

KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
TOLNANÉMEDI

Tn/1-3/2026.

J e g y z ő k ö n y v

Készült: a Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 11-én szerdán 8:00 órakor megtartott rendkívüli üléséről.

Helye: Tolnanémedi Község Önkormányzata, Tanácsterem

Jelen vannak: Gölöncsér László polgármester
Gergály Imre önkormányzati képviselő
Oroszi László önkormányzati képviselő
Szabó Ilona alpolgármester
Cserhádi Helga önkormányzati képviselő

Jelen volt továbbá: Bekéné dr. Jankó Rita jegyző
Mészárosné Palkó Krisztina igazgatási előadó

Gölöncsér László polgármester: Megállapította, hogy az 5 tagú testületből 5 fő jelen van, az ülést határozatképesnek nyilvánította és megnyitotta. Feltette a kérdést, hogy a képviselő testület egyet ért-e a kiküldött napirendi pontokkal és kérte a képviselőket, hogy válasszanak maguk közül jegyzőkönyv hitelesítőt.

Cserhádi Helga képviselő: Jelentkezett jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Gölöncsér László polgármester: Szavazásra bocsátotta a jegyzőkönyv hitelesítő személyét.

Képviselő-testület 4 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett – ellenszavazat nélkül – a következő határozatot hozta:

35/2026. (II.11.) ÖK. számú határozat

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete
Cserhádi Helga képviselőt a mai napon jegyzőkönyv
hitelesítőnek megválasztotta.

Gölöncsér László polgármester: Szavazásra bocsátotta a napirendet.

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal – tartózkodás és ellenszavazat nélkül – a következő napirendet fogadta el:

NAPIRENDI PONTOK:

1./ Döntés a Tolnanémedi 886. helyrajzi számú ingatlan eladásáról

Előadó: Gölöncsér László polgármester

2./ Szakmai Program – Szociális Étkeztetés elfogadása

Előadó: Gölöncsér László polgármester

1. NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA:

Tárgya: Döntés a Tolnanémedi 886. helyrajzi számú ingatlan eladásáról

Előadó: Gölöncsér László polgármester

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy az írásos előterjesztés Hári Tamástól érkezett. A nyilatkozat II. pontja fekteti le a megvásárlás feltételeit. A 3 millióból, amit az Omár Bt. letétbe helyezett az önkormányzatnál, lejön a 8 évi bérleti díj 1.524.000 Ft marad 1.476.000 és ezen felül még 4 milliót fizetnének vételárként.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy utána nézett dolgoknak és véleménye szerint ez a föld 7-8 milliót érhet. Az M1-en bementek, hogy a kis és közép vállalkozóknak 30-40%-os támogatást adnak akkumulátor parkok fejlesztésére, és ők ezt biztosan ki fogják használni. Ennyi pénztől el fogunk esni. A cégnek égető szüksége van a területre a fejlesztéshez mert az akkumulátor telepítésével maximalizálni tudja a napelempark hasznát. 5,5 milliót kapunk ezért a másfél hektárért, ha a terület átván minősítve és energetikai célra van használva az ár ennek a többszöröse lehet. Megkérdezte, hogy az önkormányzat kap-e iparüzési adót a tároló után, és kérte, hogy ez legyen benne a szerződésben.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy tevékenység után kapunk helyi iparüzési adót.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy önkormányzati vagyon eladásakor értékbecslést kell csináltatni.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy a forgalomképes vagyont pedig ki kell majd vezetni az ingatlan kateszterből.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy a cég látja, hogy a bérleti díj fixálva van, de azt is tudja, hogy a terület tulajdonjoga a fejlesztésnél sokkal nagyobb hitelképességet és biztonságot jelent. Véleménye szerint ez az összeg kevés, törvényi kötelesség a piaci árhoz közelíteni, Mőtv. felelős gazdálkodást ír elő, nehogy áron adjuk el. A nemzeti vagyon törvényi hivatkozás legyen benne a szerződésbe, hogy piaci áron kell értékesíteni. Értéknövelő tényező, hivatkozni kell rá, hogy a Bess technológia és a belterületi jelleg együttesen indokolja a magasabb vételárat.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy azért vittük fel egy millióval mert belterület, igaz, hogy rét.

