



Várgesztes Község Polgármestere

2824 Várgesztes, Arany János utca 47.

telefon: (34)-777-701; e-mail: polgarmester@vargesztes.hu

Meghívó

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete soros ülését
2025. augusztus 28-án (csütörtök) 16⁰⁰ órára
a Polgármesteri Hivatalba összehívom.

Napirendi pontok:

- 1./ Ingatlanvásárlási kérelem
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 2./ Inkubátorház létesítésére vonatkozó előterjesztés
Előadó: Rodé Lajos képviselő
- 3./ A helyi adókról szóló 11/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 4./ Várgesztes Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelet
módosítására vonatkozó kérelem
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 5./ Egyebek
 - a) labdarúgópálya használatára vonatkozó kérés
 - b) tájékoztatás óvodáztatási és iskolakezdési támogatás nyújtásról
 - c) javaslatok zöldhulladék lerakó működtetésére

Várgesztes, 2025. augusztus 22.

Eckné Csákvári Valéria
polgármester



Várgesztes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete JEGYZŐKÖNYV

Készült: Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. augusztus 28-án a Polgármesteri Hivatalban 16⁰⁰ órai kezdettel megtartott soros ülésén.

Jelen vannak: Eckné Csákvári Valéria polgármester
Katzer Ákos képviselő
Rodé Lajos képviselő
Pillmann-Erdei Livia képviselő
Hartdében Sándorné elnök
dr. Auer Zsolt Dénes jegyző

Eckné Csákvári Valéria polgármester köszönti a megjelent képviselőket. A képviselőknek új napirendi pontra vonatkozó igénye nincs. Eckné Csákvári Valéria polgármester megállapítja, hogy a Képviselő-testület 4 fővel határozatképes. Javaslatot tesz a napirendi pontok elfogadására.

A napirendi pontokat a Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete
a napirendi pontokat az alábbiak szerint elfogadja:

- 1./ Ingatlanvásárlási kérelem
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 2./ Inkubátorház létesítésére vonatkozó előterjesztés
Előadó: Rodé Lajos képviselő
- 3./ A helyi adókról szóló 11/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 4./ Várgesztes Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kérelem
Előadó: Eckné Csákvári Valéria polgármester
- 5./ Egyebek
 - a) labdarúgópálya használatára vonatkozó kérés
 - b) tájékoztatás óvodáztatási és iskolakezdési támogatás nyújtásról
 - c) javaslatok zöldhulladék lerakó működtetésére

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

1./ N a p i r e n d

Ingatlanvásárlási kérelem

Eckné Csákvári Valéria polgármester ismerteti Schäffer János kérelmét. Elmondja, hogy az előző ciklusban már volt erre irányuló törekvés, hogy az Önkormányzat értékesítse ezt a területet ezzel pedig új építési telkek is kialakultak volna. A cél most is ez. Javasolja, hogy a Képviselő-testület rögzítse ingatlanértékesítési szándékát.

Dr. Auer Zsolt Dénes jegyző ismerteti a területre irányadó szabályozási tervet.

Rodé Lajos képviselő javasolja, hogy a vagyonkataszter alapján állapítsa meg a Képviselő-testület a vételárat.

A Képviselő-testület tagjai egyöntetűen támogatják az ingatlanértékesítési szándékot.

További kérdés, hozzászólás nem hangzik el.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete kifejezi szándékát, hogy a Várgesztes 12 hrsz.-ú kivett közútból területet értékesít.

Az értékesítés célja, hogy a Várgesztes 19, 18, 17, 16 és 15 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai - az Önkormányzattól a szükséges területet megvásárolva - a telekalakítást követően olyan méretű ingatlanhoz jussanak, amely a helyi építési szabályzat előírásai szerint megosztható és így új építési telkek válnak kialakíthatóvá. A telekalakítás a jelenleg hatályban lévő szabályozási terv előírása szerint történne, a közlekedést szolgáló út 12 méteres szélességét megtartva.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy folytasson egyeztetéseket az ingatlantulajdonosokkal, valamint tegyen lépéseket a piaci ár meghatározása céljából.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

2./ N a p i r e n d

Inkubátorház létesítésére vonatkozó előterjesztés

Eckné Csákvári Valéria polgármester felkéri Rodé Lajos képviselőt, hogy ismertesse az előterjesztést.

Rodé Lajos képviselő részletesen ismerteti előterjesztését az inkubátorház kialakítása kapcsán.

Pillmann-Erdei Livia képviselő kérdezi, hogy van-e megfelelő helyisége ehhez az Önkormányzatnak?

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy először utána kell járni nem származhat-e ebből probléma pl. egy pályázat benyújtása kapcsán.

Katzer Ákos képviselő javasolja a Keltike házban lévő régi postahelyiséget.

Eckné Csákvári Valéria polgármester javasolja egy felmérés elkészítését a várgesztesi vállalkozók körében, illetve a jogszabályi környezet mélyrehatóbb megismerését.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
35/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felmérést készít a várgesztesi vállalkozók körében egy inkubátor ház létesítése kapcsán.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a következő képviselő-testületi ülésen tájékoztassa a képviselőket egy inkubátorház létesítésének előnyeiről és esetleges hátrányairól, az irányadó jogszabályi háttérrel.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

3./ N a p i r e n d

A helyi adókról szóló 11/2012. (XI. 29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Eckné Csákvári Valéria polgármester részletesen ismerteti az előterjesztést.

Rodé Lajos képviselő elmondja, hogy 2019 óta 63 % volt az infláció. Ez a jelenlegi 490,-Ft-os idegenforgalmi adó emelése kapcsán pont 800,-Ft-ra jön ki. Tulajdonképpen 6 éve nem volt emelés.

Eckné Csákvári Valéria polgármester javasolja, hogy a kommunális adó a jelenlegi 13.200,-Ft helyett legyen 10 ezer forint évente, de a fizetésre kötelezettek köre legyen szélesebb. A kiadások megsokszorozódtak, ha közösségi összefogásra van szükség már nem segítenek annyit a lakosok, mindenért fizetni kell vállalkozóknak pl. a sár eltakarításért is.

Rodé Lajos képviselő elmondja, hogy ez a falu gazdálkodásának 2 %-a. Ezért nem éri meg feldühtíteni a települést.

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja az elvárás megvan, hogy tiszta, parkosított, virágos legyen a falu, télen a hó legyen eltakarítva. Ezt mind meg kell fizetni, már nincs önkéntes alapon segítség.

Katzer Ákos képviselő szerint nem éri meg, ez az Önkormányzatnak maximum 2 millió forintot jelent.

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy egész nyáron ő kapálta a virágoskertet a polgármesteri hivatal előtt. Ha leesik télen a hó, vagy ha jeges az út már hajnal 3 órakor telefonálnak a lakosok. Ezeket a szükséges kiadásokat valamiből finanszírozni kell.

