

SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
9671 Sitke, Hunyadi u. 1.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. március 24-én (kedden) 16.30 órai kezdettel** a Sitke Község Önkormányzata hivatali helyiségében megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak: Morgós István polgármester,
Bozi-Vörös Zsófia
Gaál József,
Vass Bernadett képviselők összesen 4 fő.

Távolmaradását előre bejelentette: Geiger Zsolt képviselő.

Tanácskozási joggal jelen van: Dr. Bankits László aljegyző,

Jelen vannak továbbá: Vargáné Horváth Krisztina jegyzőkönyvvezető.

Morgós István polgármester: Köszönti a képviselő-testületi ülésen megjelenteket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, tekintve, hogy a megválasztott 5 fő önkormányzati képviselő közül 4 fő jelen van. Az ülést megnyitja.

Morgós István polgármester:
Javasolja a meghívóban szereplő napirend elfogadását.

A képviselő-testület a rendkívüli ülés napirendjét egyhangúlag az alábbiak szerint állapítja meg

N A P I R E N D

1./ A Versenyképes Járások Program keretében „Közbiztonság fejlesztése trafibox készülék beszerzése és telepítése Sitke településen” tárgyú egyszerű beszerzési eljárás eredményének megállapítása

Előadó: Morgós István polgármester

2./ Előterjesztés a Sitke 1214, 1215 és 1216 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó bekebelezési szándékról

Előadó: Morgós István polgármester

3./ Előterjesztés a Sitke, Zárkert 1850/7 hrsz-ú ingatlan megvásárlása iránti kérelem elbírásáról

Előadó: Morgós István polgármester

4./ Előterjesztés a Sitke, Külterület 0173/3 hrsz-ú ingatlanon létesítendő szállásépületre vonatkozó építési engedélyezési eljárás iránti kérelemmel összefüggő közútkezelői hozzájárulás kérelméről

Előadó: Morgós István polgármester

1./ Napirendi pont: Előadó: Morgós István polgármester

Morgós István polgármester: Az egyszerű beszerzési eljárás a „Közbiztonság fejlesztése trafibox készülék beszerzése és telepítése Sitke településen” tárgyban 2026. 02.26. napján indult. Az ajánlattételi felhívásra az ajánlattételi határidőre (2026. 03. 04. 10.00 óra) 3 ajánlat érkezett. Az ajánlatok bírálati szempontja „a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás” szempont. Ez alapján a Kurcsics Kft. adta a legkedvezőbb ajánlatot.

Mivel a képviselők részéről kérdés, hozzászólás nem érkezik, a határozati javaslatot - az előterjesztésnek megfelelő tartalommal - szavazásra teszi fel.

A képviselő-testület egyhangúlag - 4 igen, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozza:

11/2026. (III. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Versenyképes Járások Program keretében benyújtott 2/5222 azonosító számú támogatási igény kapcsán indított „Közbiztonság fejlesztése trafibox készülék beszerzése és telepítése Sitke településen” tárgyú egyszerű beszerzési eljárásban megállapítja, hogy az alábbi 3 érvényes ajánlat érkezett:

1.

Ajánlattevő megnevezése: Kurcsicsvill Kft.
Ajánlattevő képviselője: Kurcsics Imre ügyvezető
Ajánlattevő székhelyének címe: 9600 Sárvár, Szatmár utca 21. C. ép.
Ajánlattevő levelezési címe: 9600 Sárvár, Szatmár utca 21. C. ép.
Ajánlattevő telefon száma: +36 30 365 4849

Nettó ajánlati ár: 5.796.020,- Ft
AFA: 1.564.925,- Ft
Bruttó ajánlati ár: 7.360.945,- Ft

2.

Ajánlattevő megnevezése: Vasi Alfavill Kft.
Ajánlattevő képviselője: Szakály Dániel ügyvezető
Ajánlattevő székhelyének címe: 9700 Szombathely, Zanati út 7. E. ép.
Ajánlattevő levelezési címe: 9700 Szombathely, Zanati út 7. E. ép.
Ajánlattevő telefonszáma: +36 94 501 725

Nettó ajánlati ár: 6.929.902,- Ft
ÁFA: 1.871.074,- Ft
Bruttó ajánlati ár: 8.800.976,- Ft

3.