Oroszi László képviselő: Felvetette, hogy ha átminősíthettük volna a területet, többet érne.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy van már egy élő szerződés, amiben benne van a cég elővásárlási joga.

Oroszi László képviselő: Megkérdezte, hogy mikor lehetne évente emelni, ha megtartanánk, magasabb bérleti díjat kérhetnénk, fel lehetne emelni akár 500.000 forintig.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy január 10. Visszamenőleg nem élhetünk, csak 2027. januártól az még 8 év 2034-ig. 5,6 millió lenne a bérleti díj felszorozva.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy ez nekik megéri, ha hozzájutnak a földhöz jobb esélyeik lesznek a bankoknál, mintha rajtunk keresztül működne ez az egész. Mindig utolsó pillanatban próbálunk utána járni a dolgoknak.

Gergály Imre képviselő: Elmondta, hogy Hári Tamás idejött este, nem is tudtak utána nézni.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy ha 6 millióra emeljük, akkor is megéri nekik.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy ha nem adjuk el, akkor lehet bérleti díj emelés.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy kell nekünk a pénz, de este kaptuk meg a javaslatot, nekik sem akarunk rosszat, csak nem tudtunk utána nézni.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Felvetette, hogy tudni kéne mennyi az értébecslés, ezt Ordas Pétertől meg kell kérdezni. Aztán ha a testület úgy dönt akkor kivesszük a törzsvagyomból.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy azt biztos, hogy meg kell csináltatni, 5,5 helyett legyen 6 millió.

Gölöncsér László polgármester: Felhívta Ordas Péter értébecslőt és felvázolta a helyzetet, hogy van egy 1,5 hektáros földterület, amin 8 éve napelem park van telepítve és azt szeretnénk eladni. Megkérdezte, hogy erre mennyibe kerülne az értébecslés.

Ordas Péter értébecslő: Elmondta, hogy tud ebben segíteni. Megkérdezte, hogy csak a földterületet szeretnénk vagy a napelemet is, mert azt együtt szokták, jelzálogjog, elidegenítési tilalom nem lehet rajta, csak tehermentesen lehet ingatlant eladni.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy a cég a napelem park és a jelzálog is, ők bérlik a területet.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy az a cég szeretné megvenni, aki most bérli, mert szeretnék tárolókat építeni és terjeszkedni.

Ordas Péter értékbecslő: Elmondta, hogy elviekben lehet jelzáloggal is értékesíteni, kell egy igazolás, hogy mennyi kifizetése esetén törölnék a jelzálogot. Ettől kezdve a jelzálog jogosult azt a pénzt nem kapja meg csak a kettő közötti különbséget, így nincs akadálya az üzletnek. Kell egy igazolás, hogy mekkora teher van rajta és azt a terhet ki és hogyan fogja viselni. Az önkormányzatnak nem szabad a terhet megörökölni, a banktól igazolás kell mennyiért hajlandó törölni a jelzálogot.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Megkérdezte, hogy mennyibe kerül az értékbecslés.

Ordas Péter értékbecslő: Elmondta, hogy egy sima földterület 50.000 Ft, mint napelem park, nem tudja, mert ilyen ügye még nem volt, értékbecslés szempontjából macerás.

Gölöncsér László polgármester: Megköszönte a tájékoztatás és letették a telefont.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy a tulajdoni lap szerint 2018-ban 169.500.000 Ft volt rajta, azóta biztos fizettek már vissza, azt kell megtudnunk, hogy mennyi van rajta most.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy a földterület a miénk arra lesz az értékbecslés mert az a mi tulajdonunk, ami meg rajta van az az Omár Bt-é.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy ha megveszi, akkor a jelzálogjoggal együtt veszi meg a területet.

