



Jegyzőkönyv
Szigetszentmiklós Város
Városfejlesztési Bizottságának
2022. június 20. napján megtartott rendes,
nyilvános üléséről

Tartalom

JEGYZŐKÖNYV HITELESÍTŐ KIJELELÉSE.....	3
54/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	3
NAPIRENDI PONTOK ELFOGADÁSA.....	3
55/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	3
56/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	4
1./ A SZIGETSZENTMIKLÓS 10318 HRSZ-Ú INGATLAN RENDEZÉSE ÉS A 10295 HRSZ-Ú INGATLAN HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT	4
57/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	11
58/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	12
2./ A SZIGETSZENTMIKLÓS 950/2 HRSZ-Ú INGATLAN RENDEZÉSE.....	12
59/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	14
3./ SZENNYVÍZTELEP ÉS A SZENNYVÍZHÁLÓZAT BŐVÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TULAJDONOSI DÖNTÉSEK	14
60/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	19
4./ TÁJÉKOZTATÓ A PM_PIAAC_2018 KÓDSZÁMÚ, „HELYI PIACOK FEJLESZTÉSE PEST MEGYE TERÜLETÉN” C. PÁLYÁZAT KERETÉBEN ELKÉSZÜLT TERVEKRŐL	20
61/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	22
5./ "KERÉKPÁRÚT FELÚJÍTÁSA AZ M0 HÍD ÉS A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA KÖZÖTT" C. (PM_KERÉKPÁRUT_2018/52) PROJEKT KERETÉBEN PÓTMUNKA MEGRENDELÉSÉHEZ SZÜKSÉGES DÖNTÉS"	22
62/2022. (VI.20.) SZ. VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI HATÁROZAT	22
6./ EGYEBEK.....	23
FELTERJESZTÉSI ZÁRADÉK	24
TÁRGYMUTATÓ	25

Jegyzőkönyv

Készült: Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottságának 2022. június 20. napján megtartott rendes, nyilvános üléséről.

Jelen vannak: Gyurcsik József bizottsági elnök, Ladányi Sándor, Sveda Zsolt, Lupa János, Szabó József, dr. Vántsa Botond, Vámosi Mónika Mária, Pintér Ferenc János, Tóth Pál bizottsági tagok.

Távol maradt: Dudásné Szalai Ilona bizottsági tag.

Meghívottként jelen vannak: Jaksa-Ladányi Emma alpolgármester, Becz Péter képviselő, dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető, Szentgyörgyi József polgármesteri kabinetvezető, Oprendek Zsófia városfejlesztési projekt osztályvezető, dr. Pál-Hajós Zsófia beruházási irodavezető, Pallaga Tamás városüzemeltetési osztályvezető, Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető, Farkas Éva sajtó- és kommunikációs irodavezető, Kovács Krisztián beruházási és műszaki ügyintéző, Csáky Bernadett és Horváth Anita, az Aries Nkft. munkatársai.

Gyurcsik József bizottsági elnök: üdvözli a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Városfejlesztési Bizottság 10 tagjából 9 fő jelen van, az ülés határozatképes, azt megnyitja.

Tájékoztatja a Bizottságot, hogy Dudásné Szalai Ilona bizottsági tag előzetesen jelezte távolmaradását.

Jegyzőkönyv hitelesítő kijelölése

Gyurcsik József bizottsági elnök: javaslatot tesz a nyilvános és zárt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjére Lupa János bizottsági tag személyében.

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot **egyhangúlag - 9 igen szavazattal** - elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

54/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a 2022. június 20-i rendes, nyilvános és zárt ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének Lupa János bizottsági tagot jelöli ki.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Napirendi pontok elfogadása

Gyurcsik József bizottsági elnök: javasolja a „Kerékpárút felújítása az M0 híd és a város közigazgatási határa között” c. (PM_KEREKPARUT_2018/52) projekt keretében pótmunka megrendeléséhez szükséges döntés” című sürgősségi indítvány napirendre vételét a nyilvános ülés napirendjeként.

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot **egyhangúlag - 9 igen szavazattal** - elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

55/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a „Kerékpárút felújítása az M0 híd és a város közigazgatási határa között” c. (PM_KEREKPARUT_2018/52) projekt keretében pótmunka megrendeléséhez szükséges döntés” című sürgősségi indítványt felveszi a nyilvános ülés napirendjei közé.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Gyurcsik József bizottsági elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén javasolja a meghívó szerinti nyilvános és zárt ülési napirendi pontok elfogadását az imént elfogadott sürgősségi indítvánnyal együttesen.

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot **egyhangúlag – 9 igen szavazattal** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

56/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a 2022. június 20-i rendes, nyilvános és zárt ülésének napirendi pontjait az alábbiak szerint fogadja el:

Nyilvános ülési napirendi pontok:

1)	A Szigetszentmiklós 10318 hrsz-ú ingatlan rendezése és a 10295 hrsz-ú ingatlan hasznosítási javaslat
2)	A Szigetszentmiklós 950/2 hrsz-ú ingatlan rendezése
3)	Szennyvíztelep és a szennyvízhálózat bővítéséhez szükséges tulajdonosi döntések
4)	Tájékoztató a PM_PIAAC_2018 kódszámú, "Helyi piacok fejlesztése Pest megye területén" című pályázat keretében elkészült tervekről
5)	"Kerékpárút felújítása az M0 híd és a város közigazgatási határa között" c. (PM_KEREKPARUT_2018/52) projekt keretében pótmunka megrendeléséhez szükséges döntés
6)	Egyebek

Zárt ülési napirendi pontok:

1)	Jelölés Pro Urbe díjra
----	------------------------

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

1./ A Szigetszentmiklós 10318 hrsz-ú ingatlan rendezése és a 10295 hrsz-ú ingatlan hasznosítási javaslat

Előadó: Nagy János polgármester

Hozzászólások:

Gyurcsik József bizottsági elnök: ismerteti az előterjesztés tartalmát. Elmondja, a két ingatlannal kapcsolatos előterjesztések többször kerültek a Bizottság, illetve a Képviselő-testület elé.

Tóth Pál bizottsági tag: megerősíti Gyurcsik József bizottsági elnök hozzászólását, illetve hozzáfűzi, az ún. „Fecskeház” nevezetű ingatlanról van szó, melynek eladásával kapcsolatban készült előterjesztés korábban, amit nem tudott támogatni és most sem fog támogatni. Az

előterjesztés szerinti határozati javaslatok közül a II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációját szeretné, hogy megszavazza a Bizottság, ez a javaslat mondja ki azt, hogy az ingatlan megtartaná az önkormányzat és felújítva, funkcióját tekintve vendégházként tudná használni. Javaslat a „B” variáció kiegészítéseképp, hogy kerüljenek összevonásra a 10295 hrsz-ú és 10318 hrsz-ú ingatlanok, így egy 334 m² nagyságú ingatlanja lenne az önkormányzatnak. Szerinte ennek karbantartását az Aries Nkft. el tudná végezni az ingatlan felújítását követően. Hosszútávon el tudna képzelni egy fejlesztést, megjegyzi, a határozati javaslatban 50 millió forint van előirányozva a jövő évi költségvetés terhére, úgy gondolja, az ingatlan mellett lévő szántóföldek egy részének kiszabályozását követő megvásárlásával parkolót lehetne kialakítani azon a területen.

Gyurcsik József bizottsági elnök: kérdése, a szántóföldet miért kellene megvásárolni parkolóhelynek?

Tóth Pál bizottsági tag: válaszában elmondja, az előterjesztésben szerepel, hogy az ingatlan egy kiskapuvál rendelkezik, a telken belül nem megoldható parkolóhelyek kialakítása, holott az OTÉK és a HÉSZ rendelkezése alapján minden lakóingatlanok biztosítani kell legalább egy személyautó elhelyezését az ingatlanon belül. Megjegyzi, az előterjesztés 1-10 parkolóhelyet javasol 50 m² nagyságú építményhez. Amennyiben az ingatlan valamilyen önkormányzati közfunkciót látna el (vendégház), abban az esetben elképzelhetőnek tartja, hogy 2-3 gépjárművel érkeznek a vendégek. Szerinte a parkolóhelyek tekintetében nem ad lehetőséget sem a telek, sem a közterület, valamint a szemben lévő szántóföldre ettől függetlenül is szüksége lenne az önkormányzatnak a Kincsem utca és a Rév út kiszélesítése miatt. Úgy gondolja, a parkolóhelyek kialakításával, útszélesítéssel, vízelvezetéssel tudnának a szántóföldek vásárlását követően foglalkozni. Hozzáfűzi, azon a szakaszon rendszeresen megáll az esővíz, így megoldás születne erre a problémára is.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: elmondja, személy szerint inkább az eladás mellett döntene, az említett határozati javaslat „A” variációját támogatja. Úgy gondolja, a szóban forgó 10295 hrsz. alatti épületnek nem sok ember örülne, és kíváncsi lenne arra, hogy az ikerház másik felének a tulajdonosa mit szól hozzá, hogy szomszédságában ilyen ingatlan van. Javaslat, hogy magasabb áron próbálja meg értékesíteni az ingatlan az önkormányzat, szerinte nincsenek lépéskényszerben. Úgy gondolja, első körben 35 millió forintért meg lehetne hirdetni, ha nem vásárolják meg ekkora összegért, a második fordulóban meg lehet jelölni alacsonyabb árat. Szerinte a városnak nem szükséges most döntenie arról, el kívánja-e adni az ingatlan, avagy sem.

Szabó József bizottsági tag: elmondja, 2019-ben, az akkor még ellenzéki oldal részéről az hangzott el, hogy a Duna-parton önkormányzati ingatlan nem adnának el. Úgy gondolja, a Fidesz frakció szándéka sem volt az eladás, sőt, korábban a Duna-parton vásároltak ingatlanrész, aminek az egyik részén üzlet van, a másik részén egy faház áll. Tették mindezt a céllal, hogy utána tovább tudjon bővülni az a terület. Javasolja az ingatlan megtartását, és szerinte nem szükséges rövidtávon ebből vendégházat vagy bármi mást kialakítani, de magát a megtartást mindenképp fontosnak tartja, hiszen alig van lejáró a Duna-partra a lakosok számára. Egyetért Tóth Pál bizottsági tag javaslatával, az ingatlan közvetlen közelében parkolót tudnának kialakítani, ráadásul van egy kisebb olyan partszakasz, ahol az emberek le tudnának menni a Kis-Dunához. Hozzáfűzi, ha a későbbiek során úgy alakul, hogy vendégházat vagy bármi mást tudnak rá építeni, akkor ezek megépülhetnek, de ha eladásra kerül az ingatlan, akkor onnantól kezdve nem lehet ilyenről beszélni. Mindenképp az ingatlan megtartását javasolja.