Rodé Lajos képviselő szerint ez nem oldja meg a problémát.

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy Környe gazdag falu mégis fizetnek kommunálisadót a lakosok. Az emberek így érzik, hogy ők is hozzájárulnak a lakóhelyük kiadásaihoz.

Katzer Ákos képviselő javasolja, hogy még gondolkodjanak a javaslaton, tolják ki a döntést.

További kérdés, hozzászólás nem hangzik el.

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy az előterjesztésnek megfelelően egyeztetéseket kezdeményez a szálláshely szolgáltatókkal Rodé Lajos képviselő által javasolt 800,- Ft-os idegenforgalmi adó kapcsán, míg az ingatlanhoz köthető helyi adók vonatkozásában további információkat szerez be a Vértessomlói Közös Önkormányzati Hivatal adóügyi ügyintézőjétől.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
36/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete kéri dr. Auer Zsolt Dénes jegyzőt, hogy a következő képviselő-testületi ülésre vizsgálja felül a helyi adókról szóló 11/2012. (XI.29.) önkormányzati rendeletet és készítse elő a rendeletmódosítás tervezetét.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete kéri Eckné Csákvári Valéria polgármestert, hogy a helyi adókról szóló 11/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet tervezetének előkészítése előtt kezdeményezzen egyeztetést a várgesztesi szálláshely szolgáltatókkal.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

4./ N a p i r e n d

Várgesztes Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kérelem

Eckné Csákvári Valéria polgármester ismerteti az előterjesztést.

Kérdés, hozzászólás nem hangzik el.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
37/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervezési módosításáról határoz az alábbiak szerint:

1. A tervezési feladatot a határozat 1. mellékletét képező „Településrendezési koncepció és telepítési tanulmány – Várgesztes, lovarda – 2025” című dokumentáció elfogadásával határozza meg.
2. A feladat elvégzéséhez szükséges vizsgálatok meghatározásához a határozat 2. mellékletét képező megbízott főépítési feljegyzést elfogadja.
3. A településrendezési terv módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése vált szükségessé, amennyiben a meglévő és üzemelő lovarda telkét beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges lovassport területbe kell átsorolni.
4. Hogy a törvényi előírásoknak megfeleljen, a telektömbön belül a mezőgazdasági terület rovására erdőterületet jelöl ki (lásd a mellékletben).
5. A Képviselő-testület a tervezési területet kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Eckné Csákvári Valéria polgármester javasolja, hogy a Képviselő-testület támogassa háromoldalú szerződés megkötését a kérelmezőkkel, melyben a költségek viselése a kérelmezőkre hárul.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
38/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervezési módosításáról határoz az alábbiak szerint:

1. A Képviselő-testület kifejezi támogatási szándékát Kluber Balázs és Kolcsár Katalin településrendezési terv illetve Hész. módosítási kérelme kapcsán, amelynek részletes kifejtését a „Településrendezési koncepció és telepítési tanulmány – Várgesztes, lovarda – 2025” című dokumentáció tartalmazza.
2. A rendezési tervek módosításának költségeit az érdekeltek képviselőjében a Kluberkert Kft. (Kluber Balázs) valamint Kolcsár Katalin várgesztesi lakos vállalja az LT-PLAN BT. tervezői közreműködésével háromoldalú szerződés keretében.
3. A Képviselő-testület megbízza Eckné Csákvári Valéria polgármestert a háromoldalú szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

5./ Napirend
Egyebek

a) labdarúgópálya használatára vonatkozó kérés

Eckné Csákvári Valéria polgármester tájékoztatja a Képviselő-testület tagjait, hogy a bajnokságba nem tudott nevezni a várgesztesi öregfiúk csapat. Azonban megkeresést kaptak a Turul SE csapattól. Létszámban ők is hiányosak, de a két csapat együtt alkotna egy új egyesületet Turul SE Várgesztes néven. Heti egy edzés lenne és meccsek két hetente. A várgesztesiek mellett lennének tatabányai labdarúgók is a csapatban. A pénzről még nem esett szó, de szolid keretek között hozzá tudnak járulni a költségekhez. A korábbi években ebből semmilyen bevétel nem folyt be. Még semmi nincs lefixálva eddig csak telefonos egyeztetés volt.

Katzer Ákos képviselő elmondja, hogy nincs ellene a várgesztesi focinak, de ne tatabányaiaknak tartsuk fent a helyet. Ne legyen az, hogy a várgesztesiektől elkérjük a díjat a faluház használatáért, míg a tatabányai focistáktól nem.

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy az öregfiúk nagy része sem helyi játékosok voltak. Több egyeztetést is folytatott Racsmany Mihály elnökkel, felmerült a kérdés, hogy ki számít várgesztesinek? Csak ezen a sík mentén nehéz betartani az elvárásokat. A labdarúgók nem kevés pénzbe kerülnek, de nem viszonyos a kapcsolat velük. Megpróbálja elérni, hogy télen több teremfocit szervezzenek ide, ezzel is bevételt generálva. Várgesztes nem ebből fog meggazdagodni, de nem várható el, hogy ingyen biztosítsa az Önkormányzat a területet.

b) tájékoztatás óvodáztatási és iskolakezdési támogatás nyújtásáról

Eckné Csákvári Valéria polgármester tájékoztatja a Képviselő-testület tagjait, hogy a szociális rendelet értelmében már benyújtható az óvodáztatási és iskolakezdési támogatás iránti kérelem. Erről a lakosság az újságban tájékoztatva lett. A szociális tűzifaprogram kapcsán is ugyanígy megnyílt a lehetőség.

c) javaslatok zöldhulladék lerakó működtetésére

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy a vékonyabb ágak le lettek darálva. A nagyobb gyökerek, fatörzsek viszont még mindig a lerakóban vannak. Egy vállalkozó le tudná darálni a nagyobb darabokat is, ehhez rendelkezik megfelelő eszközzel. Az aprítékot pedig fel lehetne használni a településen.

Rodé Lajos képviselő kérdezi, hogy jelenleg zárva van a lerakó?

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy jelenleg zárva van, tele van a lerakó. A vállalkozó, ha ledarálja és rendbe teszi a területet, akkor elég jönnie 4-5 évente.

Rodé Lajos képviselő kérdezi, hogy ez mennyibe kerülne?

Eckné Csákvári Valéria polgármester elmondja, hogy nagyságrendileg 300.000,-Ft-ba kerülne, de tovább nem részletezték, csak egy tájékoztató volt.

