

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Pénzügyi Bizottsági – Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottsági együttes ülés 2011. január 3.

Készült:

Veresegyház Város Polgármesteri Hivatalának tárgyalótermében, 2011. január 3-án 18.00 órakor kezdődő Pénzügyi Bizottsági ülésén.

Jelen vannak:

Pénzügyi Bizottsági tagok: Nagy István – elnök, Dr. Mádi Csaba, Borgulya Rita, Harcos György, Varga Imréné

Ügyrendi Bizottsági tagok: Tóth Sándor – elnök, Harcos György, Dr. Simon Edit, Szekszárdiné Bányai Katalin, Bobál Imréné

Megjelentek: Gáncs Gábor, Szalontai Boldizsár, Bárci László

A hivatal részéről: Jáger Ágnes- pénzügyi irodavezető, Garai Tamás – megbízott jegyző, Jakab Ádám - jegyzőkönyv-vezető.

Nagy István, a Pénzügyi Bizottság elnöke szeretettel köszönti a bizottságok tagjait, a megjelenteket, az ülést megnyitja. Elmondja, hogy a két bizottság témája azonos, ezért lett célszerű együttes ülést tartani.

Megállapítja, hogy a pénzügyi bizottság 5 fő jelenlétével határozatképes.

A bizottság 5 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta a napirendet.

1. napirendi pont:

A napirendi pont tárgya: **Pályázati felhívás az 5785/130 és az 5785/132 hrsz-ú ingatlan együttes értékesítésére**

A napirendi pont előadója: **Garai Tamás megbízott jegyző**

Nagy István elnök: Felkéri Garai Tamás mb. jegyzőt ismertesse az előterjesztést.

Garai Tamás mb. jegyző: Köszönti a bizottságok tagjait, a jelenlévőket. Elmondja, hogy az ülés tárgya a pályázati felhívás az 5785/130 és az 5785/132 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítésére. A képviselő testületnek van egy vonatkozó 13/2008-as rendelete az önkormányzati vagyon hasznosításáról, ennek a szabályairól. A rendelet hatálya kiterjed a 25 millió forint forgalmi értéket meghaladó önkormányzati ingatlanvagyonra. Jelen esetben a szóban forgó ingatlanok értéke magasabb, ezért kell alkalmazni a pályázati eljárást. Két darab, összesen 7695m² nagyságú a Ligetek városrészben található ingatlanról van szó. Elkészítettünk egy pályázati felhívást, amely tartalmazza az ingatlan paramétereit, övezeti besorolását, milyen építési szabályok vonatkoznak a területre, és még mik alkalmazhatók erre a területre. Tartalmazza a pályázati feltételeket, az ajánlat bírálati szempontját, benyújtás határidejét, pályázati biztosítékot, a szerződés-kötés várható tervezett időpontját.

Lényeges szempont, hogy az önkormányzat ezen ingatlanok tulajdonjogával nem rendelkezik, de az MKB bankkal kötött szerződés-körből fakadóan, minket visszavásárlási kötelezettség terhel. Felvetődhet jogosan a kérdés, hogy miért írunk ki pályázatot olyan ingatlanra, ami nem a miénk. Erre az esetre van az a biztosíték a pályázati kiírásban, hogy az ajánlattétel határidejéig, azaz január 19. 16 óráig az önkormányzatnak rendelkezni kell az ingatlanok tulajdonjogával, amennyiben mégsem fog rendelkezni, az ajánlati kööttség miatt, fenntartja a jogot a képviselő testület, hogy az ajánlatot érvénytelennek nyilvánítsa.

Ami még fontos lehet, hogy a képviselő testület az adott területre vonatkozó ingatlan árakat 2011-re 9.000 Ft/m²-ben határozta meg. A jelen pályázati kiírásban 10.000 Ft/m²+ Áfa szerepel, ennek az az oka, hogy a visszavásárlási kötelezettségben is ugyanennyi szerepel, így most ennyiért hirdetjük meg, és azt semmi nem tiltja, hogy a képviselő testület ettől eltérhet pozitív illetve negatív irányba is.

Nagy István elnök: Kérdések feltevésére kéri a bizottsági tagokat.

Dr. Mádi Csaba: Elmondja, hogy van, amit nem ért a telekalakítási és teleképítési paraméterekkel kapcsolatban, valószínűleg a műszaki háttér hiánya miatt. Nyilván olyan telkekről van szó, amit kisebbre lehet parcellázni. Felolvassa, hogy a legkisebb telek 900 m² és a legkisebb telekszélesség 35m, a legkisebb telekmélység 50m. Ilyen alapon a legkisebb telek 1750m². Kérdése, hogy a 900m² vagy az 1750m² az igaz?

Szerepel a kiírásban az is, hogy a város érdekeivel ellentétes beruházásról nem lehet szó, ebben semmilyen egyéb információ nincs, hogy mi minősül a város érdekeivel ellentétes beruházásnak. Az ajánlattevő nyilván csak akkor tudja meg a választ, ha megkérdezi a polgármestert.

18:16 Varga Imréné kimegy az ülésről.

Dr. Mádi Csaba: Javasolja, hogy az ajánlati felhívás 6. pontjában a „meghirdetett vételár” szöveg, a „meghirdetett minimális vételár” szövegre egészüljenek ki. Következő megjegyzése, hogy az ajánlatok bírálati szempontjai között, csak az ár szerepel. Kérdése hogy a pályázati biztosítékot hogyan igazolja az ajánlattevő? Nyilván egy OTP-s számlára érkezik meg a pénz. Ezt akkor a pénzügyi iroda vagy az OTP tudja igazolni?

Jáger Ágnes pénzügyi irodavezető: A pénzügyi iroda.

18:18 Varga Imréné visszajön az ülésre.

Nagy István elnök: Egyetért dr. Mádi Csabával, a minimális telekszélesség és telekmélység szorzata jóval meghaladja a legkisebb telekterületet.

Szalontai Boldizsár: Nem szerepel sehol, az hogy mindkét feltételnek teljesülni kell. Vagy legkisebb telekszélesség vagy legkisebb telekmélységről is beszélhetünk.

Dr. Mádi Csaba: Ez nem egyértelmű.

Bárci László: Nem lehet, hogy elírás történt?

Garai Tamás mb. jegyző: Elmondja, hogy nála van a kivonat a hatályos építési szabályzatból és szabályozási tervből, nem elírás, mert abban is úgy szerepel, hogy kialakítandó építési terület legkisebb területe 900m² és a legkisebb telekszélesség ott is 35m, a legkisebb telekmélység 50m.

Dr. Mádi Csaba: Tehát alá nem lehet menni e szerint a dokumentum szerint.

Garai Tamás mb. jegyző: Igen, vagy az összesennél, vagy a telekszélességnél, telekmélységnél van a probléma. Elmondja, hogy megnézeté az építési irodánál.

Bárci László: Nem lehet, hogy a szabályzatban elírás történt és az 900 négyszögről, ez pedig 440 m²?

Nagy István elnök: Ezt a megbízott jegyző úr meg fogja nézni. De a 900 négyszögről már 3000 m² felett van.

Varga Imréné: Kérdése, hogy az elővásárlási jognak milyen határideje van? Készíthetünk ajánlattételi felhívást akkor, amikor még nem vásároltuk vissza az ingatlanokat?

Garai Tamás mb. jegyző: Van egy szerződésünk az MKB Bankkal, a határidő valamikor január végén van. Az lehetséges, hogy az időpont előtt mi megvásároljuk. Az kiszámítható, lehetséges megoldás, hogy a határidő letelte előtt a mi tulajdonunkba kerüljön. Egyébként is meg kellene vásárolnunk, amíg nem a mi tulajdonunk, addig nem köthetünk rá szerződést, tehát nekünk is érdekünk, hogy a visszavásárlás megtörténjen, majd az ingatlant közvetlen tudjuk értékesíteni, hogy a pénzünket visszakapjuk. Elővásárlási jogunk van, így másé nem lehet. Ha pedig nem vesszük meg az ingatlanokat, akkor érvénytelen a pályázati eljárás.

Nagy István elnök: Gyorsítást érez az eljárásban. Elmondja, hogy ha megvárjuk, míg a város tulajdonába visszakerül az ingatlan és utána írjuk ki a pályázatot, az 3-4 hetes csúszást okozna, ezért ésszerűnek tartja, most meghirdetni a pályázatot, a már említett kritériumokkal. Ne hogy ebből gond legyen, akkor vissza kell vonni a pályázatot. Kevesebb az idővesztés, mintha a tényleges kifizetés után íránk ki a pályázatot.

Garai Tamás mb. jegyző: A pályázó nem mondhatja azt, hogy erről a feltételről ő nem tudott, és ő jóhiszeműen jogot alapít rá. Ha nem lenne a biztosíték részünkről, akkor ő ezt, mint kárát behajthatná rajtunk, így önmagunkat fedezzük.

Ami még érdekes lehet, hogy mi az a Vt-3. A helyi építési szabályzat neve. Ez például azt jelenti, hogy településközpont, vegyes építési övezet. Egyéb alközponti részek meglévő és tervezett vegyes funkciójú területe. Ebben van meghatározva, mekkora lehet a minimális teleknagyság, szélesség, mélység, beépítési százalék, zöldfelületi arány. Van egy szöveges rész is hozzá, ami megmondja, hogy milyen területen milyen építkezés valósítható meg. Arra a kérdésre válaszolva, hogy a város érdekeivel ellentétes beruházást kíván megvalósítani, a képviselő testület bármire mondhatja, hogy a városnak érdeke vagy sem. Lehet, hogy az építési szabályzat megengedi, hogy egyéb gazdasági építmény elhelyezhető legyen, de a testület dönthet arról, hogy ehhez nem járul hozzá. Ezt a szabályt pályázatoknál gyakran alkalmazzák.

Szalontai Boldizsár: Kérdése, hogy megvan-e már a vevő? Jelezte-e már valaki, hogy meg szeretné venni az ingatlant? Mivel kötelező pályázatot kiírni van legalább egy vevő, aki bejelentkezett erre az ingatlanra?

Garai Tamás mb. jegyző: Válasza, hogy érdeklődő már van.

Szalontai Boldizsár: Felmerül a kérdés, hogy miért együttesen értékesítjük? Elmondja, hogy ezért gondolta, hogy van már érdeklődő és az egészet meg akarja venni, nem csak egyet-egyét. Ha nincsen érdeklődő, akkor javasolja két pályázat kiírását, az ingatlanok külön értékesítését. Arra, hogy a pályázat kiírásában meghirdetett ingatlan ára megegyezik a banktól visszavásárolt ingatlan árával, az a válasza, hogy úgy tudja, hogy 10800 Ft/m² áron vesszük vissza az MKB-tól, mi pedig 12500 Ft/m² áron akarjuk továbbadni, ami véleménye szerint jó is, de akkor vagy az MKB-tól vesszük vissza drágábban vagy rosszul van írva az elején.

Garai Tamás mb. jegyző: Azért volt szerződéskötéskor 12.000 Ft/m², mert akkor csak 20% volt az áfa, tehát akkor is 10.000 Ft volt, csak 10.000 + áfa. Nettó értékben ugyannyi az ára. Az együttes értékesítés mellett pedig az szól, hogy az együttes értékesítés volna a cél, így egybe kapjuk meg a pénzt, amivel a bank felé el tudunk számolni.

Szalontai Boldizsár: Az, hogy ki mondja meg mi a város érdeke, az előterjesztésben, ajánlati felhívásban nincs leírva, felületesnek tartja ezt a mondatot. Azzal kapcsolatban, hogy megnézzük, milyen terveik vannak a vevőnek a területtel, az a kifogása, hogy utána nincs semmilyen kontroll, sem pályázati feltétel. Pontosítaná vagy kihúzná azt a mondatot, hogy mi a város érdeke és a bírálati szempontoknál más szempontokat is figyelembe venne. Például az épületben legyen geotermikus fűtés és ez szerepeljen plusz 20 ponttal, így legalább irányítani tudnánk a beruházót, mert lehet olyan épületet épít oda nekünk, ami nem kell. A 7. pontra visszatérve kérdése, hogy miért tartalmazza a

közmű hozzájárulásokat a vételár? Ez 1 millió forint a két telekre, ha mindenki másnak meg kell fizetni, akkor nekik miért nem?

Nagy István elnök: Elmondja, hogy itt félreértés van, ugyanis a közművek itt utcai csonkokat jelentenek, a rácsatlakozás viszont a vevő költsége.

Szalontai Boldizsár: Elmondja, hogy az utcában lévő közműre gondolt, nem pedig a bekötésre. A bekötést természetesen ne az önkormányzat állja. Az útdíjat is utólagosan kell befizetni. Kérdése, hogy a közműfejlesztéseket miért vannak benne az árban? Nekik is ott az út fizessék meg ők is a csatornát. Ha egy 30 lakásos társasház épül, annak elég komoly szennyvízelvezetésre lesz szüksége, ami lehet, hogy csatornahálózat bővítést is eredményez. Javasolja, hogy a vételár ne tartalmazza a közműfejlesztési hozzájárulásokat. Elmondja, hogy nem kellene visszavásárolni a telkeket, mivel egy olyan szerződés alapján akarjuk visszavásárolni illetve olyan szerződés alapján akarja az MKB visszavásároltatni, ami nem jogos. Kérdése, hogy arra tud-e valamit az Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági bizottság mondani, ha a bíróság azt mondja ki, hogy ezeket a telkeket nem szabadott volna eladni, tulajdonjogot bejegyeztetni, hibás volt az eladásuk és megsemmisíti azokat az aláírásokat, tulajdonjogokat, megvizsgálja az adásvételi szerződést és észreveszi, hogy ott több pontban is szerződésszegés történt, és úgy dönt, hogy a városé az ingatlan? Mert a szerződés alapján a városé kellene, hogy legyen, nem pedig az MKB-é. Ha év közepére döntés születik, akkor mit csinál a város? Hogy csinálja vissza, ha ott van rajta egy épület, mert eladta? Hogyan lehet rendezni utána a jogi viszonyokat?

Garai Tamás mb. jegyző: Most nem beszélhetünk arról, hogy mi lenne ha. Nem ebben a helyzetben vagyunk jelenleg. Ha arra a kérdésre kellene válaszolni, hogy mi lenne ha, akkor az lenne a cél, hogy eladjuk. De nem tudjuk meg nem történné tenni ezeket az eseményeket. Az, hogy ez milyen érvényességi kellékeken alapul, ezen is lehet vitatkozni. Most ugye azt fejtegeted, hogy a polgármester a testület jóváhagyása nélkül alapított visszavásárlási jogot, és hogy ezt a bíróság által érvénytelenítsük. Véleményem szerint, ez attól, hogy nem járult hozzá a polgármester, ez valamilyen alaki hiányosságban szenved. Az MKB bank, ha másképp nem, bírósági úton érvényesítheti a visszavásárlási szerződésből adódó jogait. Jelenleg annak a rendezésére törekszünk, hogy hogyan lehet normális kerékvágásba terelni az ügyet. A visszavásárlási kötelezettségből mi nem bújhatunk ki. És a testület is döntött már ezeknek az ingatlanoknak a visszavásárlásáról valamikor novemberben. Tehát itt van egy testületi felhatalmazás, az alapján aláírtuk a szerződéseket. Az 526 millió forintról szóló szerződés úgymond éles, és ezt, ha tetszik, ha nem ki kell fizetni. Amit te mondasz, az az előző időszakra vonatkozik.

Szalontai Boldizsár: De a hatásai most mutatkoznak, az jó hogy értékesítjük, nem azzal van a probléma, hanem az a probléma, hogy mi van a bíróság meglátja, hogy az 5785/14-es telek nem lett kifizetve, van még rajta 100 milliós forintos tartozás és azt az önkormányzat visszafizeti az MKB-nak, aztán értékesíti. Itt az a gond, hogy már az elején van egy kis hiba, az hogy az önkormányzat kétszer vette meg azt a telket és kétszer értékesítette. Illetve csak egyszer, mert a Gábor Csaba nem fizetett érte és az MKB sem fizetett érte. Ha a bíróság észreveszi, hogy nem volt kifizetve, akkor nyilván lépni fog valamit. Lehetséges, hogy a lépés keretében valakin ezt be fogja hajtani. Félek, hogy rendezőtlenek lesznek a tulajdoni viszonyok, a végén pedig ott fog állni egy épület, a vevő meg azt fogja mondani, hogy ő erről nem is tudott.

Garai Tamás mb. jegyző: Én nem látom ennek a veszélyét, mert az ingatlan jelenleg az MKB-é. Akinek mi eladtuk az nem fizetett, így a bank a visszavásárlási jogát érvényesítette, a mai napig az ő tulajdona, az ő tulajdonjoga van bejegyezve. Lehet ezt vitatni, de az ingatlan nyilvántartásról szóló jogszabály szerint azé az ingatlan, akinek a tulajdonába be van jegyezve. Egyébként is a pályázatiírásról van szó, ami olyan biztosítékokat tartalmaz, hogy ne essünk abba a hibába, hogy mi olyan ígéretet teszünk egy vállalkozónak, hogy azt pályáztattunk, ami nem a miénk. Azzal egyetértünk a bírálati szempontoknál, hogy miért 100 pont a vételár. Lehet azt mondani, hogy 80 pont a vételár és 20 pont az, hogy mire kívánja hasznosítani. Például gazdasági épület, szolgáltató épület, lakóépület vagy

vegyes szolgáltatás. A 7. pont, ami a közműfejlesztési hozzájárulásokról szól, ha megnézzük a képviselőtestület december 21.-én az ingatlanárak megállapításáról szóló határozatát, akkor szó szerint ez van benne egy kivétellel: a vételár tartalmazza az alábbi közműfejlesztési hozzájárulásokat – elektromos hálózat, vezetékes ivóvíz, gázhálózat, szennyvízcsatorna hálózat – ez az új ingatlanok értékesítésére vonatkozik. December 21.-én a testület az ide i ingatlanárakról így döntött, hogy ugyanez a közműfejlesztési hozzájárulás vonatkozik ide. Egyébként az új ingatlanokra nem vonatkozik. Az új ingatlanoknál az útközmű kivételével mindegyik benne van. Az a már meglévő, vagy hozzájárulást nem fizetett ingatlanokra vonatkozik. Az útközmű adhat vitára alapot, hogy benne legyen, vagy ne legyen benne, a többi benne van. Azt, hogy ki mondja meg, hogy a beruházás ellentétes, vagy nem ellentétes a város érdekeivel szemben, azt tudom mondani, hogy a pályázatról a képviselő testület dönt. Ha megérkeznek a pályázatok, van egy előkészítő munkacsoport: a polgármester, az alpolgármesterek, az Ügyrendi Bizottság elnöke. Tehát ők alkotják az előkészítő munkacsoportot, ők egy javaslatot tesznek, ahogy mi most a testület elé a pályázattal kapcsolatban és végül a testület dönt. Megvan a lehetősége a testületnek, hogy ha olyan pályázó jön, és olyan célra kívánja hasznosítani a területet, ami a testületnek nem szimpatikus, akkor érvényteleníti a pályázatot. Tehát itt még van egy előkészítő munkacsoport, aki összegzi a pályázati eredményeket illetve magát a pályázatot. Az együttes értékesítéssel kapcsolatban pedig, a banknál a két ingatlan együtt kezelendő, egy csomagban van, ezért az értékesítése is. Meghirdethetjük külön-külön és aztán ugyanaz a személy is megnyerheti. Elmondja, hogy nem látja értelmét az ingatlanok külön értékesítésének, a cél az, hogy mindkettőt eladjuk.

Szalontai Boldizsár: Elmondja, hogy azért kérdezte meg az együttes értékesítést, mert ha van, aki megveszi ennyiért, az rendben van, de ha valakinek csak az egyikre van pénze és csak azt tudja megvenni? Ha van két pályázó és egyik a kisebbet, másik a nagyobbakat akarja megvenni és együtt nem akarja, mert arra nincs pénze, akkor lényegében egyiket sem fogjuk tudni eladni, mert együtt nem veszi meg senki, külön-külön pedig megveszi. Ennek persze van veszélye is, de akinek van pénze rá, az megveszi külön-külön is. Tágítani próbálom az eladást nem pedig szűkíteni.

Elmondja, hogy nem tudja elfogadni az együttes értékesítést, mert akkor mind a 30 telket együtt kellene értékesíteni, nem csak ezt a kettőt, mert az egész csomag az egészről szól, nem csak erről a kettőről. Ha mindegyiket külön-külön értékesítjük, akkor ezeket is lehet külön-külön értékesíteni.

Garai Tamás mb. jegyző: Elfogadja az érvelést, de komoly érdeklődő esetén talán érdeke az együttes megvásárlás egyetlen pályázati feltétel mellett. Az ingatlanok is egymás mellett vannak. A külön-külön értékesítésben nem foglal állást, az együttes értékesítés reálisabbnak tűnik a számára. Ha így lenne, akkor lehet változtatni ezen egy pályázati eljárással, később megfelelni vagy megbontani. Ha emiatt lenne érvénytelen, akkor lehet újra próbálkozni. Mivel az ingatlanok egymás mellett vannak, aki ezt meg kívánja vásárolni, valami olyan beruházást képzelhet el, ami azon a két telken egymáshoz kapcsolódó funkciót tölt be.

Nagy István elnök: Javasolja, hogy az ajánlati felhívás 7. pontjából a közúthálózat kivételre kerüljön. Így ez szinkronba kerül a testület korábbi határozatával. A 9. pontban a 100 ponttal kapcsolatban, javasolja a 100 pont megbontását 80 illetve 20 pontra. Elmondja, hogy 80 pont lenne az ingatlanért fizetett vételár, és 20 pont lenne a geotermikus energia felhasználása. Nem tudom, hogy a vezeték elmege-e errefelé.

Garai Tamás mb. jegyző: Nem, az Erkel utcában megy el.

Nagy István elnök: Akkor nem tartom helyesnek, ha beletennénk ezt, mert az a városnak jelentene egy kötelezettséget, hogy ki kell építeni a vezetéket.

Szalontai Boldizsár: Nem muszáj a várostól venni, ő is fűrhat kutat.

Nagy István elnök: De ha ebbe a pályázatba beírom, akkor azt úgy lehet értelmezni, hogy a város biztosítja a geotermikus hő ellátásához az alapvezetéket.

Garai Tamás mb. jegyző: Lehet azt is csinálni, hogy a vételár kapjon 80 pontot, és a megvalósítandó létesítmény, pedig 20 pontot. Nem biztos, hogy érdemes kihegyezni, hogy csak lakóépület vagy sportlétesítmény legyen, mert a helyi építési szabályzat ezt mind megengedi, tehát fölösleges megbontani. Azt kellene írni, hogy a megvalósítandó épület 20 pontot a helyi építési szabályzat szerint. Ha például egy ipari létesítmény kíván felépíteni, az nyilván nem kap pontozást, mert azt eleve nem is lehet és nem is tetszik.

Szalontai Boldizsár: Akkor lehet, azt fogja mondani a vevő a pályázatra, hogy ez csalás. Ebben benne van a csalás lehetősége.

Garai Tamás mb. jegyző: Megvalósítandó épület a vt-3 szerint.

Dr. Mádi Csaba: Kérdése, hogy a vt-3-ban van egy felsorolás?

Garai Tamás mb. jegyző: igen.

Dr. Mádi Csaba: A végén csak az egyéb gazdasági tevékenység lehet kérdéses, ahol önálló mérlegelési lehetősége van a képviselő testületnek az értékesítésre. Erre vonatkozhat a 20 pont.

Garai Tamás mb. jegyző: Pontosan, tehát ez nem csalás. Hogy mi a város érdeke, azt a testület tudja eldönteni, van a testületnek egy helyi építési szabályzata, mást nem is engedélyezhet, mint amit a helyi építési szabályzat megenged. Azt, hogy ezen belül melyik szimpatikusabb, az alapján pontoznak. Azt mondhatjuk, hogy megvalósítandó épület a helyi építési szabályzat szerint az 20 pont. Ha lakóépülete akar építeni, az felveti a dilemmát. Melyiket, milyen súlyú pontszámmal pontozzuk. A lakóépület kapja a maximumot, vagy az oktatási, vagy a sport? Nem biztos benne, hogy meg kellene bontani.

Dr. Mádi Csaba: Probléma csak az egyéb gazdasági tevékenység esetén merül fel, mert az összes többi felsorolt megkapja a 20 pontot. Amikor a szabályzat megszületett, akkor felsoroltak minden olyan beruházást, ami a város érdekében történő beruházásnak minősülnek. Csak az egyéb gazdasági tevékenység az, ahol el lehet bújtatva olyan gazdasági tevékenység, amiről úgy ott kell közvetlen dönteni, hogy az most lehet vagy nem.

Garai Tamás mb. jegyző: Az is belefér a vt-3-ba. Kivételesen nem zavaró gazdasági építmény címszó alatt. Ha ilyenre kér engedélyt, adott esetben arra is megkapja. Mi most ott tartunk, hogy pályáztatunk, hogy megtudjuk, milyen célra szeretnék felhasználni a területet. Például ha repülőteret szeretne, az biztos nem kap pontot. De az, hogy szálláshely, szolgáltató épület az lehet ugyanolyan rossz is, mint jó is valaki szemében. Vagy lehet, hogy éttermet akar oda építeni, mert az is megengedett.

Elmondja, hogy szerinte ellentétes a pályázat a város érdekeivel szemben, ha az építési szabályzattal ellentétes. Vagy olyan beruházást kíván véghezvinni, ami nem illik oda vagy a környezetbe.

Nagy István elnök: Javasolja, hogy a 100 pontot, hagyják változatlanul, mert azt a helyi szabályozók egyébként is megszabják. Ha valaki az ingatlanra építeni akar, akkor építési engedélyt kell, szerezzen és az építési hatóságnak akkor meglesz a törvényes feladata, arra hogy megvizsgálja, hogy az megfelel-e a helyi építési szabályoknak. Elmondja, hogy a pályázó is nyilván ismerni fogja a szabályokat és ennek alapján fog pályázni. Visszavonja a 80-20pontos megbontás javaslatát.

Szalontai Boldizsár: Javasolja, hogy ha nem építi be az ingatlant a pályázó 4 éven belül, akkor szankcióra számíthat. Nem szeretne további üres telkeket, ahogyan az van lakóterületen belül is. Illetéket vetne ki, ha a pályázó nem építi be az ingatlant.

Garai Tamás mb. jegyző: Az illetékekről szóló törvény említi, hogy 3+1, azaz 4 év alatt be kell építeni, amennyiben ezt nem teszi, úgy az érték 3%-át kell kifizetni. Ez egy elég súlyos szankció, 100 millió forintnál az 3 millió forint. Véleménye szerint nem kellene szigorúbb szankciót szabni, mint a

törvény. Másrészt, ha valaki egy ilyen beruházást végez, ilyen értékben vásárol telket, akkor azt neki gyorsan meg kell forgatni, főleg ha hitelből teszi. A korábbi eljárásnál is volt, hogy 4 évnél hamarabb építse be.

Dr. Mádi Csaba: Ha megkezdte az építkezést, akkor az már halasztó hatályú. Egyetért a beépítési kötelezettséggel. Elmondja, hogy szerinte be kellene tenni a pályázatba, ahogyan azt is, hogy nem teljesítés esetén törvényi szankciókra lehet számítani.

Garai Tamás mb. jegyző: Amit törvény kimond, azt megerősíthetjük a pályázatban, de nem szükséges, mert ez sújtja őt.

Szalontai Boldizsár: Mi is szankcionáljuk, ne csak az állam szankcionálja.

Garai Tamás mb. jegyző: Duplán nem lehet szankcionálni, ugyanolyan jogcímen. Pályázati eljárásoknál ugyanezt a metodikát, megjelenést használtuk már, és eddig nem volt probléma.

Nagy István elnök: Ezek szerint a Pénzügyi bizottságnál az a javaslat merült fel a 6 pont végén, hogy a minimális szó kerüljön a vételár szó elé. A 7. pontban a közúthálózat kivétele, így illeszkedik a testület december 21-ei határozatához.

Dr. Mádi Csaba: Volt még egy javaslat a teleknagyságról és telekmélységről.

Nagy István elnök: A Pénzügyi Bizottságnál volt a teleknagyságra való módosítás is, miszerint a telekhossz, telekmélység tisztázandó.

A Pénzügyi Bizottság 5 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

1/2011.(I.3.). sz.Pü-i Biz. határozat

Veresegyház Város Önkormányzatának Pénzügyi Bizottsága a pályázati felhívás az 5785/130 hrsz-ú és 5785/132 hrsz-ú terület együttes értékesítésére című előterjesztést elfogadta és javasolja a képviselő testületnek elfogadásra, a következő kiegészítésekkel:

- 1) Az ajánlati felhívás 6. pontjában a „meghirdetett vételár” szavak a „meghirdetett minimális vételár” szavakra egészüljenek ki.
- 2) Az ajánlati felhívás 7. pontjából a közúthálózat kivételre kerüljön.
- 3) Az ajánlati felhívásban szereplő legkisebb telekszélesség és a legkisebb telekmélység mértéke újra meghatározásra kerüljön.

Tóth Sándor elnök: A következő lenne a határozat, az ügyrendi bizottság megtárgyalta és a Pénzügyi bizottság módosításával kiegészítve javasolja a képviselő testületnek elfogadásra, hogy az 5785/130 hrsz-ú és 5785/132 hrsz-ú ingatlanra a nyilvános pályázat kiírásra kerüljön.

A Ügyrendi Bizottság 4 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta az előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

1/2011.(I.3.). sz.Ügyrendi Biz. határozat

Veresegyház Város Önkormányzatának Ügyrendi Bizottsága a pályázati felhívás az 5785/130 hrsz-ú és 5785/132 hrsz-ú terület együttes értékesítésére című előterjesztést elfogadta és javasolja a képviselő testületnek elfogadásra, a következő kiegészítésekkel:

- 1) Az ajánlati felhívás 6. pontjában a „meghirdetett vételár” szavak a „meghirdetett minimális vételár” szavakra egészüljenek ki.
- 2) Az ajánlati felhívás 7. pontjából a közúthálózat kivételre kerüljön.
- 3) Az ajánlati felhívásban szereplő legkisebb telekszélesség és a legkisebb telekmélység mértéke újra meghatározásra kerüljön.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Elmondja, hogy máskor is fogja javasolni, hogy a két bizottság együtt tartson ülést. A pályázati kiírással kapcsolatban elmondja, hogy formailag majdnem hibátlan. Felhívja a figyelmet, hogy javítsák ki a címdalol a „HRSZ-ú” szót kisbetűre, és a 2. oldalon az „az kia lakítandó övezet” szavaknál a névelőt módosítsák „a” betűre. Alátámasztja, hogy körülbelül ilyen szerkezetben fogadták el pályázatokat, és azt kérték a készítőtől, hogy legyen egy viszonylag egységes forma. Kérdése, hogy az 5785/12-es, terület melyik terület?

Nagy István elnök: A gyermekliget.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Megkéri Garai Tamás mb. jegyzőt, hogy olvassa fel és magyarázza el, hogy a helyi építési szabályzatból felolvasott, hogy egy telken egy lakás építhető legfeljebb az mit jelent? Nem szeretnénk, ha tömeges társasházak épülnének. Egy telekre egy lakás, mit jelent az? Felfelé építhetjük?

Nagy István elnök: A telek magasság is meg van határozva 6m-ben.

Garai Tamás mb. jegyző: A kulcsszó nem a lakás, hanem a lakóépület. A lakóépület, amiből lehet egy 30 lakásos társasház is.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Itt érvényesíthetnénk a város érdekét, hogy akarjuk-e, hogy ott csupa sorház épüljön vagy nem?

Garai Tamás mb. jegyző: Ennek határt szab a beépítési száza lék, ami itt 30%.

Nagy István elnök: Itt is ellentét van. Legnagyobb beépíthető terület 50%, legkisebb zöldterület 30%.

Gáncs Gábor: 3500 m² lakóépület építhető, egy emelettel.

Szalontai Boldizsár: A tetőtér is építhető. A tetőtér a parafet magasságáig számolható, felette nem. 45 fokos dőlésszögnél, ha azt mondják, hogy 3m a ház, valójában felmegy 4-5m-re is. De az elvileg nem számolható bele, mert nem számít lakótérnek, de attól még lakják.

Dr. Mádi Csaba: Kérdése, hogy a 6m a maximális magasság?

Szalontai Boldizsár: A lakórész. Nem, a tetőtérben 90 cm parafet magasság a lakóterület vége, és 6m-ig kell annak felmennie. Kijön egy emelet, egy tetőtér, és a földszint. Egyébként a 131-es nem épül, az már kész van, azon már társasház van.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Igen, és a használatba vételi engedély is jogerőre emelkedett, úgyhogy várhatjuk a sok pénzt. Elmondja, hogy ő is a külön- külön való értékesítés mellett van.

Varga Imréné: Olyan kitételt javasol, hogy elsőbbséget élvez, aki együtt veszi meg a területeket.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Egyetért a javaslattal.

Garai Tamás mb. jegyző: Vessük fel ezt a lehetőséget a testület előtt, egyébként ez a verzió is azt erősíti, hogy együtt adjuk el a telkeket. A döntésnél mondhatjuk azt is, hogy 90 pont a vételár és 10 pont, ha egybe veszi meg. Itt már lehet mérni a vásárlási szándékot.

Nagy István elnök: Mivel van egy olyan része, hogy érdeklődni a polgármesternél lehet, ott felmerülhet a kérdés bármelyik pályázóban, hogy neki csak az egyik kell.

Szekszárdiné Bányai Katalin: Akkor új pályázatot kell kiírni és akkor megy az idő is.

Garai Tamás mb. jegyző: Ez holnap a testületi ülés után meg fog jelenni a honlapon, mert legalább 15 nap kell, ahhoz hogy a pályázat megjelenésétől számítva a benyújtásra lehetőség legyen, ez az úgynevezett ajánlattételi határidő, mert ha hozzáadjuk a 4.-éhez a 15 napot, akkor a határidő 19.-én telik le 16.00-kor. 20.-án már 9.00-kor az előkészítő bizottság mondja a javaslatokat. És 10 órakor képviselő testületi ülés van.

A bizottság elnöke, mivel több hozzászólás nem volt, megköszöni az aktív részvételt mindkét bizottság nevében, és 19.20 perckor zárja az ülést.

Dr. Cserekllye Károly Zoltán
jkv.

Nagy István
elnök

Kmf