Gyurcsik József bizottsági elnök: kérdése a 10318 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban, amely szintén önkormányzati tulajdonú, a 10295 hrsz-ú ingatlannal határos, a Dunára párhuzamos keskeny ingatlan, hogy a karbantartása miképp valósulna meg és milyen összegből kerülne finanszírozásra? Gondol itt főként az elgazosodás megelőzésére, valamint a karbantartással párhuzamosan szerinte meg lehetne akadályozni, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai sajátjukként használják a területet, ahogyan ez Szigetszentmiklóson az elmúlt 50-60 évben jellemző volt.

Szabó József bizottsági tag: úgy gondolja, az Aries Nkft. tudná kezelni, a karbantartást elvégezni.

Lupa János bizottsági tag: szeretné megköszönni az előterjesztés készítőjének, hogy adott választási lehetőséget a döntéshozóknak azzal, hogy több variációt jelölt meg a határozati javaslatban. Ahogyan Pintér Ferenc János bizottsági tag említette, rengeteg az érv pro és kontra oldalon. Hozzáfűzi, ennek ellenére számára is az az elgondolás bír nagyobb súllyal, hogy önkormányzati ingatlan ne kerüljön értékesítésre. A felújítási összeget látva úgy gondolja, 50 millió forintért lehetne venni egy kész, jobb állapotban lévő ingatlant, de benne is erősebb a kötődés aziránt, hogy a meglévőt tartsák meg, újítsák fel, ezért a határozati javaslat „B” variációja mellett szavazna. Egyet tud érteni azzal a meglátással is, hogy nem szükséges rövidtávú befektetésként gondolkodni az ingatlan kapcsán, sokkal inkább hosszútávú perspektívaként tekinteni rá.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: felhívna a Bizottság tagjainak figyelmét arra, hogy az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza a Duna-Ipoly Nemzeti Park tájékoztatását, amely leírja, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park kizárólagosan az adott ingatlan hasznosítását támogatja. Ezzel szemben az olyan hasznosítási javaslatokat, amelyek lejárat, stéget, vagy egyéb közösségi területet érintenének, azokat nem támogatja, hiszen a mellette lévő terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság kezelésében van, Natura 2000 területként megjelölve és fokozottan védett terület. A javaslatokat figyelembevéve meglátása szerint arra van lehetőség a jelenlegi szabályok alapján, hogy a 10295 hrsz-ú ingatlanon lévő rossz állapotban lévő épületet felújítsa az önkormányzat, vendégházként üzemeltesse, illetve a szántóföldön parkolóhely kialakítását biztosítsa.

Ladányi Sándor bizottsági tag: elmondja, ő is azt gondolja, pro és kontra vannak érvek az ingatlan megtartása mellett, illetve ellen. Azonban szeretné felhívni a figyelmet arra, hogy a határozati javaslatban szerepel, hogy az értékesítéséből származó bevételeket Duna-parti ingatlanok vásárlása céljára fordítsa az önkormányzat, ezért nem állja meg a helyét az az elgondolás, hogy csak eladna az önkormányzat és nem Duna-parti ingatlant szeretne. Másrészt úgy látja, az érintett terület kiesik a város „vérkeringéséből”, harmadrészt – ami Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető által elhangzott –, arra és olyan formában nem lehetséges a hasznosítás, mint ahogyan ők szeretnék. Elismeri, sok éve elhangzott az a kijelentés, hogy Duna-parti ingatlant ne adjon el az önkormányzat, sőt inkább vásároljon ilyen ingatlanokat, hogy a 40.000 szigetszentmiklósi lakos hozzá tudjon férni a Dunához. Megjegyzi, egyelőre a Tanösvény, illetve egy kisebb sétány az Árpád strand környékén, ami rendelkezésre áll ahhoz, hogy a Dunát meg lehessen némiképp közelíteni, de ezeken kívül igen nehezen lehet a folyóhoz hozzáférni. Úgy gondolja, a városközponthoz közelebb szívesebben vásárolna ingatlant, minthogy a „Fecskeházat” megtartsa, de egyik megoldás ellen sem szeretne ágálni, mert annak pártján van, hogy a Dunához hozzá lehessen férni. A Duna-Ipoly Nemzeti Park állásfoglalásával nem tud egyetérteni, hiába hangsúlyozzák a természetközeli állapotra való törekvés fontosságát, illetve annak védelmét, úgy gondolja, a Kis-Dunának nem az a természetközeli állapota, hogy elláposodik, nád, valamint sás növi be a parthoz közeli szakaszát. Szerinte a természetközeli állapota a folyónak az volt, amikor nem voltak gátak a két oldalon. Példaként említi az Oláh strandot, hozzátéve, amikor ő Szigetszentmiklósról költözött, az Oláh strandon be lehetett sétálni a folyóba, míg mostanra gyakorlatilag nem lehet látni a Dunát az Oláh strandról és szinte az egész folyószakaszon ez tapasztalható. Megjegyzi, ha ez a jelenség folytatódik, el fog jönni az az idő, amikor gyakorlatilag nem lehet majd látni a Dunát, ráadásul már most a Tanösvény esetében is csupán a stégekről lehet a folyóra tekinteni. Továbbra is úgy gondolja, szívesebben vásárolna a városközpont közelében Duna-parti ingatlant, mint megtartaná a jelenlegit.

Szabó József bizottsági tag: azok alapján, amit Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető elmondott, nem gondolja, hogy egy éven belül vagy öt éven belül fel kell újítani az ingatlant és bármiféle célra mindenképp kezdeményezni kell a hasznosítását, de abban az esetben, ha megválnak ettől az ingatlantól, nem biztos, hogy tudnak másik, Duna-parton lévő ingatlant vásárolni. Ladányi Sándor bizottsági tag hozzászólására reagálva elmondja, az

értékesítésből befolyt 27 millió forint összegből biztosan nem tudnak másik ingatlanhoz jutni, üres telek egyáltalán nincs, legfeljebb olyan telket találnának, ahol van egy többé-kevésbé bontandó épület, de ezért az összegért nem lát esélyt megfelelő Duna-parti ingatlan vásárlására.

Gyurcsik József bizottsági elnök: úgy emlékszik, az értékbecslésben 500.000 forint/m² ár szerepel, annyiért nem érdemes eladni az ingatlant.

Szabó József bizottsági tag: változatlanul kiáll Tóth Pál bizottsági tag javaslata mellett.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, annyi kiegészítést tenne a javaslatához, hogy ne kerüljön értékesítésre az ingatlan, és a további hasznosításig bízza meg az önkormányzat az Aries Nkft-t a 10295 hrsz-ú és 10318 hrsz-ú ingatlanok zöldfelületének rendszeres karbantartásával.

Felhívna a Bizottság figyelmét az előterjesztéshez mellékelt értékbecslésben található fotókra, ahol látható, hogy a környező ingatlantulajdonosok a Dunához való hozzáférés érdekében gyakorlatilag kitakarítják a nádat és a vizet. Egyedül az önkormányzati ingatlan, amely náddal, gazzal borított, a Duna-Ipoly Nemzeti Park a többi ingatlan esetében a mellékelt ábra szerint nem ágál az ellen, hogy a tulajdonosok rendezzék a saját stégeiket, illetve azok környékét. Úgy gondolja, a 10318 hrsz-ú, a Dunára párhuzamos fekvésű ingatlan kezelése, rendbetétele nem menne szembe a Duna-Ipoly Nemzeti Park állásfoglalásának betartásával.

Tóth Pál bizottsági tag: a korábbi módosító javaslatával kapcsolatban szeretné megkérdezni a településrendezési osztályvezetőt, hogy a 10295 és 10318 hrsz-ú ingatlanok összevonásával, majd ezáltal egy önálló, 334 m² alapterületű ingatlan létrehozásával kapcsolatban mi a véleménye. Szerinte kedvezőbb ez a fajta megoldás az önkormányzat számára, mint két különálló ingatlanként kezelni ezeket. Hozzáfűzi, a II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációját szeretné kiegészíteni előbbi javaslatával.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: válaszában elmondja, jogilag megtehető a két ingatlan összevonása, azonban a birtokba kerülést találja aggályosnak, tekintettel arra, hogy a 10318 hrsz-ú ingatlant jelenleg is sajátjukként használják a szomszédos ingatlantulajdonosok.

Gyurcsik József bizottsági elnök: kérdése, amennyiben - a 10318 hrsz-ú ingatlant elkerítve - ezeket az ingatlantulajdonosokat megakadályozná abban, hogy az eddig használt stégeikhez hozzáférjenek, milyen eljárást indíthatnak az önkormányzattal szemben?

Becz Péter képviselő: szerinte meg akarnák vásárolni a 10318 hrsz-ú ingatlan telkükkel határos részét.

Gyurcsik József bizottsági elnök: megjegyzi, ezt teszik most is, az előterjesztésben foglaltak szerint.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: úgy látja, jelen állás szerint az kijelenthető, hogy az ingatlan értékesítését nem támogatja a Bizottság.

Gyurcsik József bizottsági elnök: válasza alapján igen, így van.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: elmondja, ebben az esetben nincs más lehetőség, mint felszólítani a 10318 hrsz-ú ingatlannal szomszédos ingatlantulajdonosokat arra, hogy a birtoklást fejezzék be, tegyék járhatóvá az önkormányzati tulajdonú ingatlant, és ebben az esetben tud majd a 10295 és 10318 hrsz-ú ingatlan egy természetben is egybefüggő telekként funkcionálni. Azt azonban aggályosnak találja, hogy a felszólításra mennyiben járnak el ily módon a tulajdonosok. Meglátása szerint különféle érveléssel és jogi lépéssel a magukénak akarják majd tudni a szóban forgó ingatlanrészt – ahogyan Becz képviselő úr is mondta –, és a legvalószínűbbnek azt tartja, hogy a terület elbirtoklása jogcímén fognak érvelni.