Rodé Lajos képviselő elmondja, hogy a kerti zöldhulladék égetés ellen van. Támogatná, hogy ismét nyíljon meg a lerakó. Javasolja, hogy tiltsa meg az Önkormányzat a hulladékégetést ugyanis jelenleg az önkormányzatok dönthetnek az engedélyezésről. A szemétszállító elviszi a zöldhulladékot, az Önkormányzat is biztosítja annak befogadást. Ezzel mindenki jól jár, nem a füstöt szívják a várgesztesiek.

Eckné Csákvári Valéria polgármester egyeztet a vállalkozóval.

Eckné Csákvári Valéria polgármester a szeptemberben megrendezésre kerülő Lovagi Játékok kapcsán kéri a képviselők javaslatát, hogy hol legyen parkoló kijelölve, továbbá legyen-e belépős a rendezvény?

Katzer Ákos képviselő véleménye szerint mindenképpen legyen parkoló kijelölve a szokásos területen.

Eckné Csákvári Valéria polgármester javasolja, hogy a rendezvény legyen ingyenes.

Rodé Lajos képviselő javasolja, hogy a rendezvény a várgesztesieknek és a 6 év alattiaknak legyen ingyenes, míg a nem várgesztesi lakosoknak legyen 500,-Ft a belépő.

Katzer Ákos képviselő támogatja a javaslatot.

Eckné Csákvári Valéria polgármester szavazást kezdeményez a javaslatról.

A Képviselő-testület 4 jelenlévő tagja 4 igen szavazattal elfogadja a javaslatot és az alábbi határozatot hozza.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
39/2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2025. szeptember 13-án megrendezésre kerülő Várgesztesi Lovagi Játékokra történő belépés valamennyi várgesztesi lakosnak és a 6 év alatti gyermekeknek ingyenes lesz, míg a várgesztesi lakcímmel nem rendelkezőknek 500,-Ft.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Eckné Csákvári Valéria polgármester kérdezi van-e még kérdés?

Katzer Ákos képviselő kérdezi, hogy a zártkerti kivonás kapcsán a Képviselő-testület akar-e rendelet alkotni.

Dr. Auer Zsolt Dénes jegyző elmondja, hogy továbbra sincsenek részletszabályok, amint ezek napvilágot látnak tájékoztatja a Képviselőket.

Katzer Ákos képviselő kérdezi, hogy a Keltike házban lett kamera felszerelve?

Eckné Csákvári Valéria polgármester igennel válaszol.

Katzer Ákos képviselő kérdezi, hogy az oroszlanói városi konyhára valóban kétszer kell menni az ételért? Külön a reggeliért és külön az ebédért.

Eckné Csákvári Valéria polgármester igennel válaszol. Elmondja, hogy reggel frissen adják a reggelit, utána vissza kell menni az ebédért. Az étel annyi olcsóbb, amiből kijön a két fuvar ára. Ezen próbál majd változtatni, de ez a kezdeti próbaszakasz.

Több kérdés, hozzászólás nem hangzik el. Eckné Csákvári Valéria polgármester megköszöni a Képviselő-testület tagjainak, hogy részt vettek az ülésen, 18⁰⁰ perckor bezárja a Képviselő-testület ülését.

Kmf.


Eckné Csákvári Valéria
polgármester




dr. Auer Zsolt Dénes
jegyző

Jelenléti ív

Várgesztes Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

2025. augusztus 28-án megtartott soros üléséről

Eckné Csákvári Valéria polgármester



Kluber Árpád alpolgármester

.....

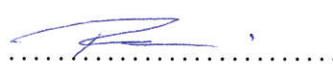
Katzer Ákos képviselő



Pillmann-Erdei Livia képviselő



Rodé Lajos képviselő



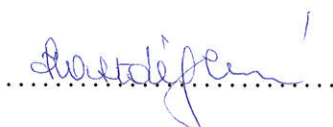
Tanácskozási joggal

dr. Auer Zsolt Dénes jegyző



Meghívott vendégek

Hartdében Sándorné elnök



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

KÉRELEM

Címzett:

Várgesztes Község Önkormányzata
Eckné Csákvári Valéria polgármester részére

VÁRGESZTES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
ÉRKEZET:	2025 AUG. 19	
száma:	ügyintéző:	melléklet:
VG/675-1/2025		

Tárgy: Kérelem önkormányzati tulajdonú közterület megvásárlására

Alulírott:

Schäffer János
2824 Várgesztes, Erdősor u. 11.
Tel.: 06204618831

Ezúton kérem, hogy a tulajdonomban lévő, Várgesztes, Erdősor u. 11. alatt található ingatlanom előtt elhelyezkedő, önkormányzati tulajdonban lévő közterület (Széna utca felőli területrészt) megvásárlásának lehetőségét szíveskedjenek megvizsgálni.

Kérem, hogy a szükséges eljárás lefolytatásáról, valamint a további teendőkről szíveskedjenek tájékoztatni.

Kérem kérelmem kedvező elbírálását.

Várgesztes, 2025. 08. 17.

Tisztelettel:

.....


VÁRGESZTES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
ÉRKEZELI	2025 AUG. 19	
száma:	ügyintéző:	melléklet:
UG/677-1/2025		

Vértessomlói Közös Önkormányzati Hivatal
2823 Vértessomló, Rákóczi Ferenc utca 63.
dr. Auer Zsolt
jegyző részére

KÉPVISELŐI ELŐTERJESZTÉS

Várgesztes Önkormányzata Képviselőtestületének soron következő ülésére

Tárgy: Inkubátor szolgáltatások létrehozása Várgesztes gazdasági helyzetének javítása érdekében

Tisztelt Képviselőtestület!

Településünk anyagi helyzetének javítása érdekében érdemes feltárni és kiaknázni minden olyan lehetőséget, amely nem ellentétes Várgesztes település, Várgesztes lakosságának érdekeivel.

2024. évben a helyi iparűzési adó bevételeink jelentős hányadát helyhez kötött, nagyobb gazdasági társaságok adták. Várgesztesen rajtuk kívül több olyan lakos is van, akinek saját vállalkozása környező településre van bejelentve, így ők az iparűzési adót is oda fizetik. Ezen tevékenységek egy része otthonról is végezhető, így tehát Várgesztesen végzett munka bevételeinek egyébként kötelezően befizetendő adójának bevételeitől esik el a falu.

Ezen vállalkozások megszólíthatóak lennének, hogy Várgesztesen telephely létesítésével támogassák településünket. Ez önmagában semmilyen többlet terhet nem róna a nevezett vállalkozásokra. Áttételesen viszont igen, mivel azok az ingatlanok, amelyekben cég székhelye, vagy telephelye található, nem indulhatnak lakossági pályázatokon, illetve a közműveknél is a társaságok által fizetendő, jóval magasabb díjat kell fizetniük.

