



**Pilisborosjenő Község Önkormányzat
Polgármestere**

2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.

Telefon: 06-26-336-028, Fax: 06-26-336-313 E-mail: polgarmester@pilisborosjeno.hu

Előterjesztés száma:

**A határozati javaslat elfogadásához az SzMSz
27.§ (4) p) pontja alapján minősített többség
szükséges**

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2015. november 30. napján tartandó ülésére

Előterjesztő: Küller János polgármester

Tárgy: Átfogó Fejlesztési Stratégia

Iktatószám:

Ügyintéző:

Iratjegyzék:

Látta:

Megtárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Véleményezte:

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2015. november 25.

Törvényességi ellenőrzést végző neve: Hegedűsné dr. Hovánszki Tímea jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Önkormányzatunk szeretné rendezni az eddig elmaradt közművesítéseket a Község területén.

A Pilisborosjenő, külterület 024/1-13 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a testület már elfogadta a fejlesztési stratégia egy részét, azonban a ciklus eddigi tapasztalatai alapján, és a követendő fejlesztés irány kijelölés céljából szükséges egy Átfogó Fejlesztési Stratégia elfogadása.

II. Jelenlegi helyzet

Pilisborosjenő infrastruktúra fejlesztési stratégiája 2015-2019

Előzmény:

Minden pilisborosjenői lakos fejében megfordult, hogy hogyan történhetett meg az – hogy amíg a szomszédos Ürömben valamennyi fejlesztési terület közművesítése zökkenőmentesen megtörtént és a lakóparkok jórészt mára be is épültek – addig községünkben a 2002-ben lakó, kereskedelmi és gazdasági övezetnek kijelölt területeken a munkák eddig javarészt el sem indultak, ahol pedig igen, abban sem volt sok köszönet.

Különösen fájó, hogy amíg minden nap látjuk, hogy Ürömet az elmúlt 12 évben az ország egyik legélhetőbb, legfejlettebb kis településévé fejlesztették, addig Pilisborosjenőn 30 Km szilárd burkolatú út hiányzik, és a közszolgáltatások színvonala is elmarad a rendszerváltáskor velünk közel egy szintről induló szomszédunkétól.

Sokan az Önkormányzatot és személy szerint engem tesznek felelőssé, és vagy nem tudják, vagy nem akarják tudomásul venni, hogy Pilisborosjenő fejlődésének a kulcsát mindig is a fejlesztési területekben láttam és programjaimat is erre alapoztam.

Azt sem tudják sokan, hogy amíg Ürömön a kárpoztási területeket 2-3 e Ft-ért profitorientált vállalkozások vásárolták fel, majd azokat egységesen fejlesztették és értékesítették, addig Pilisborosjenő Önkormányzata a 2000-es évek elején úgy határozott, hogy a lakóövezetű fejlesztést a tulajdonosok a saját hasznukra, maguk végezhetik el.

Az Önkormányzat csak 10 % összközműves területet kért hozzájárulásként, és arra akart koncentrálni, hogy az építési telkek eladásából a szilárd burkolatú utakat, a felszíni vízelvezetést, és a hiányzó közintézményeket kiépítse.

Részben az Önkormányzat 2002-2006 közötti megosztottságának, részben az „egyéb emberi tényezőknek” köszönhetően ez a modell kudarcra lett ítélve, majd a 2008-ban kirobbant válság következtében végképp ellehetetlenült.

Az ingatlanpiaci kereslet szinte megszűnt, az előközművesítések jelzálogalapú finanszírozását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete pedig egyenesen megtiltotta a pénzintézeteknek.

Mára teljesen világossá vált, hogy a fejlesztési területek tulajdonosai az Önkormányzat aktív részvétele nélkül a 2002-es modell szerint nem tudják területüket fejleszteni.

Feladat , és megvalósítás:

1. Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az infrastruktúra fejlesztési stratégia elfogadását követően megkezdí a 2002-ben kijelölt lakó, kereskedelmi és gazdasági célú területek előközművesítését, és a ciklus végéig az

utak, a felszíni víz elvezetés és a közvilágítás kiépítését piaci alapon a tulajdonosokkal megkötött Településrendezési Szerződés alapján.