Szabó József bizottsági tag: véleménye szerint bírósághoz kell fordulni, a bíróság állapítja meg a helyzetre vonatkozó jogállást, azonban amennyiben az önkormányzat értékesíti az ingatlanrészt, azt visszacsinálni nem lehet.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: amennyiben az ingatlantulajdonosok a felszólításra nem fejezik be a terület birtoklását, a következő lépés valóban a bírósági eljárás lehet.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: az állagmegóvás kérdésével kapcsolatban megjegyzné, az előterjesztésben két meglehetősen riasztó képet lát a 10295 hrsz-ú ingatlanon található épületről, és a szövegben olvasható a monolitfödém korrodációja, valamint a falak átázása. Hozzáfűzi, nem tudja, hogy az állagmegóvás pontosan mit takarna, de összességében nem tűnik számára túl bizalomgerjesztőnek, amit lát. Sokkal komolyabb munkálatokra és állagmegóvára van szükség, mint egyszerű fűkaszálásról, akár omlásveszélyes is lehet az épület.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, látta az ingatlant.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: kérdése, hogyan lehetne konkrétan megbecsülni, hogy az az éves állagmegóvás mit takar és milyen költségvonzattal jár? Esetleg 1-2-3 évre vonatkozóan.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, érti a problémát, hozzáteszi, ő elsősorban a zöldterületek karbantartását tartja szükségesnek, valamint a palatető javítását.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: megjegyzi, ő födémről és átázott falakról beszél.

Gyurcsik József bizottsági elnök: továbbra is azt mondja, látta az ingatlant.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: szerint meg lehetne becsülni az állagmegóvás költségét. Úgy gondolja, szemben áll a döntési mechanizmussal az is, hogy ezek a kérdések megválaszolatlanok.

Gyurcsik József bizottsági elnök: meglátása szerint egy 500.000 forint/m² értékű ingatlant a Bizottság tagjai közül bárki szívesen megvásárolna.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: javaslata, emeljék fel az ingatlan árát egy olyan összegre, amely mellett jobban ki lehet állni, hozzátevé, lehetne 40-45 millió forint is ez.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, lehet 45-50 millió forint is, viszont szerintem annyiért nem veszi meg senki.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: akkor egy olyan árat kellene megjelölni, amennyiért megveszik.

Gyurcsik József bizottsági elnök: úgy gondolja, ez egy nagyon összetett dolog. Örülne neki, ha a jövőben a város olyan vagyonossá válna, hogy a Duna-parti ingatlanokat tudná hasznosítani oly módon, hogy azok alkalmassá válnának közösségi rendezvények megtartására, pl. sakkszakőr számára, a város egyébként is hely híján van ilyen rendezvények lebonyolítására.

Becz Péter képviselő: szerint a logikus döntés az lenne, ha felparcelláznák az ingatlant és felajánlaná az önkormányzat a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak. Hozzáfűzi, 50 méter nád található a Duna és az ingatlan között, elképzelhetetlennek tartja, hogy ott közvetlenül el lehessen jutni a folyóhoz. Megjegyzi, tegnapi napon járt Szigetbecsén a Duna-parton, szerintem azt a szakaszt lehet Duna-partnak nevezni.

„Ladányi Sándor bizottsági tag távozik az ülésteremből.”

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: Pintér Ferenc János bizottsági tag kérdésére reagálva elmondja, az épület jelenlegi állapota valóban kérdéses, de az előterjesztés szerinti II. számú határozati javaslat „B” variációjában ennek rendezésére jelöltek meg 50 millió forint összegű keretösszeget a jövő évi költségvetés terhére, mivel az idejű költségvetésben nem szerepel erre fedezet. Úgy gondolja, ez a keret elegendő arra, hogy szaktervezőket bevonva a szükséges felújításokat, állagmegóvákat elkezdjék. Hozzáfűzi, a munkálatok felmérésére tett

becsléseket egyelőre mint Hivatal tették meg, a megfelelő szakemberek bevonása a keretösszeg biztosítását követően lehetséges.

Becz Péter képviselő úr észrevételére reagálva elmondja, az előterjesztés I. számú képviselő-testületi határozati javaslata éppen arról hivatott rendelkezni, hogy a 10318 hrsz-ú ingatlan megosztására kerüljön sor, majd az így képződő telekrészeket a három – az ingatlant jelenleg is használó és elkerítve birtokló – szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesítse az önkormányzat. A 4. telekrész összevonásra kerülne a 10295 hrsz-ú, a 10318 hrsz-ú ingatlannal szomszédos, szintén önkormányzati tulajdonú ingatlannal. Hozzáfűzi, a három ingatlantulajdonos az értékesítési szándékot elfogadta, a Hivatal az egyeztetéseket megtette, 22.730,- Ft/m² négyzetméter áron történne a megosztott telekrészek értékesítése.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: kérdése, az állagmegóvás fontossága 10 évvel ezelőtt nem merült fel? Ha szó volt arról, hogy vízparti ingatlant semmiképp se értékesítsen az önkormányzat, nem érti, miért nem került sor egy olyan protokoll kialakítására, hogy ezen ingatlanok állagmegóvása biztosítva legyen, mert ebben az esetben az adott ingatlan nem a képeken látható módon nézne ki.

Gyurcsik József bizottsági elnök: de igen, felmerült.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: elmondja, amikor a Hivatal áttekintette, mely önkormányzati ingatlanok vannak hasznosítás alatt, és melyek azok, amik nem, a szóban forgó 10295 hrsz-ú ingatlan esetén nem találtak olyan jogcímet, ami igazolná, hogy az Aries Nkft. által lenne kezelésben, vagy valaki részére bérbe adva. Elmondja, valaki egyszer lakta, de nem volt fellelhető erre vonatkozóan semmilyen írásos adat, ezért az ingatlan mint függő tétel maradt fenn a nyilvántartásban. Nem emlékszik arra, mi a története az ingatlanról, ránézésre azt mondaná, hogy egy ikerház vagy egy ház két részre osztva, mert az oldalfal közös a szomszédos ingatlanal, akinek tulajdonosa ott lakik. Vagyongazdálkodás szempontjából egy ilyen konstrukcióból kétféleképpen lehet kilépni, vagy megtartani az ingatlant és javítani az állagán, vagy megvásárolni a szomszédos ingatlant, ami eddig még nem merült fel. Hozzáfűzi, hiába van két használati egységre osztva, valójában egy épületről van szó. Amennyiben az önkormányzat figyelmen kívül hagyja az ingatlan állapotát és realizálódik az omlásveszély, akkor az okozott kár megtérítését követelheti a szomszédos ingatlan tulajdonosa. Úgy gondolja, ha az önkormányzat megvásárolja a szomszédos ingatlant, akkor kapnak egy értelmezhető egységet, mert egy sakkszakkörnek vagy akármilyen szervezetnek bérbe adva nagyon kevésnek találja a 25 m² területet, nem beszélve arról, hogy nincs vizes blokk az épületben. Szerinte az egész épületrészt újjá kell építeni, hiszen, ha a vasbeton szerkezetből a vas korrodálódása is kilátszik, nem gondolja, hogy festéssel vagy bármilyen felszíni beavatkozással rendbe lehetne ezt hozni. Megjegyzi, ha 50 millió forint keretösszeg szerepel a határozati javaslatban a tervezési, helyreállítási munkák kapcsán, akkor nem érti, miért nem merül fel a szomszédos ingatlan megvásárlása, hiszen ily módon lehetne egy műszaki egységként kezelni az épületet. A 10318 hrsz-ú ingatlan megosztása esetén úgy gondolja, a két kisebb, elkerített telekrész kapcsán bírósági eljárás során nehezen lenne védhető az önkormányzat álláspontja, azonban a 10295 hrsz-ú ingatlannal szomszédos ingatlan megvásárlásával egy értelmezhetőbb egységgel rendelkezne az önkormányzat.

„Ladányi Sándor bizottsági tag visszatér az ülésterembe.”

Jaksa-Ladányi Emma alpolgármester: elmondja, dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető megválaszolta a felmerült kérdéseit, ő is azt szeretné tudni, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosa nem kívánja-e értékesíteni ingatlanját, egyáltalán megkérdezte-e a Hivatalt erről. Amíg ezek a dolgok nem rendeződnek, nem látja értelmét nagyobb felújításnak és semmiképp nem javasolná, hogy 50 millió forintot fordítson az önkormányzat az ingatlan felújítására. Úgy

gondolja, a költségvetésben elég sok összeg le van kötve, amíg ez a helyzet nem rendeződik, lehetne az 50 millió forintot másra is fordítani.

Gyurcsik József bizottsági elnök: javasolja, hogy fogadja el a Bizottság az előterjesztés szerinti II. számú határozati javaslat „B” variációját azzal a kiegészítéssel, hogy a Hivatal megvizsgálja a 10295 hrsz-ú ingatlan esetében az ikerház másik felének megvásárlási lehetőségét. Ha a határozati javaslatban szereplő 50 millió forint egy részéből meg tudja vásárolni az önkormányzat az ikerház rész másik felét, akkor a 10318 hrsz-ú ingatlan megosztását követően a szélső ingatlanokat értékesítené az önkormányzat, a 10295 és 10294 hrsz-ú ingatlanokat megtartva.

Hozzáfűzi, a jövőben nem lesznek olcsóbbak a Duna-parton lévő ingatlanok, ezért mindenképp fontosnak tartja a jelenlegi megtartását.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: felhívja a Bizottság figyelmét arra, hogy az előterjesztésben két határozati javaslat szerepel, az I. számú határozati javaslat foglalkozik a 10318 hrsz-ú ingatlan megosztásával, illetve ehhez kapcsolódóan a telek-kiegészítésekkel, a II. számú határozati javaslat a 10295 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban rendelkezik.

Megjegyzi, amennyiben a Bizottság Gyurcsik József módosító javaslatát elfogadja – ami azt jelentené, hogy a II. számú határozati javaslat „B” variációja egy újabb ponttal egészül ki, oly módon, hogy a „Bizottság felkéri a Polgármestert, vizsgálja meg a 10295 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlannal határos 10294 hrsz-ú ingatlan megvásárlásának lehetőségét” –, akkor úgy gondolja, a Bizottságnak javasolnia kellene a Képviselő-testületnek, hogy az I. számú határozati javaslat tárgyában ne hozzon döntést. Megjegyzi, a későbbiekben ez ismételt előterjesztésre kerülhetne.