Cserhádi Helga képviselő: Megkérdezte, hogy a jelzálog a napelemen van-e, a földre nem tették rá.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy a földterületen van bejegyezve, rajta van a tulajdoni lapon, hogy erre a hrsz-re van rátéve.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy akkor legyen benne a szerződésbe, hogy jelzálogjoggal együtt veszi meg. Megjegyezte, hogy van egy olyan fenntartása, hogy a vevő elmegy, tudnunk kell, hogy meddig mehetünk el.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy ezért kell az értékbecslő, aki megmondja mennyi és akkor még lehet gondolkodni, hogy lejjebb vagy feljebb vigyük.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy államilag támogatott energetikáról beszélünk, biztosan kell nekik, nem fognak visszakozni. Ki fogják fizetni, 9-10 milliót ér és mi odaadjuk 5,5 millióért. Aggodalmát fejezte ki, hogy ez áron alulinak minősül.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy adásvételi szerződést ügyvéd vagy közjegyző készít, aki tudja mit és hogy kell beleírni, hogy az jó legyen.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy bele kéne venni, hogy a tároló után is fizessen iparűzési adót.

Gölöncsér László polgármester: Hozott egy példát, hogy ő is fizet HIPA-t mint őstermelő, vannak a bevételek, a kiadások és a nettó jövedelem után fizet. A cég is a nettó bevételének 2%-át fizeti.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Hozzá tette, hogy bejelentett tevékenység, jegyzői hatáskör. Ha 180 napot meghaladóan végzi itt a tevékenységét, akkor ide adózik. Javasolta, hogy bízzuk meg Ordas Pétert az értébecsléssel és utána térjünk vissza rá.

Gölöncsér László polgármester: Felhívta Hári Tamást és megosztotta vele az új fejleményeket, miszerint előbb értébecslésre van szükség, és hogy soron kívül megcsináltatjuk.

Hári Tamás: Megkérdezte, hogy akkor addig nem is lesz döntés az értékesítésről.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy ez a szabály állami vagyon eladás előtt fel kell becsültetni.

Hári Tamás: Azt javasolta, hogy a képviselő testület döntsön az eladás szándékáról legalább és az összeget később is meghatározhatják az értébecslés alapján. Azzal folytatta, hogy pénzügyileg nem vagyunk rendezettek és számára nagyon fontos lenne a nyilatkozat I. pontja is. Hozzon határozatot a testület arról is, hogy nem tartoznak bérleti díjjal. A 8 évnyi elmaradt bérleti díj beszámításra kerül a 3 millióba és marad még 1.476.000 Ft, mire lekerülne a területről a jelzálogjog ez az összeg pont elfogy. Elmondta, hogy az is lehetőség, hogy kifizetik a 8 évi bérleti díjat, és az elkövetkező években is fizetik a 150.000 forintot 2034-ig, de akkor marad a 3 millió forint, amit az önkormányzatnak vissza kell majd fizetni, ha lekerül a jelzálogjog.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy a szerződésben benne van, hogy 5 évet követően infláció követően emelkedhet a bérleti díj, és akkor előbb el fog fogyni.

Hári Tamás: Elmondta, hogy ezzel tisztában van, lehet is emelni és akkor az utolsó pár évben még ráfizetnek.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy a szerződésben benne van az is, hogy elővásárlási joga az OMÁR Bt-nek van.

Hári Tamás: Elmondta, hogy ez így van és ott jelenleg ő az aláíró. Az a kérdés most, hogy neki ki kell fizetni most azt a 8 évi bérletidíjat vagy majd a vételárral fizetik meg az elmaradást.

Oroszi László képviselő: Megkérdezte, hogy iparűzési adót fognak-e fizetni a tároló után.

Hári Tamás: Elmondta, hogy iparűzési adó kötelezettségük van mert ott van a telephely, és a nyereség után fizetnek adót.

Oroszi László képviselő: Megjegyezte, hogy tegnap bejelentették az állami támogatást, amelyet a tárolókra lehet majd elnyerni.