Ajánlattevő megnevezése: Regös és Társa Kft.
Ajánlattevő képviselője: Regös Gábor ügyvezető
Ajánlattevő székhelyének címe: 9600 Sárvár, Esze Tamás utca 31/a.
Ajánlattevő levelezési címe: 9600 Sárvár, Esze Tamás utca 31/a.
Ajánlattevő telefonszáma: +36 30 994 2556

Nettó ajánlati ár: 6.522.264,- Ft
ÁFA: 1.761.011,- Ft
Bruttó ajánlati ár: 8.283.275,- Ft

Nyertes ajánlattevő a Kurcsicsvill Kft. (9600 Sárvár, Szatmár utca 21. C. ép.) tekintettel arra, hogy a Kurcsicsvill Kft. ajánlattevő tette a legalacsonyabb összegű (teljes ellenszolgáltatás összege bruttó: 7.360.945,- Ft) ellenszolgáltatást tartalmazó érvényes ajánlatot.

A Képviselő-testület második legkedvezőbb ajánlatot tett ajánlattevőt nem hirdet.

Sitke Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza az polgármestert a jelen határozatban foglalt feltételeknek megfelelő vállalkozással vegyes adásvételi szerződés aláírására és minden további jognyilatkozat megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

2./ Napirendi pont: Előadó: Morgós István polgármester

Morgós István polgármester: Ez egy értékes terület, mert a közművek ott vannak. Nagyon alacsony árajánlatot tett, az ingatlanvagyon-kataszter adatai alapján az érintett ingatlanrészek a 2003. évi értékét sem érik el. Nem javaslom, hogy ezt elfogadjuk. Aljegyző úr ad egy kis kiegészítést az előterjesztéshez.

Dr. Bankits László aljegyző: Ismerteti a jogszabályi helyzetet, illetve tájékoztatja a testületet, hogy Sitke Község Önkormányzata állásfoglalást kért a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától ebben az ügyben. Az állásfoglalás már azt követően érkezett, hogy a képviselő-testületi tagok részére az ülés anyaga megküldésre került.

A Hivatal az alábbi tájékoztatást adta:

„A termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 11. § (2) bekezdés e) pontja kógens módon határozza meg azon eseteket és feltételeket, amelyek fennállása esetén a települési önkormányzat földtulajdont szerezhethet. E rendelkezés a termőföld tulajdonszerzésének korlátozását szolgáló, közérdekvédelmi jellegű norma, amelynek alkalmazása főszabály szerint nem mellőzhető.

A Földforgalmi tv. 2. § (7) bekezdése értelmében ugyanakkor a törvény rendelkezéseit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló 2020. évi LXXI. törvényben (a továbbiakban: Fokftv.) foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. E szabály azonban nem értelmezhető akként, hogy a Fokftv. a Földforgalmi tv. tulajdonszerzési korlátait teljes körűen kiüresítené, vagy azok alól általános felmentést adna.

A bekebelezés jogintézménye speciális, az osztatlan közös tulajdon megszüntetését szolgáló tulajdonszerzési mód, azonban ennek alkalmazása során is figyelemmel kell lenni arra, hogy az önkormányzat tulajdonszerzése kivételes jellegű.

Erre tekintettel a Fokftv. szerinti eltérés csak az eljárási és technikai szabályokra terjedhet ki, azonban nem érinti a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés e) pontjában meghatározott anyagi jogi feltételeket. Következésképpen az önkormányzat bekebelezés útján történő tulajdonszerzése esetén is vizsgálni szükséges, hogy a tulajdonszerzés a törvényben meghatározott közérdekű célok valamelyikének megvalósítását szolgálja.

Mindezek alapján álláspontunk szerint a 2020. évi LXXI. törvény szerinti bekebelezés esetén sem tekinthet el hatóságunk a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek vizsgálatától.”

Morgós István polgármester: Fentiek ismeretében továbbra is javasolja a testületnek, hogy kezdeményezze a tulajdonostársak felé az ingatlan zártkerti művelésből kivonását, továbbá az Ingatlanrészeket érintő bekebelezési ellenérték, vételár forgalmi viszonyoknak megfelelő vételárrá korrigálása érdekében is kezdeményezzenek további egyeztetéseket, ne fogadják el a felajánlott ellenértéket, vételárat.