Tóth Pál bizottsági tag: elmondja, az ülés elején elhangzott két javaslata nem épült bele a dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető felvázolt javaslatba. Az egyik javaslata, hogy a szántóföld megvásárlására is történjen kezdeményezés parkolóhelyek kialakítása céljából.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: megjegyzi, a II. számú határozati javaslat „B” variációjában ez szerepel.

Tóth Pál bizottsági tag: köszöni a tájékoztatást. Megjegyzi, Gyurcsik József bizottsági elnök javaslata máshogy hangzott el, mint amit ő mondott. Hozzáfűzi, az ő javaslata a két ingatlan összevonására vonatkozott, arra nem, hogy a 10318 hrsz-ú ingatlant négy részre osztva a két szélső ingatlant értékesítse az önkormányzat. Határozottan szeretné, ha a két ingatlan összevonására kerülne sor. Az így keletkező ingatlan egy kezelhetőbb, 334 m² területű ingatlan lenne, és abban az esetben, ha sikerülne megvásárolni a 10294 hrsz-ú ingatlant, 360 m² fölötti nagyságú telek birtokában lenne az önkormányzat. Szerinte ez jó alapot képezne arra, hogy a továbbiakban fejleszteni tudják a területet, ezért nem javasolja a 10318 hrsz-ú ingatlan megosztását azzal, hogy a két szélső ingatlanrész értékesítésre kerüljön.

Gyurcsik József bizottsági elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja Tóth Pál bizottsági tag javaslatát az alábbiak szerint:

„Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztés szerinti I. számú képviselő-testületi határozati javaslat tárgyában ne hozzon döntést.
2. javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációjának elfogadását azzal, hogy javasolja felkérni a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Szigetszentmiklós, belterület 10295 hrsz. alatt felvett, természetben a 2310 Szigetszentmiklós, Rév út 100. szám alatt található, Szigetszentmiklós Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban rögzített

zítettek szerint „kivett hétvégi ház, udvar” minősítésű telek ingatlan és a Szigetszentmiklós, belterület 10318 hrsz-ú, kivett beépítetlen 150 négyzetméter területű ingatlan összevonását.”

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot– **7 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

57/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztés szerinti I. számú képviselő-testületi határozati javaslat tárgyában ne hozzon döntést.
2. javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációjának elfogadását azzal, hogy javasolja felkérni a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Szigetszentmiklós, belterület 10295 hrsz. alatt felvett, természetben a 2310 Szigetszentmiklós, Rév út 100. szám alatt található, Szigetszentmiklós Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettek szerint „kivett hétvégi ház, udvar” minősítésű telek ingatlan és a Szigetszentmiklós, belterület 10318 hrsz-ú, kivett beépítetlen 150 négyzetméter területű ingatlan összevonását.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Gyurcsik József bizottsági elnök: szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti II. számú határozati javaslat „B” variációjának elfogadását az imént elfogadott módosítással és az általa tett javaslattal együttesen az alábbiak szerint:

„Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztés szerinti I. számú képviselő-testületi határozati javaslat tárgyában ne hozzon döntést.

2. javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációjának elfogadását azzal, hogy javasolja felkérni a Polgármestert, hogy

a) vizsgálja meg a Szigetszentmiklós, belterület 10295 hrsz. alatt felvett, természetben a 2310 Szigetszentmiklós, Rév út 100. szám alatt található, Szigetszentmiklós Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettek szerint „kivett hétvégi ház, udvar” minősítésű telek ingatlannal szomszédos, 10294 hrsz-ú – idegen tulajdonú – ingatlan megvásárlásának lehetőségét,

b) az a) pont szerinti ingatlan(ok) összevonását kezdeményezze a Szigetszentmiklós, belterület 10318 hrsz-ú ingatlannal.”

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot– **8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

58/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztés szerinti I. számú képviselő-testületi határozati javaslat tárgyában ne hozzon döntést.

2. javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti II. számú képviselő-testületi határozati javaslat „B” variációjának elfogadását azzal, hogy javasolja felkérni a Polgármestert, hogy

a) vizsgálja meg a Szigetszentmiklós, belterület 10295 hrsz. alatt felvett, természetben a 2310 Szigetszentmiklós, Rév út 100. szám alatt található, Szigetszentmiklós Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettek szerint „kivett hétvégi ház, udvar” minősítésű telek ingatlannal szomszédos, 10294 hrsz-ú – idegen tulajdonú – ingatlan megvásárlásának lehetőségét,

b) az a) pont szerinti ingatlan(ok) összevonását kezdeményezze a Szigetszentmiklós, belterület 10318 hrsz-ú ingatlannal.

Felelős: a bizottság elnöke a Képviselő-testület tájékoztatásáért

Határidő: a Képviselő-testület következő ülése

Végrehajtást végzi: Településrendezési Osztály

A határozat melléklete a tárgyi előterjesztés képviselő-testületi határozati javaslata.

2./ A Szigetszentmiklós 950/2 hrsz-ú ingatlan rendezése

Előadó: Nagy János polgármester

Hozzászólások:

dr. Vántsa Botond bizottsági tag: az előterjesztésben foglaltakat ismertette elmondja, az önkormányzati terület négy ingatlant érint, amely közül három ingatlan tulajdonosa ezen ingatlanon kívül is meg tudja közelíteni ingatlanját, egy azonban csak az önkormányzati ingatlanon keresztül tudja ezt megtenni. Hozzáfűzi, utóbbi számára kínálna megoldást az előterjesztés. Kérdése, értesült-e az összes lakó az előterjesztésről, illetőleg történt-e egyeztetés velük? Tudván, hogy a szokásjog milyen erőteljesen működik a városban, tart attól, hogy abban az esetben, ha az egyik lakónak segít az önkormányzat az ingatlanja elérésében, akkor a másik három nem él-e valamilyen panasszal, követeléssel.

Gyurcsik József bizottsági elnök: kérdése a Hivatal felé, az előterjesztés készítésekor vizsgálták-e dr. Vántsa Botond bizottsági tag által felvetett kérdéseket.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: elmondja, a 950/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlant megnézve úgy tűnik, mintha egy út lenne a többi ingatlan között. Hozzáfűzi, régebben egy nagyobb ingatlanról lehetett szó, amelyet felosztottak a házakhoz tartozó területrészek megállapításával. Illetőleg, tudomása szerint egy útnyomvonal része lehetett az ingatlan, majd a tulajdonba adásokkal az 1990-es években állami szövetkezeti tulajdonból az önkormányzathoz került, és azóta rendezetlen a helyzete. Megjegyzi, a négyszög területen a legbelső ikerház a beépítetlen terület művelési ágú ingatlanon keresztül tudja megközelíteni ingatlanját. Amikor a Hivatal észlelte ezt a függő jogi helyzetet, illetve az egyik tulajdonos jelezte, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő területről ráfolyik az ingatlanjára a csapadékvíz, akkor derült

fény arra, hogy valójában mind a négy tulajdonos használja a szóban forgó ingatlant úgy, hogy a négyből egy tulajdonos csak azon keresztül tudja saját ingatlanját megközelíteni, a másik két tulajdonos az utca felől nem épített kapubejárót, hanem az önkormányzati ingatlant használta ahhoz, hogy autóval megközelítse ingatlanját. Megjegyzi, a Hivatal próbált megállapodni a tulajdonosokkal, eleinte értékesítésre ajánlva a 950/2 hrsz-ú ingatlant – mivel közútként közfunkciót nem lát el, úthálózati vagy egyéb szerepe nincsen –, azonban a lakosok nem kívánták megvásárolni. A Hivatal felajánlotta, hogy bérleti díj vagy fenntartás/üzemeltetés ellenében biztosítja részükre, azonban mind a négy tulajdonossal együttesen sosem sikerült megállapodni. Hozzáfűzi, nagyságrendileg két éve törekszik egyezsége jutni a Hivatal az ingatlantulajdonosokkal. Megjegyzi, az önkormányzatnak az ingatlanra nagy szüksége nincsen, közüttá nem válhat, valamint nem gondolja, hogy az önkormányzatnak vállalnia kellene bármiféle üzemeltetési feladatot amiatt, hogy négy lakosnak az ingatlanbejáratát fenntartsa, három esetben fakultatív módon. Elmondja, a törekvések ellenére sosem volt olyan javaslat, amely mind a négy lakosnak megfelelt volna. Az előterjesztésben lévő javaslat arra összpontosít, hogy csak annak az egy ingatlantulajdonosnak – akinek a bíróság is megállapítaná a terület útszolgalmossal érintett használati jogosultságát – biztosítanak az önkormányzati ingatlan használatát oly módon, hogy kötnének egy megállapodást, aminek a jogi lényege az, hogy az üzemeltetés fejében az önkormányzat használatba adja számára az ingatlant. Úgy gondolja, az önkormányzatnak ki kellene vonulni ebből a helyzetből, amennyire lehetséges.

Gyurcsik József bizottsági elnök: meglátása szerint felmerül az a kockázat, hogy idővel a négy ingatlantulajdonos szeretné aszfaltoztatni és csatornáztatni az önkormányzati területet.

