

Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: Holdfény Idősek otthona javaslat

Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2026 FEBR 24	
Közreadás	2026 FEBR 27	
Polgármester	2026 FEBR 24	
Jegyző	2026 FEBR 24	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2026. március 5.** napján tartandó
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

A Holdfény Idősek Otthona Kft. megkeresése, önkormányzati ingatlan hosszútávú bérlete és idősothton építése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Holdfény Idősek Otthona Kft. fenntartója javaslattal élt az önkormányzat felé, amivel tájékoztatja a képviselő-testületet, hogy a községben – saját forrásból, önkormányzati támogatás nélkül – bentlakásos idősothton építését tervezi.

Az önkormányzatnál az idősothton létesítésének támogatását, valamint a megfelelő ingatlan kijelölésére és annak hosszútávú, 50 évre szóló bérletének biztosításával kapcsolatos egyeztetések megkezdésére vonatkozó felhatalmazást kezdeményez a megkeresés.

Tekintettel arra, hogy az idősothton tervezett paraméterei (leginkább a szükséges beépíthető terület nagysága) nem ismert, indokolt a Holdfény Idősek Otthona Kft. építési elképzeléseinek, igényeinek pontosítása, és az ennek – esetlegesen – megfelelő önkormányzati ingatlan megtalálása.

Feltételezhető, hogy a tervezett beruházásnak megfelelő ingatlan jelenlegi építési övezete, és annak beépítési paraméterei (a beépítési mód, a telek beépíthetősége, építménymagasság, a zöldfelület mértéke, stb.) nem felel meg a beépítési igényeknek, ezért vizsgálni kell a településrendezési eszközök (TRE) módosításának szükségességét is. Amennyiben a képviselő-testület a javaslatot támogatja, és TRE módosítása a tervezett beruházáshoz indokolt, azt a 2026-ban kezdődő teljes TRE felülvizsgálatban kezdeményezni kell, és tervezési akcióterületként meg kell jelölni.

Fentiekre tekintettel a javaslatban megfogalmazott igények teljeskörű vizsgálata indokolt, kiemelten az alábbiak szerint.

- A beruházás építési igényei;
- A beruházáshoz megfelelő önkormányzati ingatlanok keresése;
- A TRE módosítás szükségessége;

- A hosszú távú bérlet feltételei.

Az egyeztetésekre javaslom a pénzügyi bizottság elnökét, és két képviselőt kijelölni. Az egyeztetések során a település főépítésze, és a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője közreműködése szükséges lehet.

Javaslom a kijelölt képviselők feladatául szabni a képviselő testület érdemi döntését megalapozó előterjesztés előkészítését, a TRE felülvizsgálattal kapcsolatos vállalkozási szerződés megkötése előtt (a tervezési akcióterület kijelölése érdekében).

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (II. 26.) önkormányzati határozata Döntés a Holdfény Idősek Otthona Kft. megkeresésével kapcsolatban

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Holdfény Idősek Otthona Kft. megkeresésében foglalt önkormányzati ingatlan hosszútávú bérlete és időotthon építésével kapcsolatos egyeztetések lefolytatására képviselőket jelöl ki. A kijelölt képviselők:

- Kun László képviselő, a Pénzügyi Bizottság elnöke;
- képviselő,
- képviselő.

2. Felkéri a polgármestert, illetve a jegyzőt, hogy képviselők munkájában – szükség esetén, szakmai kérdésekben – Csobánka Község főépítésze és a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője közreműködését biztosítsa.

3. A munkacsoport vizsgálja

- a beruházás építési igényeit;
- a beruházásra alkalmas, megfelelő méretű önkormányzati ingatlanok rendelkezésre állását;
- a TRE módosítás szükségességét;
- a hosszú távú bérlet feltételeit, és
- a javaslattal kapcsolatos egyéb kérdéseket.

4. A munkacsoport a vizsgálat eredményét és javaslatát foglalja előterjesztésbe, és az előterjesztést 2026. április 15-ig készítse el.

Határidő: 2026. április 15.

Felelős: PB-elnök



HOLDFÉNY

Melléklet - 29/2026.

Csobánka Polgármesteri Hivatal	
Erkeztetve	2026 JAN. 30
Összeállítás	01/8008-0/2026
Létszám	01/1047-1/2026
Előírt	Csibácz A.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Csobánkai Képviselő-testület!

A Holdfény Idősek Otthona Kft. (2013 Pomáz, Kiss Ernő u. 3.) képviseletében az alábbi együttműködési és fejlesztési javaslattal fordulunk Csobánka Község Önkormányzatához.

A megkeresés célja

Önkormányzati tulajdonban álló telek hosszú távú – 50 évre szóló – bérbevételének kezdeményezése bentlakásos idősothton létesítése és üzemeltetése céljából.

A javaslat lényege

Társaságunk vállalja, hogy az önkormányzat által kijelölt ingatlanon saját forrásból bentlakásos idősothont épít, továbbá az ehhez kapcsolódó tervezési, kivitelezési és működtetési költségeket teljes egészében maga viseli.

Az Önkormányzattól pénzügyi hozzájárulást, támogatást vagy garanciát nem igénylünk.

Az együttműködés főbb elemei

- az önkormányzati tulajdonú telek kijelölése és 50 éves időtartamra történő bérbeadása
- az idősothton megtervezése, megépítése és üzemeltetése a hatályos jogszabályoknak megfelelően
- az ingatlan és az intézmény folyamatos karbantartása a bérleti időszak alatt

Az önkormányzat számára jelentkező előnyök

- hiánypótló szociális ellátás létrejötte Csobánkán
- helyi munkahelyteremtés (ápolók, gondozók, kiszolgáló személyzet)
- a település hosszú távú értéknövelése és szolgáltatási színvonalának emelése
- a bérleti jogviszony lejártát követően az épület és az infrastruktúra sorsának önkormányzati rendezhetősége (külön megállapodás szerint)

Bérleti és jogi keretek (javaslat)

- bérleti időtartam: 50 év
- bérleti díj: a felek közötti tárgyalás alapján
- az ingatlan kizárólag idősellátási célra kerülne hasznosításra
- a részletes feltételek külön bérleti és együttműködési szerződésben kerülnek rögzítésre



HOLDFÉNY
IDŐSEK OTTHONA KFT.

Döntési javaslat

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy:

1. támogassa az idősothton létesítésének szándékát,
2. jelöljön ki egy önkormányzati tulajdonú telket a beruházás lehetséges helyszínéeként,
3. adjon felhatalmazást a részletes feltételek kidolgozására és tárgyalások megkezdésére.

Bízunk abban, hogy javaslatunk hozzájárul Csobánka község hosszú távú fejlődéséhez és az időskorú lakosság biztonságos ellátásához.

Kelt: Csobánka, 2026.02.02.

Tisztelettel:

Drájkó István

Fenntartó

Holdfény Idősek Otthona Kft.

HOLDFÉNY
IDŐSEK OTTHONA KFT
Csobánka, Kossuth utca 3
Adószám: 26093877-2-13