Mivel a képviselők részéről kérdés, hozzászólás nem érkezik, a határozati javaslatot - az alábbi módosított tartalommal - szavazásra teszi fel.

A képviselő-testület egyhangúlag - 4 igen, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozza:

12/2026. (III. 24.) számú képviselő-testületi határozat

- 1) Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sitke Zártkert, 1214 hrsz-ú, 806 m² alapterületű, „*rét és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan 540/2700-ad tulajdoni hányada, a Sitke Zártkert, 1215 hrsz-ú, 1345 m² alapterületű, „*szőlő*” megnevezésű ingatlan 540/2700-ad tulajdoni hányada, valamint a Sitke Zártkert, 1216 hrsz-ú, 554 m² alapterületű, „*gyümölcsös*” megnevezésű ingatlan 540/2700-ad tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlanrészek) a Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 2. melléklete alapján forgalomképes vagyonnak minősülő Ingatlanrészek.
- 2) Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 11/2010. (IX.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a nevezett zártkerti ingatlanok falusias lakóövezetben találhatóak, településrendezési szempontból közcélú rendeltetéssel (például: közút, közpark, véderdő övezeti besorolással) nem érintettek.
- 3) Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének lehetőségéről szóló 15/2025. (XI.25.) önkormányzati rendelete lehetővé teszi az ingatlanok vonatkozásában művelés alól kivett területként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésük kérelmezését.
- 4) A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy Bedő Mária tulajdonostárs által ajánlott ellenértékeket nem fogadja el, tekintettel arra, hogy azok a reális, tényleges, az önkormányzat által értelemszerűen alaposan ismert, helyben köztudomású, piaci értékekhez képest rendkívül alacsonynak tekinthetők, a szolgáltatás, ellenszolgáltatás értékarányossága a megajánlott összegek esetében nem áll fenn, továbbá az Ingatlanok önkormányzati vagyonyilvántartás szerinti értékénél is jelentősen kedvezőtlenebbek.
- 5) A Képviselő-testület a Sitke Zártkert, 1214 hrsz-ú, 806 m² alapterületű, „*rét és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan, a Sitke Zártkert, 1215 hrsz-ú, 1345 m² alapterületű, „*szőlő*” megnevezésű ingatlan, valamint a Sitke Zártkert, 1216 hrsz, 554 m² alapterületű, „*gyümölcsös*” megnevezésű ingatlan vonatkozásában kezdeményezi a tulajdonostársak felé, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban művelés alól kivett területként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésükhöz járuljanak hozzá. A tulajdonostársak hozzájárulása esetén az Önkormányzat kezdeményezi az ingatlanügyi hatóság felé fent nevezett ingatlanok művelés alól kivett területként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésüket.
Az ingatlanok művelési ág alóli kivonásával kapcsolatos költségek – így különösen földhivatali eljárási költségek, jogi képviselettel kapcsolatos költségek – viselése az Önkormányzat feladata.
- 6) Az ingatlanok művelés alól kivett területként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele valamennyi tulajdonostárs – Bedő Mária, Bedő Csaba, Bedő

Mária Magdolna, Bedő Antal –, valamint az özvegyi jog jogosultjának – Bedő Antalné – hozzájárulása.

- 7) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlanrészek művelési ág alóli kivonására vonatkozóan a jelen határozatnak megfelelő minden további intézkedést, szóbeli és írásbeli jognyilatkozatot tegyen.
- 8) A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy az Ingatlanrészeket érintő bekebelezési ellenérték, vételár forgalmi viszonyoknak megfelelő vételárrá korrigálása érdekében egyeztetéseket kezdeményezzen azzal, hogy az elvégzett egyeztetések eredményeként kialakult – a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányossága követelményének is megfelelő – vételár elfogadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

3./ Napirendi pont: Előadó: Morgós István polgármester

Morgós István polgármester: A beazonosíthatóság érdekében tájékoztatja a testületet, hogy a terület pontosan hol található. A kérelmező művelni szeretné a területet, közművek nincsenek rajt. Szerinte egy elfogadható ajánlatot tett. Javasolja, hogy a Képviselő-testület az Ingatlan vételárát (a kérelemben szereplő) bruttó 280,- Ft/m², azaz mindösszesen bruttó 1.500.000,- Ft összegben állapítsa meg,

Mivel a képviselők részéről kérdés, hozzászólás nem érkezik, a határozati javaslatot – kiegészítve a vételár megadásával - szavazásra teszi fel.