Tóth Pál bizottsági tag: egyetért dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető javaslatával, annival kiegészítve, hogy ne térítésmentesen legyen az ingatlan használatba adva. Az ingatlan értékét tekintve az 1.854.000 Ft összeget nagyon piaci ár alattinak gondolja a 400 m² esetében, ezért érdekelne, nem lehetne-e részletfizetési konstrukciót felajánlva értékesíteni annak az egy ingatlantulajdonosnak, akivel a használatba adásról szóló megállapodás születne. Úgy gondolja, ebben az esetben 3-5 év alatt kifizetésre kerülne az összeg, viszont a térítésmentes használatba adással továbbra is az önkormányzat maradna a tulajdonosa az ingatlanoknak. Ráadásul kötelezettsége is származik ebből az önkormányzatnak, amivel élhet az a tulajdonos, akinek a használatba adás szól, illetve az ő utódjai is. A részletfizetési lehetőséggel viszont ki tudná magát vonni az önkormányzat ebből a helyzetből, mivel úgy gondolja, az ingatlant nem lehet semmilyen módon hasznosítani.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: elmondja, az a probléma, ha bíróság állapítja meg az ingatlanhasználat jogát, akkor az a tulajdoni lapon bejegyzésre kerül és ott is marad. Azonban, ha az önkormányzatnak sikerül megállapodást kötnie, akár térítésmenteset is, abba bele lehet írni, hogy az ingatlan tulajdonosváltásakor a megállapodást felül kell vizsgálni, illetve felmondható. Mindenképp elkerülné, hogy bejegyzés kerüljön a tulajdoni lapra, hiszen azt nem lehet törölni a továbbiakban. Az értékesítéssel kapcsolatban megjegyzi, több alkalommal felajánlotta a Hivatal, akár fejenként 150.000 forint összeg ellenében is az ingatlant, de nem történt megállapodás. Hozzáfűzi, a használatba adásra váró tulajdonos a jogi helyzetével tisztában van, tudja, hogy megilleti a szolgalmi jog, és szerinte abban az esetben, ha a bíróság bármilyen csekély összegű fizetséget meghatározna, inkább fizetné ki azt a díjat. Továbbra is javasolja a megállapodás megkötését a tulajdonossal.

Gyurcsik József bizottsági elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot **egyhangúlag- 9 igen szavazattal** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

59/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását.

Felelős: a bizottság elnöke a Képviselő-testület tájékoztatásáért

Határidő: a Képviselő-testület következő ülése

Végrehajtást végzi: Településrendezési Osztály

A határozat melléklete a tárgyi előterjesztés képviselő-testületi határozati javaslata.

3./ Szennyvíztelep és a szennyvízhálózat bővítéséhez szükséges tulajdonosi döntések

Előadó: Nagy János polgármester

Hozzászólások:

Pintér Ferenc János bizottsági tag: felhívna a figyelmet arra az ellentmondásra, hogy közel 8 millió forint összegű értékbecslés esetén 27 millió forintot kér az ingatlanért a tulajdonos. Úgy gondolja, valamelyik részről tévedés történt, illetve azt el tudja képzelni, hogy az értékbecslés nem tudta kezelni azt a jogi kategóriát, hogy az önkormányzat nagyon szorított helyzetben van a szennyvíztelep bővítésének szükségessége miatt. Azonban nem érti, ha egy hivatalos közokirat készül értékbecsléssel, milyen alapon lesz jóval magasabb, 27 millió forint a vételár.

Szabó József bizottsági tag: úgy gondolja, azt, hogy mennyit ér egy ingatlan, a piac határozza meg. Annyit ér, amennyit adnak érte, illetve amennyiért el tudja adni az eladó. Hozzáfűzi, az értékbecsléssel nincsen problémája, az a kérdése a Hivatal felé, meg tudja-e védeni magát jogi értelemben az önkormányzat, szabályos lenne-e, hogy 7,8 millió forint összegű értékbecslés mellett 27 millió forintot fizetne ki. Szerinte az nem kérdés, hogy az önkormányzatnak szüksége van az ingatlanra. Elmondja, előfordult korábban, hogy egy adott ingatlant kellett pályáztatni, nem lehetett sem az előtte, sem a mögötte lévőt, ahhoz tudná hasonlítani a mostani helyzetet. Hozzáteszi, az árat az is befolyásolja, hogy éppen arra az ingatlanra van szüksége az önkormányzatnak. Az árat ebben az esetben mellékesnek találja, szerinte az elsődleges, hogy törvényesen menjen végbe az adás-vétel.

Tóth Pál bizottsági tag: egyetért az eddigi hozzászólókkal. Az értékek közti különbséggel kapcsolatban fejezné ki aggályait ő is, szerinte elég nehezen védhető egy értékbecslő által megadott 7,8 millió összegű becslés, szemben a 27 millió forint összegű vételárral. Úgy gondolja, 5-10 százalékos differencia senkiben nem vetne fel kétségeket, azonban ez hatalmas különbség ahhoz képest is.

A kisajátítási eljárással 2023. őszére zárulna le várhatóan a folyamat az előterjesztésben foglaltak szerint, és azért szimpatizál inkább ezzel a variációval, mert az értékbecslés nem az önkormányzatot terhelne felelősséggel, hanem bíróság állapítaná meg az ingatlan értékét. Legyen az akár 18 millió forint, akár 35 millió forint a 27 millió forint helyett.

Gyurcsik József bizottsági tag: megjegyzi, bírósági eljárással 3-4 év telne el az eljárás végéig.

Tóth Pál bizottsági tag: elmondja, a Hivatal 1 évet ír az előterjesztésben. Hozzáfűzi, a szennyvíztisztítótelep bővítésénél minden hét számít, és megjelentek azok a hírek, hogy nem lehetséges a lakossági rákötés sem, mert elérte a maximális befogadóképességét a telep.

Gyurcsik József bizottsági tag: helyesbíti, a környező településeken nem lehetséges.

Tóth Pál bizottsági tag: válasza szerint sajnos már Szigetszentmiklóssal kapcsolatban is ez a hír kezd terjedni a médiában. Kérdése, a kisajátítási folyamatot meg lehet-e gyorsítani úgy, hogy ne 2023. őszére kapja meg az építési engedélyt az önkormányzat, hanem már idén ősszel tudjanak lépéseket tenni.

Szentgyörgyi József polgármesteri kabinetvezető: válaszában elmondja, két lehetőség van az önkormányzat számára. Az egyik, hogy elfogadják azt az összeget, amit az eladó kér az ingatlanjáért. A jogszerűség kérdésére kitérve megjegyzi, amennyiben ő ennyiért szeretné értékesíteni, az önkormányzat hiába akarja megvenni annak 20-30 százalékaért az ingatlant. Jogi szempontból úgy gondolja, ha az eladó ezen az áron akarja eladni az ingatlant, az önkormányzat annyiért tudja azt megvenni, amennyiben az adás-vételi szerződés mellett dönt a Bizottság, illetve a Képviselő-testület.

Elmondja, lehet a kisajátítás mellett is dönteni, mely alternatíva az előterjesztésben is szerepel. A kisajátítási eljárás során első lépésként az őszi HÉSZ módosításkor át kell minősíteni a megvásárolni kívánt ingatlant a szennyvíztelephez csatlakozó beruházási területté. Az átminősítés után lehet elindítani a kisajátítási eljárást. Hozzáfűzi, az értékbecslés a jelenlegi besorolás szerinti „gyümölcsös” művelési ágú ingatlanról készült, az átminősítést követően az ingatlan értéke változik, mivel értéknövelő beruházást fog előkészíteni rajta az önkormányzat. Azzal, hogy a tervek készen vannak, valamint rendelkeznek környezetvédelmi engedéllyel, viszonylag előrehaladott fázisban van a szennyvíztelep bővítésének ügye. Azt valóban nem tartja védhetőnek, ha az önkormányzat gyümölcsösnek akarná megvenni a területet az említett magas áron. Úgy gondolja, biztonságosabb, ha bíróság állapítja meg az ingatlan értékét. Abban biztos, hogy a beruházás előkészítése miatt magasabb árat állapítana meg a bíróság, de hogy elérné a 27 millió forintot a becsült összeg, afelől nem mer jóslatokba bocsátkozni.

Megjegyzi, az önkormányzatnak szerződéses kötelezettsége van arra vonatkozóan, hogy jogerős építési engedéllyel fog rendelkezni 2023. elejére, és 2023-ban elindul a szennyvíztelep beruházása. A fejlesztőtől közel 1,8 milliárd forintot kértek és szeretnék még további forrásokat szerezni. Elkészültek a szennyvíztelep bővítési tervei, valamint az első költségbecslések is, a két ütemben történő megvalósítás nagyságrendileg 5 milliárd forint + ÁFA összegbe kerül úgy, hogy az első ütem kb. 2,6 milliárd forint + ÁFA költséget fog jelenteni. Megjegyzi, amennyiben el szeretnék kezdeni záros határidőn belül a megvalósítás első ütemét, akkor nagyjából az összeg felének vannak birtokában. Amennyiben a HÉSZ módosítás, illetve a kisajátítási eljárás – amivel kapcsolatban már folytak tárgyalások Bóna Zoltán képviselő úrral – mellett dönt a Bizottság, majd a Képviselő-testület, oly módon meggyorsítható a folyamat, ha kiemelt kormányzati beruházássá minősítik a szennyvíztelep fejlesztését. Hozzáteszi, ők ezt mindenképp el szeretnék érni. Az ingatlan megvásárlása esetén ahhoz, hogy az építési engedély iránti kérelmet benyújtsák, kell a tulajdonos részéről egy hozzájáruló nyilatkozat, hogy a telkén beruházást tervezhessenek. Ahhoz, hogy az önkormányzat megkapja a jogerős építési engedélyt, az ingatlan esetében tulajdonos kell legyen, emellett szükséges a föld termelésből történő kivonása. Ez utóbbi viszonylag hosszú határidő és teljesítés alatt valósulhat meg.

Elmondja, a Hivatal részéről mérlegelték, hogy a két lehetőség milyen érték-, és időbeli vonzattal jár, tekintettel az önkormányzat szerződés szerinti köteleire a beruházás kapcsán. Úgy gondolja, ha az önkormányzat szeretné tartani azt az ütemtervet, amit a szennyvíztelepnel előirányzott, akkor ő amellett tenné le a voksát, hogy az önkormányzat vásárolja meg az ingatlant. Megjegyzi, ebben az esetben sem fog azonnal végbemenni az adás-vétel, mert jelenleg hagyatéki eljárás van folyamatban haláleset miatt. Az ügy megsürgetése szempontjából az is elegendő lenne, ha az új tulajdonos aláírna egy tervezési hozzájárulást. Amennyiben júniusban benyújtanák a tervezést – amit az elképzelések szerint május elején kellett volna megtenni – akkor szeptember-októberben, rosszabb esetben november elején kapnák meg az építési engedélyt. Hozzáfűzi, lényegében az építési engedéllyel lehetséges kormányzati forrást igényelni, a kiemelt kormányzati beruházásnak nyilvánításhoz kormányhatározat elegendő. Megjegyzi, a szennyvíztelep bővítése kiemelt gazdasági érdek, mert nem csak a lakossági bekötések álltak le, hanem az egész gazdasági övezet fejlesztése állt le, ami az önkormányzat

számára óriási veszteséget fog eredményezni. Ha most van megjelenő infrastrukturális igény ezekre a fejlesztésekre és az önkormányzat nem tudja kiszolgálni ennek növekedését, akkor részben máshol valósulnak meg ezek a gazdasági beruházások, vagy később valósulnak meg. Ez érzékelhető iparüzési adó veszteséget okozhat. Megjegyzi, nagyon sok tényező befolyásolja a kérdést, azt viszont állítja, jogszerű, ahogyan az önkormányzat a javaslat szerint eljár. A Bizottság, illetve a Képviselő-testület mérlegelhet, elfogadható-e a 27 millió forint az ingatlanért, vagy pedig dönthet úgy, hogy nem akar mérlegelni és állapítsa meg a bíróság az értéket. Úgy gondolja, az előterjesztés szempontjából mindegy, melyik megoldást választják, de mivel ez egy tulajdonosi döntés, a Képviselő-testület állásfoglalása szükséges.