A fenti megfontolásból az alábbi javaslatot kívánom tenni:

Várgesztes valamely saját, jelenleg is üzemelő ingatlanjában jelöljön ki egy helyiséget, amelyet inkubátorházként üzemeltet, és melynek rezsiköltségeit ez az új funkció érdemben nem emelné. Ide a helyi vállalkozók bejegyezhetnek telephelyet, ami alapján a helyi iparűzési adójukat részben ide fizetnék. Cserébe a település a helyiségen keresztül az alábbi szolgáltatásokat nyújtaná:

- Íróasztal néhány székkal, elektromos és internetkapcsolattal, amit a vállalkozó szüksége szerint tud igénybe venni saját laptophasználatot feltételezve. Ez hasznos lehet amikor valaki otthonról online meetingen szeretne részt venni, de nem tud elszeparálódni a családtól.*
- Postai küldemények, feladott (nem utánvétel) csomagok átvétele a vállalkozó távollétében.*
- Postai küldemények feladása úgy, hogy a vállalkozónak nem kell megvárnia a postás érkezését.*
- Szűk körű megbeszélés tartása olyan üzleti partnerrel, akinek kényelmes Várgesztesre jönni.*

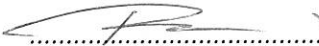
A későbbiek során a szolgáltatás bővíthet számítógépes munkaállomással, nyomtatóval, fénymásolóval, melyeket a vállalkozó akár térítési díj ellenében használhat.

A helyiséget az épületet üzemeltető önkormányzati intézmény továbbra is használhatná saját célra azzal a megkötéssel, hogy az inkubációs célra telepített infrastruktúrán nem változtat, és igyekszik elsőbbséget biztosítani a bejelentett vállalkozónak, amikor az használná azt.

A fenti megoldás növeli a helyi vállalkozások találkozásának lehetőségét, kiaknázzhatóvá téve az ebben rejlő sinergiákat.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet az előterjesztésemben foglalt javaslatok elfogadására.

Várgesztes, 2025. augusztus 18.



Rodé Lajos
önkormányzati képviselő

HATÁROZATI JAVASLAT

Várgesztes Önkormányzata Képviselőtestületének/2025. (.....)
határozata

Döntés inkubátor szolgáltatások létrehozásáról
Várgesztes gazdasági helyzetének javítása érdekében

Várgesztes Önkormányzata Képviselőtestülete

1. Kinyilvánítja szándékát, hogy inkubátor szolgáltatásokat hoz létre valamely saját létesítményében annak érdekében, hogy ösztönözze a helyi, távmunkával jelenleg is helyben dolgozó vállalkozókat várgesztesi telephely létesítésében.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a terület kijelöléséről, és a fentiek megvalósításáról.

Várgesztes, 2025. augusztus 28.

.....
Eckné Csákvári Valéria
polgármester

.....
dr. Auer Zsolt Dénes
jegyző

Határidő: 2025. október 30.

Felelős: Polgármester

ELŐTERJESZTÉS

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. augusztus 28-i soros ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Településünkön a helyi adókra vonatkozó szabályokat és azok mértékét a helyi adókról szóló 11/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet szabályozza. Az adók mértékének módosítására utoljára 2018-ban került sor. Ekkor 2019. január 01-jei hatállyal került emelésre az idegenforgalmi adó mértéke 490,-Ft-ra, amely 6 éve változatlan.

A jelenleg hatályban lévő adórendelet számos kedvezményt enged az adóalanyok számára. Többek között azt, hogy a Várgesztesen bejelentett állandó lakóhellyel rendelkezők mentesülnek az építményadó, a telekadó és a kommunálisadó megfizetése alól. Ezáltal az ingatlanokhoz köthető beszedett adó mértéke nem számottevő. A rendelet megalkotásakor valamint az azt követő években - a költségvetési törvény jóvoltából - a Magyar Állam minden beszedett 1,-Ft idegenforgalmi adóhoz biztosított plusz 2,-Ft-ot majd 1,-Ft-ot. A járványhelyzet miatt bekövetkezett válság következtében ezt a kedvezményt a Magyar Állam megvonta majd hasonló sorsa jutott a gépjárműadó is, mindemellett a kiadások továbbra is emelkedő tendenciát mutatnak. Az adórendelet 2012-es megalkotásakor az idegenforgalmi adó és az ehhez társított állami támogatás mértéke fedezte a többi adónem nélkülözését. Tekintve, hogy a település bevételei lényegesen csökkentek, míg a kiadások jelentősen növekedtek javaslom a hatályban lévő adórendelet felülvizsgálatát.

Elsősorban kérem a tisztelt Képviselő-testület támogatását az idegenforgalmi adó mértékének felülvizsgálatára és a szabályozás megreformálására.

Másodsorban kérem a tisztelt Képviselő-testület támogatását a kommunális adó mértékének felülvizsgálatára és a szabályozás megreformálására.

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Várgesztes, 2025. augusztus 22.

Eckné Csákvári Valéria
polgármester

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (VIII.28.) határozata

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete kéri dr. Auer Zsolt Dénes jegyzőt, hogy a következő képviselő-testületi ülésre vizsgálja felül a helyi adókról szóló 11/2012. (XI.29.) önkormányzati rendeletet és készítse elő a rendeletmódosítás tervezetét.

Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő-testülete kéri Eckné Csákvári Valéria polgármestert, hogy a helyi adókról szóló 11/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet tervezetének előkészítése előtt kezdeményezzen egyeztetést a várgesztesi szálláshely szolgáltatókkal.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ
és
TELEPÍTÉSI TANULMÁNY
VÁRGESZTES, Lovarda
2025



Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építésmérnök
TT-1 / 11-0086
településrendezési vezető tervező

Tervi előzmények:

Várgesztes Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 14/2011. (XI.29.) önkormányzati rendelettel történt.

A 2011-ben készült SZ-1 számú terv tartalmazza a település külterületére vonatkozó szabályozási tervet. Ennek módosítása valamint a HÉSZ korrekciója a feladat, amire az alábbi koncepció készült.

Ezt már módosította a Villaparkra és annak környezetére vonatkozóan a 7/2024. (XI.21.) ök. rendelettel jóváhagyott „Villapark, Szabályozási fedvényterv – 2024” felirátú tervlap.

A településtervekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezése szerint a korábbi években készült és jóváhagyott településtervek módosítása esetén tartalmilag az akkor hatályos OTÉK előírásait kell figyelembe venni, de eljárási szempontból már az új Korm. rendelet van hatályban.

Településrendezési feladat és koncepció:

A tervezési terület lehatárolása:

Jelenleg a Villaparktól a közigazgatási határig terjedő telektömb a tervezési terület a hrsz. 032 földút és a Gesztes patak között.

Pontosítva a hrsz. 031/14-től a 031/25-ig.

A módosítás szükségessége:

A hrsz. 031/25 telek a telektömb szélső telke a vértessomlói közigazgatási határa mentén.

Ezen a telken lovarda üzemel immár 15 éve. 2011-ben készült el Várgesztes új szabályozási terve, akkor kellett volna az akkori tervezőknek ezzel foglalkoznia, amit valamilyen elmulasztottak, a tulajdonosok pedig utólag, megkésve jöttek rá, hogy ez a lovarda nem szerepel a rendezési terven. Most került rá sor, hogy a terven is legalizáljuk a lovardát.

Bár bizonyos szempontból tervkarbantartásnak és hibajavításnak is felfoghatnánk, de inkább tervmódosításként kezeljük a kialakult állapot terven való feltüntetését.

A módosítás településszerkezeti-, szabályozási tervi és HÉSZ módosítást tesz szükségessé.

Ennek eljárási rendje általános eljárást igényel, illetve amennyiben az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, az egyszerűsített eljárás szerint kell véleményeztetni.

A feladat és a tervezett módosítás részletezése:

A telektömb Má-1 általános mezőgazdasági övezetben van Sz / 2 % / 5,0 m / 1,0-0,5 ha beépítési paraméterekkel.

A lovarda telkének egyik felét Klsp különleges lovassport területbe sorolnánk át az OTÉK különleges övezetekre megállapított beépíthetőségénél (40 %) szigorúbb 30 %-os beépíthetőség mellett. A telek másik fele megmaradna általános mezőgazdasági terület (legelő).

A Trtv. előírásainak eleget téve, és a BA érték megőrzés érdekében erdő területet jelölünk ki az alábbiakban részletezve.

A Trtv.-nek való megfeleltetés:

A Magyarország területrendezéséről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a előírja ugyan, hogy az új beépítésre szánt terület a meglévő beépítésre szánt területhez kell csatlakozzon a két település összenövése nélkül, itt azonban egy olyan kialakult állapot van, ahol a szomszéd település beépítésre szánt területéhez csatlakozik az új beépítésre szánt terület. Nem tervezhetjük máshová, ha már 15 éve ott működik.

Az ottani működése ellen Vértessomló Önkormányzatának sincs kifogása. Vértessomló belterületi határa Várgesztes közigazgatási határán van jelenleg is. A vértessomlói Homok dűlői lakóterület úgy lett kialakítva, hogy annak az utcahálózata tárja föl a várgesztesi lovardát.

A tervezés tárgyát képező várgesztesi telektömb mezőgazdasági művelésű telkei egy földútról közelíthetők meg. De ez a földút az erdő, a Villapark és Várgesztes belterülete irányából gépkocsi forgalom számára járhatatlan, a telkek csak a vértessomlói, Homok dűlői lakóterület felől közelíthetők meg.

Ez az összefonódás mindkét település számára természetes és kedvező.

A Törvény 12. § (3) bekezdés szerint az új beépítésre kijelölt területnek legalább 5 %-a mértékéig új erdő területet kell kijelölni.

A kijelölt sportterület 0,43 ha, ennek 5 %-a 0,0215 ha. Ennyi új erdőt igényelne, míg a most kijelölt és betervezett új erdő 0,11 ha, tehát a törvényi előírás többszörösen teljesül.

A BA érték megőrzése:

A hrsz. 031/25 telek nagysága 0,75 ha. BA értéke 2,775.

Ebből a telekből 0,32 ha marad mezőgazdasági területfelhasználásban, és 0,43 ha átkerül különleges sportterületbe, ennek a BA értéke 2,474.

A BA érték csökkenést azzal kompenzáljuk, hogy a hrsz. 026/3 erdő és a Gesztes patak között egy 0,11 ha nagyságú sávot mezőgazdasági területről erdő területre tervezünk át. Ez a sáv a hrsz. 031/21-22-23-24 telkek beerdősült, mezőgazdasági művelésre nem alkalmas végei, amik határosak egy meglévő erdővel. Ennek az átminősítésnek a BA érték többlete 0,583, ami fedezi a különleges sportterület 0,301 BA érték vesztesét.

Telepítési koncepció:

A meglévő és üzemelő épületállomány egy része rossz kitűzés miatt sérti a jogi telekhatárokat, más része elöregedett, tehát bontásra, átépítésre és fejlesztésre lenne szükség a megfelelő és a jelenleginél korszerűbb üzemeltetés érdekében. Erre azonban csak akkor van mód, ha a területfelhasználás változtatása a HÉSZ módosításával ezt lehetővé teszi, ellenkező esetben marad a kialakult „ex rex” állapot.

A közigazgatási határ két oldalának összefonódása miatt olyan telepítési tanulmány tervet mellékelünk, ami mindkét település területfelhasználását együtt láttatja.

Tervmódosítást nem igénylő HÉSZ módosítás:

A HÉSZ 6. § (3) bekezdése foglalkozik az építési hellyel a lakóterületek vonatkozásában. Általános esetekben 6 m-t állapít meg előkertként.

Nem foglalkozik a saroktelkek problémájával, ahol két előkerttel kell számolni, és a keskeny, oldalhatáros beépítési karakterű telkeket beépíthetlenné teszi, ha a szélességéből 6 m-t beépíthetetlenként kell számba venni.

Sok helyen ezt szabálytalan beépítéssel kezelték, ott talán a bővítési szándék esetén ütköznek csak bele, de a beépítetlen telkek esetében egy jobb gyakorlatot kellene bevezetni. Ez Várgesztes belterületén kb. 60 telket érint, amit egy mellékleten mutatok be.

A településtervezési- és településszabályozási gyakorlatban van erre jó példa, ahol a beépítési arculatot mutató utca mentén betartandó az általánosan előírt 5-6 m előkert, míg a kisebb, kevésbé frekvenciált utca felől 3 m-re csökkenthető az előkert.

Ez a HÉSZ módosításával kezelhető a tervállomány módosítása nélkül.

2025-06-13



László Tibor

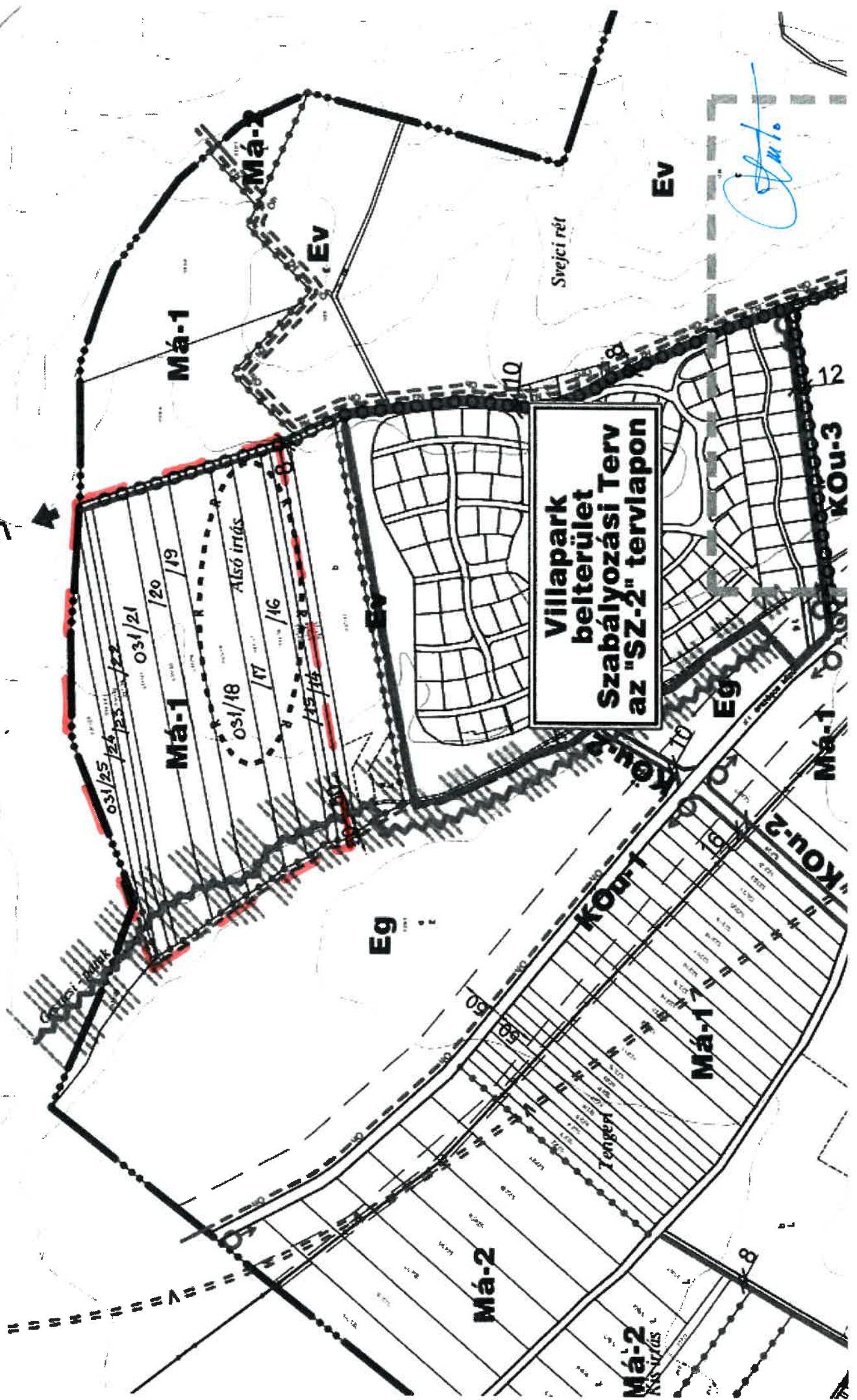
Mellékletek:

- Tervezési terület lehatárolása
- Jelenleg hatályos szabályozási terv – 2011
- Villapark módosított szabályozási terve – 2024
- Telepítési tanulmány terv
- Érintett sarok telkek

VÁRGESZTES, lovarda
Tervezési terület lehatárolása

Komárom

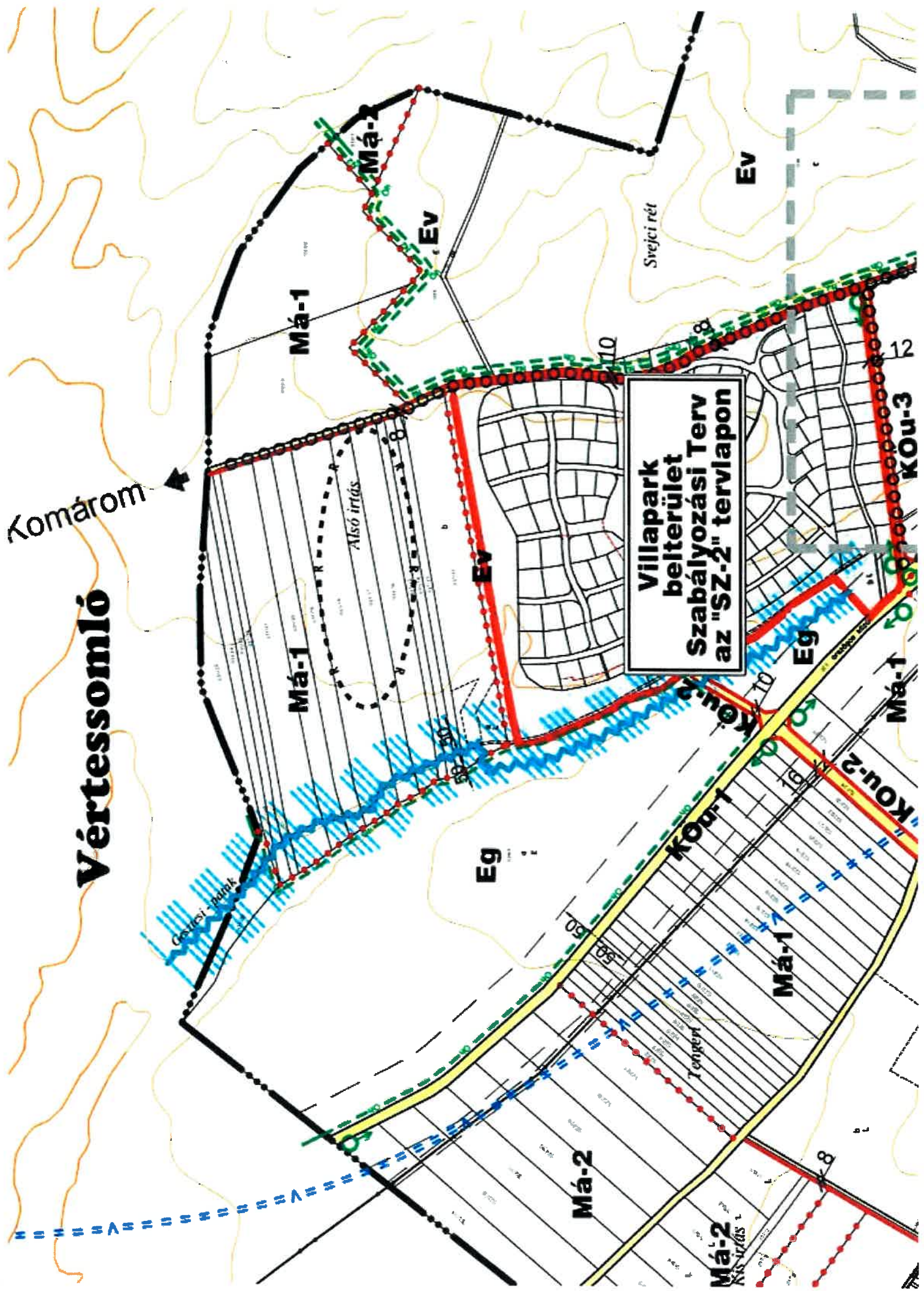
Vértessomló



Villapark
belterület
Szabályozási Terv
az "SZ-2" tervlapon

Vértessomló

Komárom



Villapark
belterület
Szabályozási Terv
az "SZ-2" tervlapon

VÁRGESZTES, Villapark SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV - 2024