2. Az új konstrukció lényege, hogy a fejlesztés hasznát a szerződő felek részesedésük alapján egyenlő arányban megosztják. (A telektulajdonosok 3000 Ft/m² érő telkeikkel, míg az Önkormányzat a 3000 Ft/m² bekerülési árú előközművesítéssel és az útépítéssel járulnak hozzá a fejlesztéshez.)
3. Ott, ahol a tulajdonosok nem, vagy csak részben tudnak építési telkek átadásával hozzájárulni, ott mezőgazdasági területek beszámításával, vagy készpénzzel is teljesíthetnek.
4. Az Önkormányzat a víziközmű gerincek és a felszíni vízvezetést pályázati források bevonásával, az előközművesítéseket az utak- és a közvilágítás kiépítését hitel bevonásával kívánja megvalósítani.
5. A hitel fedezetét és adósságszolgálatát kizárólag a fejlesztési területekről, illetve az onnan származó bevételekből finanszírozzuk. A helyi ingatlanadó mértékét ebben a ciklusban nem emeljük.
6. A beruházási hitelek és a pályázati önrészek első számú forrását úgy teremtjük meg, hogy a hatályos Szabályozási Tervben lakó-vagy kereskedelmi gazdasági célra kijelölt fejlesztési területekre kiterjesztjük a helyi adót. Függetlenül attól, hogy azok belterületbe lettek már vonva, vagy még külterületi besorolásúak.
7. Adómentességet csak azok a tulajdonosok kapnak, akik Településrendezési Szerződés megkötésével biztosítják, hogy területük fejlesztése valóban megtörténjen ebben a ciklusban. Az adómentesség csak addig illeti meg a szerződött telektulajdonost, amíg az előközművesítés elkészül, telke beépíthetővé válik, és felértékelődik.
8. A tulajdonosok többségében olcsón vagy kárpótlásként jutottak telkeikhez, és ennek fenntartása eddig számukra semmilyen teherrel nem járt. Ugyanakkor az Önkormányzat a tulajdonosok kérésére biztosította a lehetőséget a lakó, vagy gazdasági területként történő fejlesztésre, melyet a szabályozási tervében rögzített. Nem engedhetjük tovább, hogy akiknek komoly lehetőség adatott azok ne éljenek ezzel a lehetőséggel, és tovább kíváranak, miközben hol újabb előnyöket akarnak kicsikarni, hol az Önkormányzatot állítják be felelősként.
9. Az egységes adóztatással ez megszűnik, és azok is a község fejlődését fogják szolgálni, akik nem működnek együtt az előközművesítés mielőbbi megvalósításában.
10. Természetesen amennyiben egy terület egység valamennyi telektulajdonosa lemondva kártérítési igényéről kéri telkeinek visszaminősítését és újra mezőgazdasági övezetbe sorolását, azt a készülő Szabályozási Tervben érvényesíteni tudjuk.
11. Ez egyben megnyitja a lehetőségét, olyan új területek kijelölésére, ahol a tulajdonosok valóban akarják a fejlesztést és megosztják annak hasznát az Önkormányzattal.

Ezek kijelölésére azonban csak az alábbi elvek alapján kerülhet sor:

- 1.) Ebben a ciklusban csak akkor jelölünk ki új lakóterületet, ha valamelyik másik terület visszalép.
- 2.) Amennyiben a jelenlegi koncepció szerinti fejlesztéseket az Önkormányzat sikeresen lebonyolítja, akkor a továbbiakban a fejlesztéseket teljes körűen a kezében kívánja tartani.

A 2005-ös Agglomerációs Törvény drasztikusan lecsökkentette az adott időszakban építési övezetbe sorolható terület mértékét, a föld védelméről szóló törvény pedig a mezőgazdasági területek művelési ágból való kivonását korlátozza.

Egyrészt tehát nagymértékben beszűkült az építési telkek utánpótlása, másrészt mutatkoznak a jelei, hogy az ingatlanpiac kezd magához térni térségünkben. Ezen két folyamat eredményeként községünk lakóövezetei a közművesítés feltételével újra felértékelődhetnek.

Két számunkra kedvező folyamat megalapozza azt a várakozásunkat, hogy a nem olyan távoli jövőben az építési telkek kereslete és ára megközelítheti, sőt meg is haladhatja a válság előtti szintet.

Hitel fedezet, biztosíték:

1. A felvett hitel visszafizetésének forrásául kizárólag a fejlesztési területekről származó helyi adó szolgál. **Ez a behajtható adó erősebb biztosítékot jelent, mint az ingatlanalapú jelzálogjog.**
2. A hitel visszafizetésének másik biztosítékául az előközművesítést követően az Önkormányzatnak átadott építési telkek szolgálnak.

Hangsúlyozom, hogy csak biztosítékául, mert az ezek eladásából származó közel 2 Mrd Ft-ot a község úthálózatára, közterületeire és a közintézményekre kívánjuk fordítani az értékesítés ütemében.

Becsléseink szerint az elmúlt három év saját bevételeit alapul véve 800 M Ft hitel felvételére kaphatunk engedélyt a Magyar Államtól, amiből 400 MFt-ot a fejlesztendő területek előközművesítésére, 400 M Ft-ot pedig a község meglévő útjainak rekonstrukciójára kívánunk fordítani.

Ez utóbbi minél hatékonyabb felhasználására útépítési programot hirdetünk, azt az utcát részesítjük, előnyben, ahol a tulajdonosok a legmagasabb hozzájárulással támogatják az ingatlanuk előtti közút kiépítését.

A felvett hitelösszeget szeretnénk így megduplázni és ebben a ciklusban 20 Km utat megépíteni.

Összefoglalva a 2015-19-es infrastruktúra fejlesztési modell tehát a következő:

- 1.) Pilisborosjenő Önkormányzatának Képviselő-Testülete ebben a ciklusban kiterjeszti a helyi adót a hatályos HÉSZ-ben lakó- vagy kereskedelmi gazdasági övezetnek kijelölt közel 100 Ha-os területre.
- 2.) Megköti 2015 második félévétől folyamatosan a Településrendezési Szerződéseket azokkal a tulajdonosokkal, akik valóban akarják telkeik mielőbbi beépíthetőségét és hajlandóak a fejlesztés hasznait az Önkormányzattal reális üzleti alapon megosztani.
- 3.) Az Önkormányzat 2016-ban felveszi a hitelt és megkezdi az előközművesítéseket és útrekonstrukciókat az útépítési program keretében.
- 4.) Az előközművesítést követően az Önkormányzat tulajdonába kerülő telkek értékesítéséből befejezi a fejlesztési területeken az utak a felszíni vízelvezetés és a közvilágítás kiépítését, valamint folytatja a község útjainak rekonstrukcióját.

III. Jogsabályi háttér

2011. évi CLXXXIX. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól¹

6. § A helyi önkormányzat feladatai ellátása során:

b) erősíti a település önfenntartó képességét, feltárja lehetőségeit és hasznosítja saját erőforrásait;

13. § (1)² A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

IV. Előkészítésben részt vett:--

V. Az előkészítés során el nem fogadott javaslat:--

VI. Megoldási javaslat

VII. Döntési javaslat:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a település 2015-2019 időszakra vonatkozó Átfogó Fejlesztés Stratégiáját elfogadja.
2. A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert hogy az 1. pont szerint stratégia végrehajtásához az előkészítő munkákat megtegye.

Felelős: Küller János polgármester


Határidő: folyamatos

VIII. Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány

A határozati javaslat elfogadásához az SzMSz 27.§ (4) p) pontja alapján minősített többség szükséges

IX. Szükséges forrás: -

Pilisborosjenő, 2015. november 25.


Küller János
polgármester

¹ Kihirdetve: 2011. XII. 28.

² A 2012. évi CVI. törvény 10. §-a szerinti szöveggel lép hatályba.