Tóth Pál bizottsági tag: úgy gondolja, Szentgyörgyi József polgármesteri kabinetvezető jól kiegészítette az előterjesztéssel kapcsolatos gondolatokat. Kérdése, lehetséges-e egy olyan megállapodás készítése, ahol a tulajdonos kezdeményezné a művelés alóli kivonását az ingatlanról, tehát az önkormányzat nem mint „gyümölcsöst” vásárolna meg, hanem egy kivett beépítetlen ingatlant. Megjegyzi, ez értéknövelő tényezővel bír, amivel közelíteni lehetne a 27 millió forint összegű értéket. Úgy gondolja, az önkormányzat fizethetné a művelés alóli kivonás költségét, a megállapodás létrejöttét követően. Az értékbecslésnél a 7,8 millió forint helyett 17-18 millió forint értékű ingatlannal számolnának, ami a törvényesség és a határidők tekintetében is előremutató lenne. Amennyiben mindenképp ki kell vonni művelés alól az ingatlant, akkor, ha a tulajdonos ezt most kéri, tarthatóbbá válnának a határidők meglátása szerint. Úgy gondolja, ez mindkét fél számára kedvező megállapodás lenne, és nem kellene háromszoros-négyszeres áron megvásárolni egy ingatlant, ami szerinte elég nehezen védhető, mivel közpénzről van szó.

Vámos Mónika Mária bizottsági tag: a VI. kerületi önkormányzat példáját mondaná, ahol hasonló szituációról volt szó.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, abban az esetben jóval kevesebb volt az értékkülönbözlet.

Becz Péter képviselő: kéri a Hivatalt, foglaljon állást afelől, szabályos és védhető-e az értékbecsléshez képest jóval áron felül megvásárolni az ingatlant. Nem érdekli, mi történt a VI. kerületben, és nem tudja, ott milyen céllal vásároltak ingatlant, itt a városnak szennyvíztisztítótelep bővítése miatt kell a terület.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: nem tudja megmondani. Szerinte az nem járható, ha példának okáért egy ingatlan esetében az értékbecslés 500.000 forint/m² árat határoz meg, de pénzt adnak ki rá azért, hogy értékesebb legyen és meg tudják drágábban vásárolni. Nem tudja megmondani, hogy bírósági eljárás esetén mi lenne annak eredménye, amennyiben a 27 millió forint összeget kifizetné az önkormányzat az ingatlanért, de nyilvánvalónak tartja, hogy az eljárásig sem kellene eljutni.

Gyurcsik József bizottsági elnök: felkérné Szentgyörgyi József polgármesteri kabinetvezetőt, foglalja össze az elhangzott javaslatokat.

Úgy gondolja, ahhoz nem adhat az önkormányzat szerződés alapján pénzt, hogy az ingatlan tulajdonosa kezdeményezze a művelés alóli kivonást, de ha valóban eljutnak oda, hogy megtörténik a művelés alóli kivonás, majd az önkormányzat belterületi ingatlanra nyilvánítja, a 27 millió forint összeget reálisnak tartja. Sőt, abban az esetben már nagyon kedvező árnak számítana.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: elmondja, 20 millió forintról lehet szó a termőföld más célú hasznosításának a művelési ág alóli kivonása esetén, mivel gyümölcsös I. minőségi osztályban van, nagyon magas az aranykorona értéke. Amennyiben a hagyatéki eljárás lezárulása után az ingatlan tulajdonosának finanszírozza az önkormányzat a 20 millió forintot jelentő más célú hasznosítási összeget, akkor annak az értéknövelő négyzetméter árát az önkormányzat teremtené meg. Hozzáfűzi, belterületbe vonásra nincs szükség, mert külterületi ingatlanon a szennyvíztelep bővítése megvalósítható. Az értékbecslésre visszatérve, a kisajátítási eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal egy újabb szakértői ingatlan

értékbecslést fog készíttetni. Arra senki nem tud választ adni, ez mennyire lesz egyensúlyban a jelenlegi értékbecslés szerinti összeggel. Segítségképp annyit tud elmondani, hogy Sáméhegyen, az általános mezőgazdasági övezetben a le-felhajtó kisajátításakor a független szakértő által becsült érték 3047 Ft/m² volt emlékei szerint.

„dr. Vántsa Botond bizottsági tag távozik az ülésteremből.”

Pintér Ferenc János bizottsági tag: az értékbecslésben szereplő adatokkal kapcsolatban nem érti, a kínálati ár miatt miért vontak le – 10 százalékot, valamint „az ingatlan tereprendezést igényel” mondatrészt sem tudja értelmezni annak fényében, hogy beruházás fog végbe menni rajta. Azonban azzal megközelítené a 27 millió forint összeget, ha tükröződne az értékbecslésben valamilyen jogi kategóriában, hogy az ingatlan átminősítést igényel, amennyiben kisajátításra kerül sor.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, a 27 millió forinthez hiányzik 13 millió forint.

Pintér Ferenc János bizottsági tag: úgy gondolja, az átminősítés veszélyének a terhe érvényesíthető lenne az értékbecslésben, amitől az megközelítené a 27 millió forintot. Szerinte az értékbecslést kellene korrigálni.

Becz Péter képviselő: nem érti, miért szeretnék a Bizottság tagjai, hogy magasabb összeget adjon az értékbecslés. Szerinte ez ellentmondás.

Gyurcsik József bizottsági elnök: abban látják a problémát, reális-e az értékbecslés.

Becz Péter képviselő: javaslata, hogy kerüljön elfogadásra a határozati javaslat, vegye meg az önkormányzat az ingatlant a megjelölt áron. Úgy gondolja, meg lehet indokolni a döntést azzal – és nem tudja, az értékbecslés miért nem vette figyelembe –, hogy milyen kisajátítási összegek voltak a környéken. Megjegyzi, ilyen alacsony összeg sehol nem volt.

Hangsúlyozza, mielőbb el kell kezdeni a szennyvíztelep bővítését, jogilag pedig alá kell támasztani, miért tér el ekkora mértékben az értékbecslés és a vételi ár az ingatlan esetében. Ha ez nem történik meg, másik jogászt kell bevonni erre a feladatra. Szerinte saját maguk ellen beszélnek azzal, ha fel akarják emelni az értékbecslés összegét. Megjegyzi, akárhogy dönt a Bizottság, a képviselő-testületi ülésen ő azt támogatja, hogy vásárolja meg az önkormányzat az ingatlant.

Szabó József bizottsági tag: nincs meggyőződve arról, mennyire reális az értékbecslés, illetve mennyire nem az. Javasolja – bár tudja, hogy a Hivatal szerződésben áll az értékbecslő céggel –, hogy kérjenek fel egy másik értékbecslő céget, és ha közelít a becsült összeg a 27 millió forinthez, sokkal nyugodtabban támogatja személy szerint ő is a határozati javaslatot. Nem szeretne se bíróságra járni, se felfüggesztett börtönbüntetést kapni, viszont egy másik értékbecsléssel alá lenne támasztva, hogy az önkormányzat mindent megtett, amit lehetett.

„dr. Vántsa Botond bizottsági tag visszatér az ülésterembe.”

Gyurcsik József bizottsági elnök: megjegyzi, 3000 forint/m² áron számolva több mint 40 millió forintot ér az ingatlan, de 2000 forint/m² esetén is 31 millió forint értékű. Hozzáfűzi, az értékbecslő kb. 500 forint/m² árral számolt.

Ladányi Sándor bizottsági tag: javasolja a vita lezárását. Egyetért Becz Péter képviselővel, és azért nem ért egyet azzal, hogy újabb értékbecslőt vonjanak be, mert az értékbecslést készítő cégek saját szempontrendszerrel használnak, nem vesznek figyelembe egyéb tényezőket. És szerinte nem is kell figyelembe venniük azt, hogy az önkormányzatnak nincs más választása, mint az említett ingatlan megvásárlása, különben nem valósul meg a szennyvíztisztítótelep bővítése, nem lesznek lakossági rákötések, valamint ipari rákötések, elmaradnak a beruházások.

A maga részéről nem tart attól, hogy bíróság elé állítják, az értékbecslő azért becsülte alá az ingatlan értékét, mert az általa felsorolt tényezőket nem vette figyelembe, de nem is kell figyelembe vennie. Szerinte felesleges a vita, a Képviselő-testület ülésén ő is a vásárlás mellett fogja letenni voksát, mert sokkal nagyobb lesz az önkormányzat vesztesége akkor, ha nem halad előre semmit a szennyvíztelep bővítésének ügye, mintha most hoznak egy döntést.

Becz Péter képviselő: úgy gondolja, az értékbecslés két nap alatt elkészül, a képviselő-testületi ülésre megnyugtatóképp rendelkezésre fog állni ez a döntéshez.

Gyurcsik József bizottsági elnök: felhívja a figyelmet arra, hogy 500 forint/m² áron nem lehet ingatlant kapni a környéken. Azonban úgy gondolja, a bíróság előtt az nem állja meg a helyét, hogy egy értékbecslő által 7,8 millió forintra taksált ingatlant 27 millió forintért vesz meg az önkormányzat, közpénzen.

Szabó József bizottsági tag: egyetért Gyurcsik József bizottsági taggal, nem elég törvényesnek lenni, annak is kell látszani.