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával
7/2024. (XI.21.) Ök. rendelet melléklete

JELMAGYARÁZAT

- Módosított terület határa
- Belterületi határ tervezett
- Belterületi határ meglévő
- Szabályozási vonal
- Övezeti határ
- Szabályozási szélesség
- Megszüntetendő jel
- Parkoló
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat puffer területe
- Natura 2000 terület
- Terepszint mBf
- Gyalogút
- Védőtávolság

- Építési övezeti jelek
- Üdülőkészítés üdülő övezet
- Hétfélekészítés üdülő övezet

- Övezeti jelek
- Országos közút
- Közelkedési terület, út
- Vízgazdálkodás, patak
- Erdő, gazdálkodási
- Erdő, védelmi
- Különleges beépítésre nem szánt
rekreációs terület
- Mezőgazdasági terület övezete

LT-PLAN BT.

Tatabánya, Tátra u. 1/A.

LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök

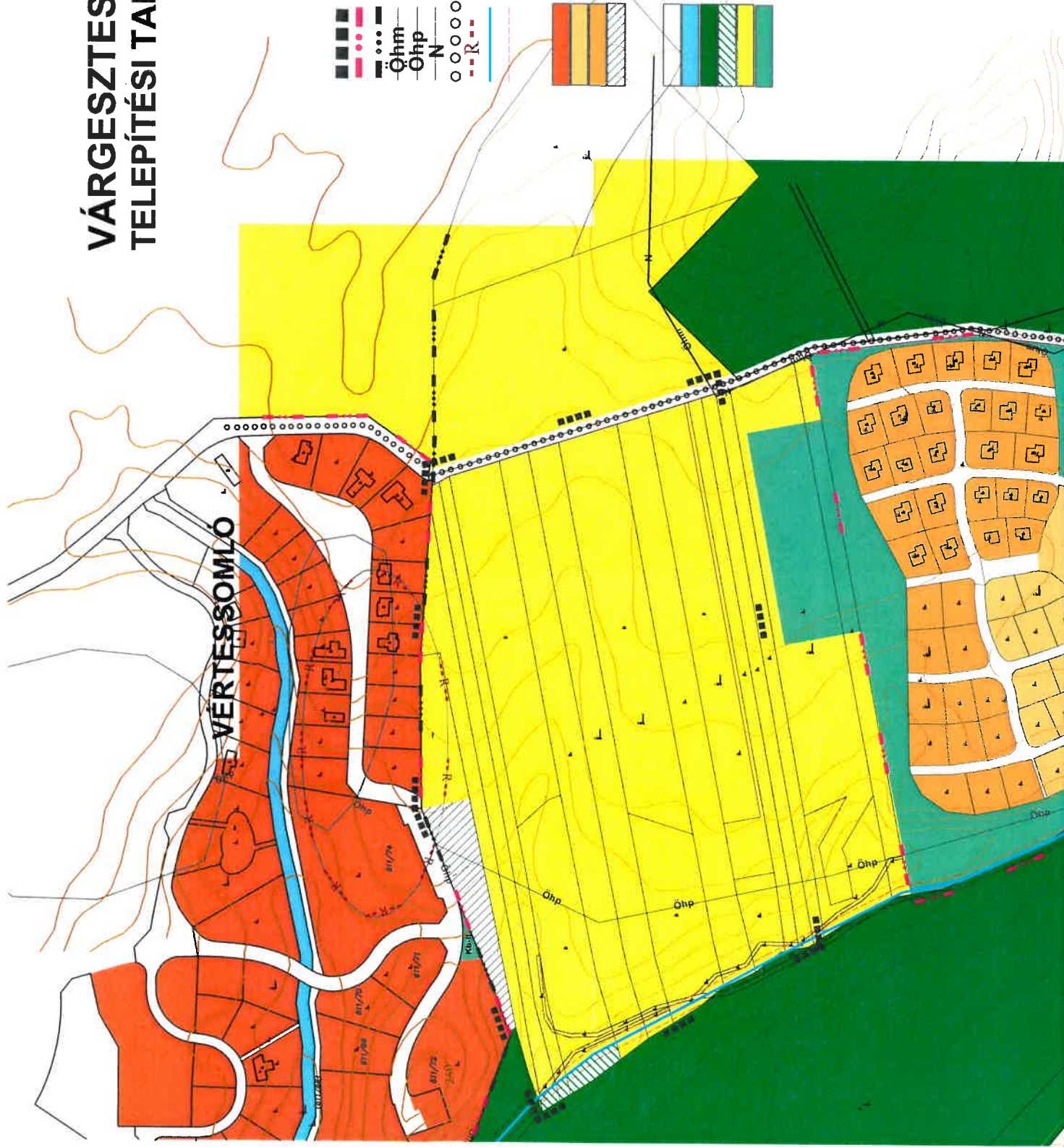
TT - 1/11 - 0086

Szakági tervező:

LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök

SZKV-hu SZKV-le SZKV-vf SZKV-zr 11-392

VÁRGESZTES, Iovarda TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - 2025



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Belterületi határ, meglévő
- Közigazgatási határ
- Ökológiai hálózat magterülete
- Ökológiai hálózat puffertülete
- Natura 2000 terület
- Kerékpárút
- Régészeti lelőhely
- Patak, vízfolyás
- Patak védősávja
- Beépítésre szánt területek
- Kertvárosias lakóterület
- Üdülőkész terület
- Hévígház terület
- Tervezett különleges lovasport ter.