Hári Tamás: Elmondta, hogy azt konkrétan nem hallotta. Van a Jedlik Ányos féle támogatási rendszer, ami az ipari fogyasztóknak van, amiről ő tud, az nem a termelő beruházásokra van. Ha ez egy friss infó a termelő beruházásokra, az egy nagyon jó hír lenne.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy 2024. december 16. napján a testület hozott egy határozatot, hogy 2025. évtől a bérleti díjat megemeli. A határozat szövegezését felolvasta: Tolnanémedi Község Önkormányzatának Képviselő testülete az Omár Bt. 8000 Székesfehérvár, Gaja u. 30. Tolnanémedi 886 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatát megtárgyalta és úgy döntött, hogy az ingatlan vásárlási kérelmet elutasítja, az ingatlant nem értékesíti. A Tolnanémedi 886 hrsz-ú ingatlant az Omár Bt-nem 2025. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig 550.000 Ft/év bérleti díjért bérbe kívánja adni. A bérleti díjat évi két egyenlő részletben március 15-ig, illetve szeptember 15-ig kell kiegyenlíteni. Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására. És ez 2025.01.14.-én el lett nekik küldve e-mailben.

Hári Tamás: Elmondta, hogy hogy ő 2025. január 1-től vette át a céget, de csak februárban kerültek bejegyzésre, ez számára új információ, erről nem tudott, az előző tulaj kaphatta és nem tájékoztatta erről. Csak arról tudott, hogy az előző polgármester nem támogatta az eladást.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy elküldjük e-mailbe. Szerződés szerint 5 év elteltével lehet bérleti díjat emelni, 2023-tól.

Hári Tamás: Hangsúlyozta, hogy ez nem infláció követő emelés, ez annál jóval több, erősen fogalmazva akár szerződésszegésnek is mondható, hogy ilyen határozatot hoztak. Van egy 25 évre aláírt bérleti szerződésünk, amivel azt a határozatot meg is támadhatjuk.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy valóban nem infláció követő emelésről szól, valószínűleg azért nem is lett módosítva a szerződés. Új jegyzőnk van, aki viszont teljesen másképp áll a dolgokhoz.

Hári Tamás: Elmondta, hogy 5 év után lehet emelni és abban benne is van, hogy infláció követően, de nem ennyit.

Gölöncsér László polgármester: Összefoglalta, hogy a 3.000.000 Ft a lefogyás erejéig fedezi a bérleti díjat.

Hári Tamás: Elmondta, hogy számára az a fontos, hogy pénzügyileg rendezettek legyünk, a vevő számára pedig az, hogy majd később megvehesse a földet.

Gölöncsér László polgármester: Megköszönte Hári Tamásnak és elmondta, hogy tájékoztatni fogja a képviselő testület döntéseiről, letették a telefont.

Oroszi László képviselő: Elmondta, hogy nem érti. Ha eladjuk nekik holnapután, akkor miről beszél, nincsen tovább bérleti díj fizetés, amit betudtunk azon felül nekünk kell visszaadni a maradékot nekik.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy nem ezt írta, hanem azt, hogy csökkentve a 2019–2026 közötti 8 év bérleti díj összegével $8 \times 150.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA} = 1.524.000 \text{ Ft}$, vagyis 1.476.000 Ft az Önkormányzatot illeti meg.

Oroszi László képviselő: Megkérdezte, hogy akkor, hogy van.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy értelmezése szerint nem kéri vissza, hanem beleszámítja a vételárba és azon felül még fizet 4.000.000 forintot.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy Hári Tamás neki is ezt mondta. A szerződésnek pedig része lenne, hogy amikor lejár neki a jelzálog, akkor nem kéri vissza a 3 millió forintot.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy így van leírva, hogy a jelzálogjog törlését követően nem kerül visszafizetésre.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy akkor most meg kell bízni Ordas Pétert az értébecsléssel és vissza kell vonni a határozatot a megemelt bérleti díjról, mert ez kötelezné őket.

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy egyoldalú szerződés módosítást nem lehetséges, 25 évre határozott idejű szerződést kötöttek, csak infláció követően tudták volna 2023 után emelni.

Gölöncsér László polgármester: Elmondta, hogy az MNB által meghatározott infláció mértékével. Ezt a határozatot már mi hoztuk, most hatályon kívül helyezhetjük. Szavazásra bocsátotta az 55/2024. (XII.16.) ÖK számú határozat visszavonását.

Képviselő-testület 5 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – a következő határozatot hozta:

36/2026. (II.11.) ÖK. számú határozat

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete visszavonta az 55/2024. (XII.16.) ÖK számú határozatát.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Gölöncsér László polgármester: Szavazásra bocsátotta az Ordas Péter megbízását a Tolnanémedi 886. hrsz-ú ingatlan értébecslésére.

Képviselő-testület 5 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – a következő határozatot hozta:

37/2026. (II.11.) ÖK. számú határozat

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy megbízza Ordas Péter a Tolnanémedi 886. hrsz-ú ingatlan értébecslésével.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Gölöncsér László polgármester: Szavazásra bocsátotta a Tolnanémedi 886. hrsz-ú ingatlan eladását.

Képviselő-testület 5 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – a következő határozatot hozta:

38/2026. (II.11.) ÖK. számú határozat

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete fenntartja a Tolnanémedi 886 helyrajzi számú ingatlan eladásának szándékát.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA:

Tárgya: Szakmai Program – Szociális Étkeztetés elfogadása

Előadó: Gölöncsér László polgármester

Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy hatósági ellenőrzés miatt kellett elkészíteni a szakmai programot. Pincehelyen teljesen másképp működik, ott van a Gondozási központ, oda tartoznak az idősek, ott van a házi segítségnyújtás, ők szállítják ki az ételt, ott meg is ehetik, a gondozási központ vezetője adja ki a kérelmeket, a személyi anyagokat elkészíti és tárolja, vezeti a KENYSZI-t. Ott van minden, ők csinálnak mindent, úgy kapnak rá normatívát. Tolnanémedi a házi segítségnyújtásra Simontornyával van társulásban, az Őszikék látja el a feladatot. A családsegítő Pincehelyhez tartozik, mivel a közös önkormányzati hivatal gesztor településének feladata. A szociális étkeztetés vásárolt étellel történik, mert nincs saját konyha. Az ebédet házhoz szállítja a falugondnok. Az adó ügyi ügyintéző adja ki a kérelmeket, vezeti a nyilvántartásokat, a KENYSZI-t, kiküldi a csekkeket, intézi a szerződéseket. Komoly feladat volt összeszedni, sok adatot kellett beírni. Kérelem, tájékoztatás, jogi képviselő aktualizálásra került. A szakmai program hivatkozik a szociális rendeletre és költségvetésre, mert nincs térítési díj rendelet külön, az előző programban is ez a hivatkozás volt. Lesz majd rendelet, mert nincsen és kellen, abban szabályozni a térítési díjakat. Ismertette a mellékleteket, formanyomtatványokat, értesítés, benyújtandó dokumentumok. A vizsgálat során a nyomtatványokat már elfogadták, de lehet, hogy a hivatkozással lesz gond, nem biztos, hogy ezt így teljesen jóváhagyják, de majd módosítunk, ha kell.

Gölöncsér László polgármester: Szavazásra bocsátotta a Tolnanémedi Község Szociális Étkeztetés Szakmai Programját.

Képviselő-testület 5 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – a következő határozatot hozta:

39/2026. (II.11.) ÖK. számú határozat

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadta a Tolnanémedi Község Szociális Étkeztetés Szakmai Programját.

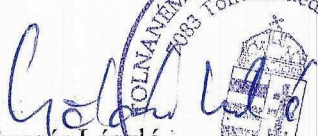
A Szakmai Program a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Határidő: azonnal

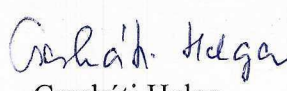
Felelős: polgármester

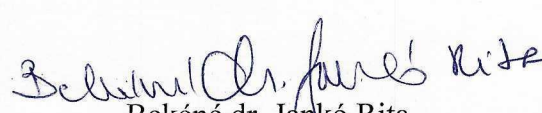
Bekéné dr. Jankó Rita jegyző: Elmondta, hogy akkor ezt hivatali kapun megküldjük a kormányhivatalnak.

Gölöncsér László polgármester: Megköszönte a megjelenteknek a részvételt és 9:02 perckor az ülést bezárta.


Gölöncsér László
polgármester


kmf.


Cserháti Helga
jegyzőkönyv hitelesítő


Bekéné dr. Jankó Rita
jegyző