Vámosi Mónika Mária bizottsági tag: úgy gondolja, lehetne azt mérni, mekkora kárt okoz az önkormányzatnak, ha nem tudja magát tartani a határidőkhöz a szennyvíztelep kapcsán. Szerinte a képviselő-testületi ülésre számszerűen ki lehetne mutatni, mekkora veszteséget okoz ez a városnak.

Gyurcsik József bizottsági elnök: egyetért Vámosi Mónika Mária bizottsági taggal, ez is egy része az árnak, de a bíróság évek múltán nem fogja figyelembe venni, hogy az önkormányzat részéről úgy érezték, kár származik abból, ha nem veszik meg az ingatlant 27 millió forintért.

Vámosi Mónika Mária bizottsági tag: elmondja, bírósági eljárás során a védelem alapja lehet az általa elhangzott javaslat, gazdasági okiratba foglalva. Hozzáfűzi, szerinte nem jut el bírósági eljárásig az ügy.

Szentgyörgyi József polgármesteri kabinetvezető: elmondja, ebből a szempontból valóban közpénzről van szó, kiemeli azonban, hogy a beruházáshoz vállalkozótól szedték be az üzleti tőkét, azaz szerette volna tisztázni, hogy a munkálatokat nem adóbevételből fogják kifizetni.

Több értékbecslés készítésének akadályja ugyan nincs, de jelentősége sem, hiszen köti az Önkormányzatot, hogy a tulajdonos mennyiért hajlandó eladni az ingatlanát. Az ár meghatározásának joga a tulajdonosé. Tárgyalásaik során erőfölényük abban van, hogy közösségi célra az ingatlan kisajátítható. Értékbecslést a kiinduló állapotról tudtak készíttetni, szántó-gyümölcsös besorolással, és annyit ér amennyit. Ha rátesznek egy 7 milliárd Ft-os beruházást, akkor valóban változik az értéke. Úgy gondolja, hogy az 1.735 Ft/m²-es ár - aszfaltút és ipari terület mellett - védhető.

Az előzőeken túl egy félreértést szeretne tisztázni, itt tulajdonosi feladatokat mérlegelnek, üzleti forrásból beérkező összegről van szó, a VI. kerületi példa eladás volt, ahol áron alul adott el az önkormányzat és azzal okozott kárt. A javaslat elfogadásával nem okoznak kárt az Önkormányzatnak, mert az ingatlan – a beruházás után – 10 milliárd Ft-ot fog érni. Azt kell eldönteniük, hogy megállapodnak a tulajdonossal vagy - kihasználva erőfölényüket - kisajátítást kezdeményeznek, jogi kockázat ebből a szempontból nincs. Úgy véli, minden információ rendelkezésükre áll a döntéshez. Az időtényező viszont fontos, mert ha a 2022. július 4-i ülésén dönt a Képviselő-testület, akkor nyáron le tudják bonyolítani az adás-vételt, s akkor nyár közepén, végén be tudják adni. Ha most nem dönt a Képviselő-testület, akkor értelemszerűen csúszni fognak ezzel.

Hozzáfűzi, van egy kötelezettségük, mely szerint lehetővé teszik a hozzájárulást biztosító cégeknek a rákötést és befogadják az ő kontingensüket. Az első két kontingens-részletet mind a két cég megkapta; az Űrgehegy 50 m³-t, a Nagylapos 5 m³-re kapta meg a befogadási engedélyt. Ez a teljes beépítésükhöz nem elegendő, kapacitásbővítésre van szükség. A helyzetet nehezíti, hogy a most induló intézményeik igénye is jelentkezik; a református iskola, a bölcsőde, melyeknek nincs csatornakapacitása. Ha azt vizsgálják, hány forintot ér nekik egy szennyvíz-

kontingens, akkor csak Tököl példáját tudná hozni, akkoriban 2500 m³ 2,5 milliárd forintba került, ma ennek nagyságrendileg háromszoros az ára, de sokkal nagyobb kárt tud okozni, ha például egy iparüzési adóval magasan profitáló társaság nem jön be, nem fizeti be az adót, vagy nem kapja meg a használatbavételi engedélyt a csarnokra, és az 1.000.-Ft/m² nem jelentkezik az önkormányzati ingatlanadóban.

Vámosi Mónika Mária bizottsági tag: véleménye szerint vizsgálni kell, ha például a református óvodát nem tudják rákötni, akkor mennyibe kerülne a tartályozása, ez mérhető.

Szabó József bizottsági tag: nem hiszi, hogy a képviselő-testületi ülésig nem tudna beérkezni egy vagy két értébecslés.

Becz Péter képviselő: kérdése, hogy a szennyvíztisztító fejlesztésére átadott pénzeszköz közvagyonként szerepel-e. Azt javasolja, készítsenek még értébecslést, ami ugyan nem ér semmit a bíróság előtt, ugyanúgy mint a másik, a bíróság úgyis az általa kirendelt szakértő véleményét fogadja el. Azonban ha a képviselőket ez megnyugtatja, legyen. Hangsúlyozza, hogy a területet mindenképp meg kell vásárolni.

Szabó József bizottsági tag: véleménye szerint, ha több értébecslést kérnek be, el tudják mondani, hogy mindent megtettek.

Gyurcsik József bizottsági elnök: összefoglalva az elhangzottakat, kiegészítenék a határozati javaslatot azzal, hogy a Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testületi ülésig készítsenek még értébecslést jelen értébecslés ellenőrzésére.

Tóth Pál bizottsági tag: annyival egészítené ki az Elnök úr által megfogalmazott javaslatot, hogy ne csak értébecslést készítsenek, hanem hívják is meg az értébecslőket, hogy el tudják mondani a szakmai érveket, s meg tudják indokolni, miért csökkentették adott százalékkal az alapösszeget. Annyi kiegészítést tenne még, hogy a bíróságon is az értébecslő fogja megállapítani az árat, nem a vevő vagy az eladó.

Gyurcsik József bizottsági elnök: rámutat, hogy nem az összeggel, hanem a különbség nagyságrendjével van a gond.

További kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot az elhangzott kiegészítéssel együttesen, az alábbiak szerint:

„Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását azzal, hogy felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztést tárgyaló képviselő-testületi ülésre a külterület 0267/40 helyrajzi számú ingatlanról készüljön/készüljenek további értébecslés(ek), az értébecslőket hívja meg a Képviselő-testület ülésére, hogy indokolhassák értébecslésüket.”

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot - **8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

60/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását azzal, hogy felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztést tárgyaló képviselő-testületi ülésre a külterület 0267/40 helyrajzi számú ingatlanról készüljön/készüljenek további értébecslés(ek), az értébecslőket hívja meg a Képviselő-testület ülésére, hogy indokolhassák értébecslésüket.

Felelős: a bizottság elnöke a Képviselő-testület tájékoztatásáért

Határidő: a Képviselő-testület következő ülése

Végrehajtást végzi: Polgármesteri Kabinet

A határozat melléklete a tárgyi előterjesztés képviselő-testületi határozati javaslata.

4./ Tájékoztató a PM_PIAAC_2018 kódszámú, „Helyi piacok fejlesztése Pest megye területén” c. pályázat keretében elkészült tervekről

Előadó: Nagy János polgármester

Hozzászólások:

dr. Vántsa Botond bizottsági tag: elmondja, többször kritizálta jómaga is az elmúlt években, hogy mi történt ezzel a pályázati programmal, miért húzódik a megvalósítás. Most eléjük került egy - úgymond - szakmai anyag, kérdése, hogy valóban erre kellett várniuk 3-4 évet, mert véleménye szerint ezt a tervet pár óra alatt el lehetett volna készíteni. Az előterjesztés szerint a piac területe nagymértékben javul és vásárlóbarát belvárosi piackép alakul ki. Úgy véli, hogy a tető polikarbonát lemezre cserélésénél azért többet is ki lehetett volna préselni a fejlesztési tervek kapcsán. A terv nagyjából megegyezik a jelenlegi piac képével, kivéve a mobilwc-t. Emellett kifogásolja, hogy még zöldfelület megjelenítés sem szerepel rajta.

Kérdése, mikorra várható a kivitelezés, milyen menetrendre számíthatnak a beruházás hátralévő részében.

dr. Benis Péter jegyzői kabinetvezető: válaszában elmondja, hogy természetesen nem a tervezési feladatok húzódtak el évekig. A tavalyi év során a költségvetés összeállításakor voltak egyes projektek, melyeknek megvalósítását átütemezte a Képviselő-testület, azzal a döntésével, hogy az önerőre vonatkozó vállalatot áttette az idei évre. Szerencsésnek mondható az Irányító Hatóságok tevékenysége kapcsán, hogy a pandémia miatti lezárásoknak és egyebeknek a határidejével az összes pályázatuk kivitelezési határideje meghosszabbodhatott, ez abban a tekintetben is jelentős segítséget jelentett az Önkormányzatnak, hogy lehetősége volt a projektek megvalósítási határidejének átütemezésére. Nyomatékosítja, hogy a tavalyi évben is tudatos döntés volt e projekt megvalósítási határidejének - a lehetőségekhez képest minél későbbi -, azaz az idei évre történő átütemezése. A tervezésre vonatkozóan az eredeti projektet mindannyian ismerik, mely szerint a terület közepére egy nagyobb oszlopot terveztek, mely az árnyékolókat tartotta volna. Kiemelten fontos volt, hogy ne engedélyköteles beruházás valósuljon meg, illetve megfelelő módon árnyékolja az elárúsító helyeket és a vevőket is, emellett számos kritériumot előírtak, mint például, hogy autóval be lehessen hajtani a területre, stb.

Az eredeti elképzeléshez már rendelkeztek tervekkel, azonban azokat megghiúsította, hogy ezen a területen végighúzódik egy ivóvízvezeték. Amikor ezt először tervezték, az a megoldás körvonalazódott, hogy a vezetékét kiváltják egy nagyobb projekt keretében. Ez azonban nem történt meg, s továbbra sem adott a Vízművek információt arról, hogy belátható időn belül ezt a munkálatot elvégzik, márpedig a vezeték védőtávolságára a tervezett megoldás nem helyezhető el.

A tervezési munka úgy folytatódott, hogy a tartószerkezeteket az ingatlan szélére helyezik, amelyek azonban továbbra sem feleltek meg az építészeti előírásoknak, mert az építési helyen kívülre esnének. Legvégül az az egyetlen járható út maradt, melyet jelen tervjavaslat mutat.