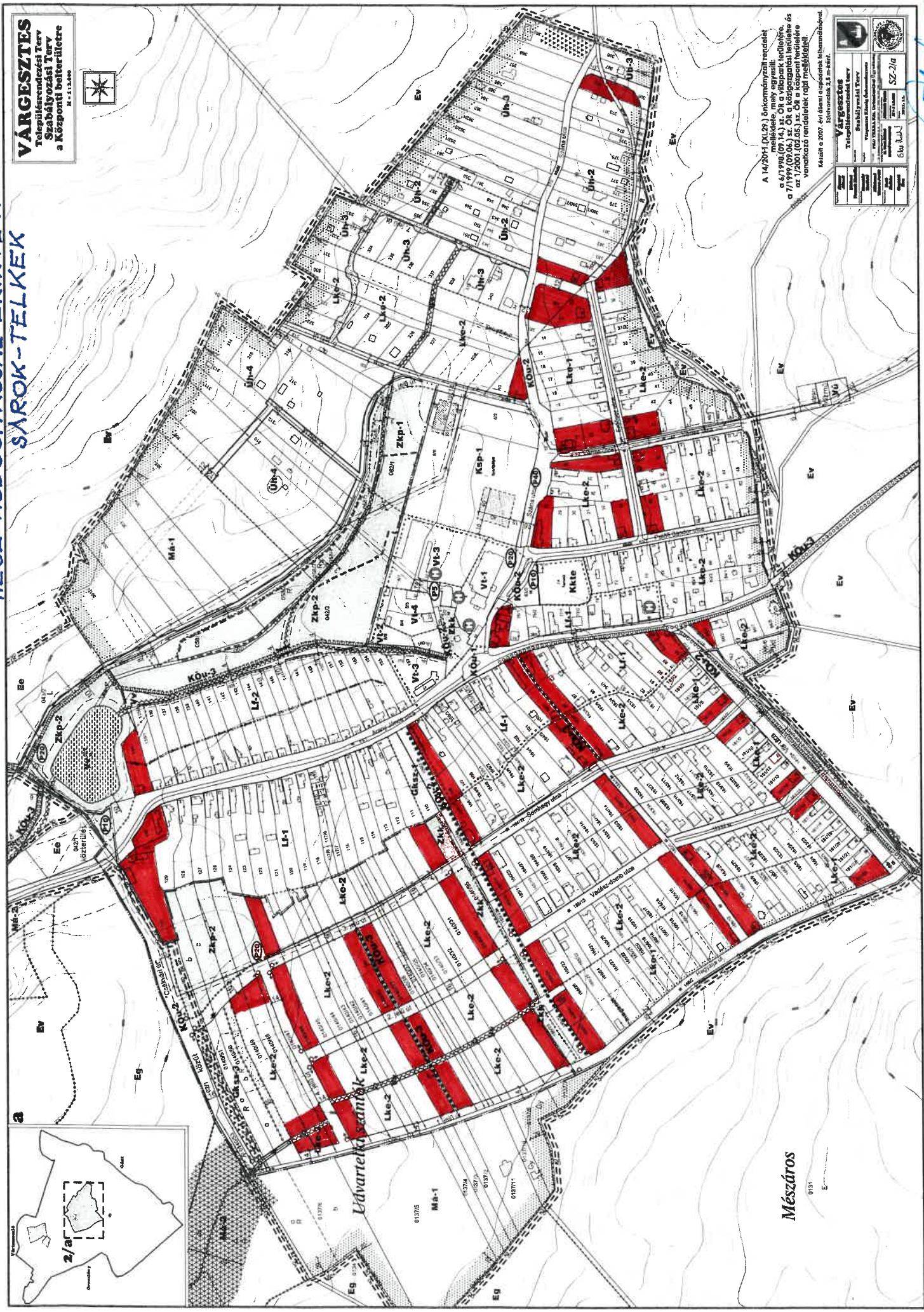
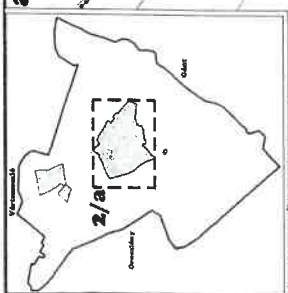
- Nem beépítésre szánt területek
- Közeledési terület, út
- Vízgazdálkodási terület
- Erdő terület
- Tervezett erdő terület
- Mezőgazdasági terület
- Különleges nem beépítésre szánt lovas turisztikai terület

Handwritten signature

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086

HÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT SÁROK-TELKEK

VÁRGESZTES
Településrendezési Terv
Szabályozási Terv
a Központi belterületre
M. 1:10.000



A 14/2011. (X.29.) önkormányzati rendelet
a 6/1998. (IV.14.) sz. Öh. a várospark területe,
a 7/1999. (IX.08.) sz. Öh. a központi belterületre és
az 1/2001. (II.05.) sz. Öh. a központi belterületre
vontatók rendeleikről módosított
Készült a 2007. évi ábrák alapján a térképrészlet
Székhely: 2. sz. m. 1/10.000

VÁRGESZTES	
Településrendezési Terv	
Szabályozási Terv	
a Központi belterületre	
M. 1:10.000	
SZ-2/a	
6. sz. lap	

Mészáros

Handwritten signature or mark in blue ink.

Határozat tervezet

Várgesztes Község Képviselő-testületének/2025. (.....) sz. határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Várgesztes Község Képviselő-testülete a településterv módosításáról határoz az alábbiak szerint:

1. A tervezési feladatot a határozat 1. mellékletét képező „Településrendezési koncepció és telepítési tanulmány – Várgesztes, lovarda – 2025” című dokumentáció elfogadásával határozza meg.
2. A feladat elvégzéséhez szükséges vizsgálatok meghatározásához a határozat 2. mellékletét képező megbízott főépítési feljegyzést elfogadja.
3. A településrendezési terv módosítása kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése vált szükségessé, amennyiben a meglévő és üzemelő lovarda telkét beépítésre nem szánt mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges lovassport területbe kell átsorolnunk.
4. Hogy a törvényi előírásoknak megfeleljünk, a telektömbön belül a mezőgazdasági terület rovására erdőterületet jelölünk ki (lásd a mellékletben).
5. A Képviselő-testület a tervezési területet kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítja.

Határidő:

Felelős:

Határozat tervezet

Várgesztes Község Képviselő-testületének/2025. (.....) sz. határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Várgesztes Község Képviselő-testülete a településterv módosításáról határoz az alábbiak szerint:

1. A Képviselő-testület támogatja Kluber Balázs és Kolcsár Katalin településrendezési terv illetve HÉSZ módosítási kérelmét, amelynek részletes kifejtését a „Településrendezési koncepció és telepítési tanulmány – Várgesztes, lovarda – 2025” című dokumentáció tartalmazza.
2. A rendezési tervek módosításának költségeit az érdekeltek képviselőjében a Kluberkert Kft. (Kluber Balázs) valamint Kolcsár Katalin várgesztesi lakos vállalja az LT-PLAN BT. tervezői közreműködésével háromoldalú szerződés keretében.
3. A Képviselő-testület megbízza polgármestert a háromoldalú szerződés megkötésével.

Határidő:

Felelős: