Nógrádsipek Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nógrádsipek Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2024. (XII. 30.) önkormányzati rendelete tartalmazza.

4. § (1) Nógrádsipek közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket rögzíti a Szabályozási terv:

- Falusias lakóterület Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 jelű építési övezetei
- Településközponti vegyes terület Vk-1 és Vk-2 jelű építési övezetei
- Intézményterület Vi-1 és Vi-2 jelű építési övezetei
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezete
- Üdülőházas üdülőterület Üü jelű építési övezete
- Különleges beépítésre szánt pincés terület Kpi jelű építési övezete
- Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület Kmü jelű építési övezete

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát a 2. melléklet tartalmazza.

Az építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázatát a 3. melléklet tartalmazza.

Az építési övezetekben:

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 18,0 m-nél rövidebb homlokvonalú telken, az épületeket a környezetre jellemző – újonnan beépítésre szánt területen az északi irányhoz közelebb eső – oldalhatáron, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni (kötelező építési vonal).
- az előkert mérete a szomszédos telkeken kialakult állapothoz igazodó, annak hiányában legalább 5,0 m.
- a hátsókert mérete 30,0 m-nél hosszabb telkek esetén legalább 10,0 m, egyéb esetben legalább 6,0 m.

- a szabályozási tervlapon „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jelöléssel lehatárolt terület legalább 80%-át zöldfelületként kell megtartani.
- a 3. mellékletben feltétellel elhelyezhetőként megjelölt melléképítmények csak a szomszédos ingatlanok használatát nem zavaró módon helyezhetők el.

5. A pályázat meghirdetése

A pályázatot a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

6. Fizetési feltételek

A vételárát a szerződéskötéskor kell egy összegben megfizetni vagy átutalni, illetőleg legfeljebb 5 év időtartamú kamatmentes részletfizetés lehetséges.

7. Az ajánlat tartalmi elemei

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ajánlattevő neve, székhelye (lakóhelye), telefonszáma, e-mail címe, aláírása,
- b) nyilatkozat a 60 napos ajánlati kötöttség vállalására, melynek kezdő időpontja az ajánlatok bontásának napja,
- c) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására, az általa vállalt kötelezettségekre és a vételár összegére, a fizetés módjára vonatkozóan,
- d) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant.
- e) az ajánlattevő nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy az ingatlan jövőbeni hasznosításával turisztikai és/vagy kulturális attrakciót hoz létre az ajánlattevő, amelyre legalább 5 éves fenntartási kötelezettséget vállal.

8. Pályázati biztosíték

A kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.

9. Az ajánlatok benyújtásának helye, módja és időpontja

Az ajánlatot zárt borítékban, papíralapon 1 példányban személyesen vagy postai úton kell benyújtani a Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltségén (3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.) 2025. július 10. 16.00 óráig. Az ajánlat külső csomagolásán szerepeljen az ajánlattevő személy neve, címe, és a "Vételi ajánlat 16 hrsz" szöveg.

10. Az ajánlatok felbontása

Az ajánlatok felbontásának helye és ideje:

Varsányi Közös Önkormányzati Hivatal Nógrádsipeki Kirendeltsége 2025. július 10. 16.00 óra

11. Az ajánlatok elbírálási szempontja

A pályázatok elbírálásának szempontja a legmagasabb összegű ajánlati ár, azzal, hogy egyenlő összegű ajánlati árak esetén a képviselő-testület versenytárgyalást tart.

12. Döntés

A döntést Nógrádsipek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hozza meg, a soron következő ülésén.

13. További információ

A pályázattal kapcsolatban kérdéseket írásban fogadunk a nogradsipek@sipek.hu e-mail címen.

A kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek nyilváníthatja.

Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, az ajánlatnak tartalmaznia kell a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt.

3. A polgármester illetményének megállapítása

Előterjesztő: dr. Kiss Tamás jegyző

Dr. Kiss Tamás jegyző: ismerteti az előterjesztést. 2025. július 1-től illeti meg ez az összeg a polgármestert.

Doman Ferenc polgármester: örömteli hír, hogy a közszolgáknál is lesz 15%-os béremelés július 1-jétől, majd 2026. január 1-jétől újabb 15%. Van-e kérdés, hozzászólás?

Vizi Bernadett képviselő: ez egy évben 4-5 millió Ft pluszkiadás, amit saját erőből kell kigazdálkodni.

dr. Kiss Tamás jegyző: június 30-ig az állam lefinanszírozta az illetményemelés nagy részét, várható, hogy július 1-jétől is lesz rá támogatás.

Vizi Bernadett képviselő: de nem a 100 százalékát.

dr. Kiss Tamás jegyző: igen, de a tiszteletdíjnak sem finanszírozta az állam a 100 százalékát.

Más kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Doman Ferenc polgármester bejelenti személyes érintettségét és saját elhatározásából nem vesz részt a szavazásban.

Ezt követően a képviselő-testület 1 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal és 3 tartózkodás mellett a határozati javaslatot elvetette.

Szita Eörs alpolgármester: ez a döntésünk a rendszer ellen szól, nem a polgármester személye ellen. Nem látjuk a fedezetét a béremelésnek.

Mivel több kérdés, hozzászólás nem hangzott el, ezért a polgármester a nyilvános ülést 18.36 órakor berekesztette.

Kmf.

Doman Ferenc
polgármester

dr. Kiss Tamás
jegyző