Fontosnak tartották, hogy a tervet bemutassák a döntéshozóknak, egyeztessenek arról a szakbizottsági ülésen, miért változott meg teljes egészében, ismerjék meg annak okait, hogy csak a jelen javaslat szerinti terv megvalósítására van lehetőségük.

A terv megvalósítása az építési szabályok szempontjából kvázi felújításnak minősül, hiszen a jelenlegi elárusító helyek területét használja, az elárusító helyek sötétítés nélküli, azonban az időjárás viszontagságaitól védő fedést kapnak, az asztalokat és a többi szerkezetet lecserélik. Kiemeli, hogy ez az a megoldás, mely engedély nélkül megvalósítható a pályázat keretein belül. Az illemhely és a burkolt felületek nagyvonalakban megegyeznek a pályázatban eredetileg bemutatottakkal. Hozzáfűzi, hogy a vizes helyiség vonatkozásában korábban felmerült, hogy helyszínében áthelyezzék vagy a piacnál most meglévő hasznosítsák, ezen lehetőségeket is megvizsgálták.

Oprende Zsófia városfejlesztési projekt osztályvezető: a tervezési folyamattal kapcsolatos történéseket Jegyzői kabinetvezető úr ismertette, megerősíti, hogy a Vízművekkel és az építési hatósággal való háttéregyeztetések vettek igénybe sok időt. Figyelembe véve az engedélykötelesség szempontjait is, a polikarbonát borítás mellett döntöttek, mely valamennyire kulturált és valamennyire árnyékol. A kialakításnál azért is maradtak annál a megoldásnál, hogy nem középre kerül elhelyezésre a tartószerkezet, mert így az alaphoz sem kell hozzányúlni, a védőtávolságon is kívül esnek, illetve az építési hatóság sem fog problémát jelezni.

Gyurcsik József bizottsági elnök: véleménye szerint tervezhetnék volna úgy is, hogy a pavilonokat összébb húzzák, azaz középen lennének az árusítók, a vevők pedig körbejárva tudnának vásárolni, s nem egy folyosóba zsúfolódva. A terület szélén így lehetne parkosítani, másabb lenne a piac környezetének képe, s el tudnák mondani, hogy mire költöttek el 100 mFt-ot.

dr. Vántsa Botond bizottsági tag: Elnök úr előző hozzászólásában foglaltakkal egyetért. Emellett elmondja, nem kapott választ, hogy mi lesz a kivitelezés menetrendje. Persze tekintettel arra, hogy ez nem beruházás, csak felújítás, úgy gondolja, néhány hét alatt megvalósítható. Végtelenül elkeseríti, hogy erre a felújításra 100 mFt-ot fordítanak, amire egyébként 3-4 évet vártak, s gyakorlatilag semmi nem fog látszani a környezet rendezéséből. Ezt egyértelműen „ablakon kidobott pénz”-nek tartja, ezért a maguk részéről nem kívánják támogatni a javaslatot.

Oprende Zsófia városfejlesztési projekt osztályvezető: az Elnök úr által felvázolt kialakítással kapcsolatban elmondja, azért nem kivitelezhető, mert a Vízművek részére – az ivóvíz nyomóvezeték miatt - biztosítani kell egy olyan jármű bejutását, ami szükség esetén elfér a pavilonsorok között. Az ütemtervet illetően pedig hozzáteszi, jelenleg a közbeszerzési szakértőnél van az anyag. Tervezői költségbecslés készült a tervekhez, mely alapján a mai árakat figyelembe véve reális ez az összeg a munkálatokra.

Koralewsky Anikó településrendezési osztályvezető: Jegyzői kabinetvezető úr összefoglalta, hogy miért nincs lehetőség ezen a területen más megoldást megvalósítani. Egyrészt a Helyi Építési Szabályzat korlátai akadályozzák; 12,5 m-es építménymagasság mellett az oldalkert távolságok 6,25 m-rel helyezkednek el, mely sávban semmilyen felépítményt nem lehet elhelyezni. A nyomóvezeték kapcsán információi szerint 5 m-es sugarú kör felületén nem lehet felépítményt elhelyezni. A Fővárosi Vízműveknek nem csak az volt a feltétele, hogy ez a vezeték megközelíthető legyen, hanem ennek a nyomóvezetéknek a kvázi védőtávolságára - sem alulra, sem felülre, sem oldalra - felépítményt nem lehet elhelyezni. Hozzáfűzi, mikor indultak a piac pályázaton, azt feltételezték, hogy egy nagyobb beruházás keretén belül ez a vezeték kiváltásra kerül, ha ez megtörténne, akkor lehetne itt „nagyobbat álmodni”. A jelenlegi jogi helyzet azt teszi lehetővé -építéshatósági eljárás nélkül -, hogy ezek a kvázi engedély nélkül létesült, de 15 éve megtűrt állapotban lévő tartószerkezeti elemek megmaradnak és azokon lehet felújítási munkálatokat végezni.

Gyurcsik József bizottsági elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot - **4 igen szavazat mellett, 5 tartózkodással** - elutasította és az alábbi határozatot hozta:

61/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem ért egyet az alábbi javaslattal:

„Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását.”

Felelős: a bizottság elnöke a Képviselő-testület tájékoztatásáért

Határidő: a Képviselő-testület következő ülése

Végrehajtást végzi: Városfejlesztési Projekt Osztály

A határozat melléklete a tárgyi előterjesztés képviselő-testületi határozati javaslata és 2. számú melléklete.

5./ "Kerékpárút felújítása az M0 híd és a város közigazgatási határa között" c. (PM_KEREKPARUT_2018/52) projekt keretében pótmunka megrendeléséhez szükséges döntés"

Előadó: Nagy János polgármester

Hozzászólások:

Pintér Ferenc János bizottsági tag: felhívja a figyelmet, hogy az 1. mellékletben nem helyes összegek szerepelnek, a táblázat hiányos.

Ladányi Sándor bizottsági tag: javasolja, hogy fogadják el a határozati javaslatot azzal, hogy a képviselő-testületi ülésig a táblázatot pontosítják.

Pallaga Tamás városüzemeltetési osztályvezető: elmondja, összeadták a részegységeket, a végösszeg helyes, a táblázatot javítják a Képviselő-testület üléséig, egyben a pontatlanságért elnézést kér.

Gyurcsik József bizottsági elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot az elhangzott kiegészítéssel együttesen, a következők szerint:

„Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1) javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását,

2) felkéri a Hivatalt, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő táblázatot az előterjesztést tárgyaló képviselő-testületi ülésre pontosítsa.”

A Városfejlesztési Bizottság a javaslatot **egyhangúlag – 9 igen szavazattal** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

62/2022. (VI.20.) sz. Városfejlesztési Bizottsági Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

1) javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés szerinti képviselő-testületi határozati javaslat elfogadását,

2) felkéri a Hivatalt, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő táblázatot az előterjesztést tárgyaló képviselő-testületi ülésre pontosítsa.

Felelős: 1) pont esetében: a bizottság elnöke a Képviselő-testület tájékoztatásáért, 2) pont esetében: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület következő ülése

Végrehajtást végzi: Városfejlesztési Projekt Osztály, Városüzemeltetési Osztály

A határozat melléklete a tárgyi előterjesztés képviselő-testületi határozati javaslata és 1. számú melléklete.

6./ Egyebek

Hozzászólások:


Jaksa-Ladányi Emma alpolgármester: dr. Vántsa képviselő úrhoz intézné kérdését a piac pályázat kapcsán, mivel még a városvezetésük idején indult ez a pályázat. Bizonyára emlékszik, hogy mit szerettek volna, ismerik a pályázati program eddigi történetét, kérdezi, mi a javaslata Képviselő úrnak, hogyan tudnak változtatni azon, hogy másként valósuljon meg a fejlesztés.

dr. Vántsa Botond bizottsági tag: válaszában elmondja, hoz majd képeket Alpolgármester asszonynak, hogy miként valósulhatna meg ez a fejlesztés, hozzáfűzve, hogy sikeres példák többek között a Dunántúlon, még kis településeken is láthatók.


Jaksa-Ladányi Emma alpolgármester: maga is úgy véli, az előterjesztésben szereplő megoldás nem piacfejlesztés. Azt kellene javasolni dr. Vántsa úr felvetése alapján, hogy dolgozzák át ismételten, milyen egyéb lehetőségeik vannak.

Gyurcsik József bizottsági elnök: elmondja, komoly lehetőségeik voltak, 2020-ban is beszéltek a piac-csarnok visszavásárlásáról, azonban az egyeztetések után valamiért ez nem indult el a megvalósítás útján, erről talán Alpolgármester asszony tud többet.

Több kérdés, hozzászólás nem hangzott el, a bizottság elnöke az ülést berekesztette.


Lupa János
jegyzőkönyv hitelesítő




Gyurcsik József
bizottsági elnök

Felterjesztési záradék

A Városfejlesztési Bizottság 2022. június 20-i rendes, nyilvános üléséről készült jegyzőkönyv Pest Megyei Kormányhivatal felé történő felterjesztését engedélyezem.

Dátum: 2022.07.05.



dr. Szilágyi Anita

jegyző



A jegyzőkönyvet a Nemzeti Jogszabálytár informatikai felületén megküldtem a Pest Megyei Kormányhivatal részére.

Dátum: 2022.07.05.


Pásztor Viktória
jegyzőkönyvvezető



Tárgymutató

Melléklet sorszáma	Előterjesztés címe
1	Meghívó
2	Jelenléti ív
3	A Szigetszentmiklós 10318 hrsz-ú ingatlan rendezése és a 10295 hrsz-ú ingatlan hasznosítási javaslat
4	A Szigetszentmiklós 950/2 hrsz-ú ingatlan rendezése
5	Szennyvíztelep és a szennyvízhálózat bővítéséhez szükséges tulajdonosi döntések
6	Tájékoztató a PM_PIAAC_2018 kódszámú, "Helyi piacok fejlesztése Pest megye területén" című pályázat keretében elkészült tervekről
7	"Kerékpárút felújítása az M0 híd és a város közigazgatási határa között" c. (PM_KEREKPARUT_2018/52) projekt keretében pótmunka megrendeléséhez szükséges döntés"