A képviselő-testület egyhangúlag - 4 igen, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozza:

13/2026. (III. 24.) számú képviselő-testületi határozat

- 1) Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sitke Zártkert, 1850/7 hrsz-ú, „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű, 5366 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közfeladat ellátását nem szolgálja, ezért önkormányzati tulajdonban tartása nem szükséges.
- 2) A Képviselő-testület a Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 15. §-a alapján az Ör. szerint forgalomképes vagyonnak minősülő Ingatlant értékesítésre kijelöli.
- 3) A Képviselő-testület az Ingatlan vételárát bruttó 280,- Ft/m², azaz mindösszesen bruttó 1.500.000,- Ft összegben – az Ingatlan elidegenítése az övezeti elhelyezkedésre és ingatlan-nyilvántartási megnevezésre, adatokra tekintettel mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól – állapítja meg, egyidejűleg elhatározza, hogy az Ingatlant – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésére és az Ör. 6. § (1) bekezdésére, versenyztetés mellőzésével – Palkovits Balázs (lakóhely: 9561 Nagysimonyi, Kossuth Lajos utca 51.; a továbbiakban: Vevő) részére értékesíti.
- 4) A Képviselő-testület az ajánlati kötöttségét a jelen határozat közzétételétől számított 30 napig tartja fenn, mely határidőn belül a Vevő köteles az adásvételi szerződést elkészíttetni és az önkormányzat rendelkezésére bocsátani.
- 5) Az Ingatlan vételárát a Vevőnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül kell megfizetni Sitke Község Önkormányzata 11747037-15423641-00000000 számú bankszámlaszámára.

- 6) Az adásvétellel kapcsolatos költségek – így különösen ügyvéd díjazása, földhivatali eljárási költségek stb. – viselése a Vevő feladata.
- 7) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan elidegenítésére vonatkozóan a jelen határozatnak megfelelő minden további intézkedést, szóbeli és írásbeli jognyilatkozatot megtegyen, ideértve különösen az adásvételi szerződés aláírását.
- 8) A Képviselő-testület felkéri a Címzetes Főjegyzőt, hogy az Ör. soron következő módosításakor gondoskodjon arról, hogy az Ör.-ből, és ezzel egyidejűleg az önkormányzat vagyonkimutatásából-nyilvántartásából is törlésre kerüljön az Ingatlan.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

4./ Napirendi pont: Előadó: Morgós István polgármester

Morgós István polgármester: Nem kíván szóbeli kiegészítést tenni az írásos előterjesztéshez.

Mivel a képviselők részéről kérdés, hozzászólás nem érkezik, a határozati javaslatot - az előterjesztésnek megfelelő tartalommal - szavazásra teszi fel.

A képviselő-testület egyhangúlag - 4 igen, 0 nem szavazattal és 0 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozza:

14/2026. (III. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete - mint Sitke község helyi közútjainak kezelője, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1) bekezdés b) pontja alapján - Postaút Bt. (9671 Sitke, Újhegy u. 3.) kérelmére a Sitke 0173/3 hrsz-ú ingatlanon létesíteni kívánt kabinház építési engedélyezési eljárásához – a 2026. februári keltezésű Farkas-Ház Építész-Iroda (székhely: 9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.) által készített „*Sitke, 0173/3 hrsz alatt létesítendő szálláshely (kabinház)*” tervdokumentáció alapján a Sitke 0183 hrsz-ú kivett helyi közút vonatkozásában a közútkezelői hozzájárulást kikötés nélkül megadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

Morgós István polgármester: Mivel hozzászólás nem érkezik. Megállapítja, hogy az elfogadott napirendet a képviselő-testület megtárgyalta, megköszöni a jelenlévők munkáját és a nyilvános ülést 16.50 órakor bezárja.



/: Morgós István :/
polgármester

Kmf.



/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző