

Jegyzőkönyv

Készült: A Nagymarosi Polgármesteri Hivatalban, az önkormányzat **Képviselő-testületének 2016. július 27. napján** megtartott, típusa szerinti **rendkívüli** üléséről

Jelen vannak:

- Mándliné Szabó Katalin – *alpolgármester*,
- Fekete Zsolt – *képviselő*,
- Ivor Andrásné – *képviselő*,
- Német Imre – *képviselő*,
- Szimon Attila – *képviselő*.

Meghívottként vannak jelen:

- Dr. Horváth Béla – *jegyző*,
- Melisek Szilvia – *gazdasági vezető*,
- Murányi Zoltán – *városfejlesztési csoportvezető*,
- Plentner Katalin – *stratégiai referens*,
- Rigó István – *tervező*.

Mándliné Szabó Katalin alpolgármester köszönti a Képviselő-testület tagjait és a meghívottakat. *Petrovics László* polgármester és *Grécs László* képviselő távolléte miatt nem tud részt venni az ülésen, ezért ő vezeti a Képviselő-testület ülését.

Megállapítja, hogy a **Képviselő-testület 5 fő jelenlétével határozatképes.**

Ismerteti a meghívón szereplő napirendi pontokat (szám szerint három). Napirend előtti felszólalásra van lehetősége a képviselőknek, további napirendi pont tárgyalására nem.

Felteszi, hogy van-e észrevétel.

Észrevétel nem lévén szavazásra bocsátja a meghívón javasolt napirendet, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **5 igen és 0 nem szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
113/2016. (VII. 27.) számú határozata

A Képviselő-testület az alábbi napirendet fogadta el:

1. Településrendezési terv módosítása: véleményezési szakasz megindításáról döntés
2. Intézmények kereskedelmi gázbeszerzési szerződéseinek jóváhagyása
3. Ingatlanvásárlási célra (Csillag u. 4.) hitel felvételéről döntés

Napirend előtti hozzászólások:

➤ Képviselői kérdések

Mándliné Szabó Katalin átadja a szót *Szimon Attila* képviselő részére.

Szimon Attila kezdeményezi, hogy a város vezetése szólítsa fel a Magyar Közút Nonprofit Zrt. igazgatóját, hogy zárós határidőn belül szüntessék meg a Nagymaros és Kismaros közötti útvonalon uralkodó állapotot. A kétsávos útfelújítás következtében kihelyezett 40-60 km/h sebességkorlátozó táblákat a vezetők nem veszik figyelembe, így a felpattanó kövek rongálják a mögöttük haladó gépjárműveket. Nem szabad megvárni, hogy baleset következzen be.

Murányi Zoltán tudatja, hogy körülbelül kettő hete a megyei igazgató részére küldtek egy levelet (amely információ alapján még nem jutott el az illetékes személyhez), amelyben érdeklődtek az alkalmazott módszer indoka, valamint a Nagymaros és Kismaros közötti 12-es útszakaszra vonatkozó hosszú távú tervek kapcsán, mivel az jelenleg mezőgazdasági útra hasonlít. Nincsen felező vonal felfestve, nem látszik az útburkolat, ezért nagyon balesetveszélyes. A zúzalékot le kellene söpörni, de az sem jelent közép-, hosszú távú megoldást. Hollik István országgyűlési képviselő is kézhez kapta a levelet segítségnyújtás biztosítása érdekében.

Német Imre javasolja Képviselő-testületi határozatban felkérni a Magyar Közút Nonprofit Zrt. vezetőségét, hogy rendezzék a helyzetet.

Dr. Horváth Béla pontosít, miszerint kérvényezik a balesetveszélyes állapot megszüntetését, továbbá a biztonságos közlekedésre alkalmas útburkolat kialakítását, ennek elmaradása esetén pedig forduljanak a Kormányhoz.

Mándliné Szabó Katalin felteszi, hogy van-e kérdés.

Kérdés nem lévén szavazásra bocsátja a javaslatot, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **5 igen és 0 nem szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
114/2016. (VII. 27.) számú határozata

A Képviselő-testület a folyamatos lakossági tiltakozást is figyelembe véve szükségesnek tartja a 12. számú főközlekedési út Nagymaros és Kismaros közötti szakaszán a kőszórásos javítással előidézett balesetveszélyes állapot megszüntetését.

Határozottan kéri a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-t, hogy a balesetveszélyt szüntesse meg, az úton és az útpadkán felgyülemlett felverődő követ szedjék össze.

Kéri továbbá, hogy a Dunakanyarhoz és a főúthoz méltó, évek óta elmaradt aszfaltozást végezzenek el az érintett szakaszon, az útburkolati jelek felfestésével együtt.

Ennek elmaradása esetén közvetlenül Magyarország Kormányához fog fordulni a szükséges munkák elvégzése érdekében.

Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a közútkezelő illetékes szervét és a körzet országgyűlési képviselőjét értesítse.

Határidő: 2016. augusztus 2.

Felelős: polgármester, Városfejlesztési Csoport

Mándliné Szabó Katalin átadja a szót *Fekete Zsolt* képviselő részére.

Fekete Zsolt kérdez a CBA mellett található kettő önkormányzati parkolóhely foglalását és a Nagymarosi Motorcsónak Sportegyesület által lezárt lejárót illetően.

Dr. Horváth Béla válasza, hogy a parkolóhely igénybevétel ügyében beérkezett a kérelem polgármester úrhoz, egyeztettek róla, megtekintik a tarifákat. Közterület-foglalási engedélyt meghatározott időtartamra korlátozva és díjfizetés ellenében kaphatnak az érintettek. A követendő eljárás az lett volna, hogy először engedély iránt folyamodnak, majd azt követően hajtják végre az átalakítást.

A lejáró tekintetében szintén konzultáltak polgármester úrral, aki felszólítja az egyesület elnökét, hogy a kaput távolítsák el, és egyértelműsíti, hogy az önkormányzat adja ki a behajtási engedélyeket, ellenőrzésre pedig a közterület-felügyelő jogosult. Amennyiben a kérésnek nem tesznek eleget, akkor az önkormányzat kollegái kinyitják a kaput még a hét folyamán. Azon nagymarosi lakosok részére, akik már benyújtottak adóbevallást, befizették az adót, és nem a kikötőben tárolják a vízi járművet, azok részére az önkormányzat kiadja az engedélyt.

Mándliné Szabó Katalin átadja a szót *Ivor Andrásné* képviselő részére.

Ivor Andrásné szorgalmazza, hogy a nyári időszakban 9 órakor vegye kezdetét a rendkívüli képviselő-testületi ülés.

A Római Katolikus Egyházközség benyújtott kettő kérvényt a templomi freskó felújítása tárgyában, 1 millió Ft összegű támogatás iránti igényt megfogalmazva. Tudomása szerint sürgősen döntést kellene hozni a kérdésben.

Dr. Horváth Béla emlékeztetőül elmondja, hogy a korábbi képviselő-testületi határozat azt tartalmazta, hogy a 2016. szeptember hónapra tervezett rendes képviselő-testületi ülés alkalmával, a féléves pénzügyi beszámoló megvitatása során döntenek. Egyúttal indítványozták, hogy küldjenek konkrét költségvetést, illetve szemléltessék, hogy az egyház (adó 1 %) és Műemlékvédelem révén mekkora nagyságrendű hozzájárulásban részesülnek. Az nem elegendő információ, hogy 6 millió Ft az összköltség és 1 millió Ft összegű támogatást igényelnek. A 2016. július hónap elején érkezett levélre (rendkívüli képviselő-testületi ülésen a fentiek miatt nem tárgyalható) írnak egy választ, miszerint 2016. szeptember hónap folyamán értekezik az ügyben ismételten a képviselő-testület, és továbbra is várják a korábban kért adatok beküldését.

Ivor Andrásné kifogásolja a Váci úti virágüzlet előtti parkolást, azt a közterület-felügyelőnek kontroll alatt kellene tartani és szükség esetén bírságot kiszabni.

Dr. Horváth Béla megjegyzi, hogy található egy megállni tilos tábla a Magyar utcánál a virágüzlet oldalán, amely a Mainzi utcáig érvényes.

1. Településrendezési terv módosítása: véleményezési szakasz megindításáról döntés

Mándliné Szabó Katalin tájékoztatja a jelenlévőket, hogy zajlik a tervezés. Lezárult az előzetes tájékoztatási szakasz és következik a véleményezési periódus. A három fő terület:

- 1) Zebegény melletti 049/2. helyrajzi számú telek,
- 2) Szálloda környéke (K-E1 övezet),
- 3) Latorvölgy Lke-B1 és Lke-B2 jelű lakóterületi övezetek.

Átadja a szót *Rigó István* tervező részére.

Rigó István betekintést nyújt a dokumentációt tartalmazó négy szabályozási tervmódosításba:

1) Zebegény melletti 049/2. helyrajzi számú telek

Jelenleg erdőövezetbe sorolt és nem rendelkezik közterületi megközelíthezőséggel. Az beépíthezőség kettő feltétele, a véderdő besorolás megszüntetése, és a közterületi kapcsolat biztosítása. Natura 2000 védettség alatt áll és a Duna-Ipoly Nemzeti Park részét képezi. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalása szerint a terület értékes élőhelynek nem tekinthető, így az átsorolás ellen nincsen kifogása. A valódi problémát a közterület megközelítése okozza.

Megkísérlik engedélyeztetni a véderdőből turisztikai erdőövezetbe való átsorolást, amely 5 % beépíthezősége nyújt módot az erdő rendezéséhez igazodó építményekkel. A közterületi összeköttetést csak telekhatár-rendezéssel lehetséges megvalósítani, egy körülbelül 1500 m² kiterjedésű területet (fokozottan védett besorolású) kellene a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal elcserélni. Erdő igénybevételi eljárást szükséges lefolytatni, mert az adott szakasz, ahol az utat ki kellene alakítani, erdészeti nyilvántartásban szerepel.

Murányi Zoltán hozzáteszi, hogy egy cseretelek alakítást kellene az MNV Zrt. illetékeseivel véghez vinni, amely ügymenet bonyolultnak tekinthető.

Rigó István elmondja, hogy készül egy Natura 2000 hatásbecslés, amelynek alapja jogszabályi előírás. Az előzetes dokumentáció azt tartalmazza, hogy a jelenlegi helyzet rendkívül kedvezőtlen természetvédelmi szempontból is, hiszen szaporodik a gyom, ami a védett, valóban értékes erdőterületeket veszélyezteti, így a telek gondozása nagymértékben hozzájárulna azok megőrzéséhez.

Ivor Andrásné a folyamat nehézkességét és időigényét látva kétségesnek tartja, hogy megéri-e benne hagyni az anyagban ezt a területet, és a döntés előtt esetleg megint elvetni.

Dr. Horváth Béla kimondja, hogy a Natura 2000 hatásbecslés révén olyan dokumentum kerül az önkormányzat birtokába, amely a hatóság számára is egyértelműen alátámasztja, hogy nem az általuk feltételezett értéket képviseli az övezet. Mindenképpen érdemes az eljárást lefolytatni, hiszen a hatásbecslés díján kívül egyéb költség nem merül fel, kizárólag az egyeztetések időigényével kell számolni. A tervezésen belül ez csak egy tétel.

Murányi Zoltán meglátása, hogy a telek legfeljebb mezőgazdasági értékkel bír. Ha egy kismértékű beépíthetőség biztosítható, akkor az ingatlan piacképesé válik.

Szimon Attila tanácsosnak tartaná a telek megtekintését.

2) K-EI övezetben a terület hasznosítási lehetőségeinek bővítése

Rigó István ismerteti, hogy a jelenlegi építési szabályok oktatást, kutatást szolgáló építmények, szálláshely-, sport-, rekreációs létesítmények kiépítésére nyújtanak módot, illetve kivételes esetben azok részeként kereskedelmi szolgáltató típusú épületeknek vagy épületrészeknek a kialakítását is engedélyezik. Az előírások értelmében a beépíthetőség mértéke 20 %, a minimálisan megtartandó zöldfelület aránya 60 %, az építménymagasság 10,5 méter.

A megbízás arra vonatkozott, hogy a Szálloda út menti felső telekrészen egyrészt a parcellázást, másrészt a lakóépületek elhelyezését tegye lehetővé a szabályzat. A területet továbbra is a K (különleges) - E (egyedi adottságokkal rendelkező) övezetben ajánlja tartani arra való hivatkozással, hogy az egy félbehagyott építkezésnek egyre romló állagú helyszíne, amely rehabilitációt igényel. Viszont ahhoz, hogy az realizálódhasson, bővíteni szükséges az elhelyezhető építmények körét, többek között lakóépülettel.

A hatályos előírások szerint alakítható telek területméret 2000 m², a beépíthetőség mértéke 20 %, az építménymagasság 10,5 méter. Nem proponálja, hogy 10,5 méter magas lakóépületeket emeljenek a körzetben. A képviselő-testületnek döntenie kell, hogy fenntartja-e a területet beruházás valóra váltása céljára, vagy módot biztosít lakóházak építésére. Lehetőségükben áll az elhelyezhető építmények körének bővítése lakóépülettel, és azzal egyidejűleg a beépítési paraméterek csökkentése.

Kezdeményezi, hogy a meglévő szálloda környékén engedélyezzenek 9 méter építménymagasságot, viszont a félkész házak szféráját sorolják át egy alövezetbe, 4 méter építménymagasságot, 15 % arányú beépíthetőséget és 800 m² alakítható telek területméretet engedélyezve. Utóbbi esetben a lakófunkciót kiszabályozzák.

A Weiser ház tekintetében 800 m² alakítható telek területméretet, 9 méter építménymagasságot, és 25 % mértékű beépíthetőséget javasol megállapítani lakáselhelyezést biztosítva.

Murányi Zoltán meggyőződése, hogy amennyiben a szálloda épület feletti, pillanatnyilag üres területet felparcellázzák 800 m² nagyságú telkekre (11 telek, akár 15 000 Ft/m² telekár), akkor az egy értékes egységgé válik. A helyi igények teljesítésére csak abban az esetben nyílik mód, ha az önkormányzat piaci ár alatt értékesíti a telkeket, viszont akkor a szállodalétesítményre vonatkozó fejlesztési lehetőségek is korlátozódnak, amit mérlegelnie kell a képviselő-testületnek. A korábbi, sportcsarnok építésével kapcsolatos tervet kéri elvetni, a célra a térség alkalmatlan, mivel körülményes a megközelítése.

Rigó István felhívja a figyelmet, hogy előbb vagy utóbb sort kell keríteni a teljes felülvizsgálatra, ez csak kettő évre szóló előterjesztés mindkét terület (Zebegény, szálloda) esetében.

Murányi Zoltán közvetíti *Grécs László* képviselő indítványát, miszerint a szálloda és udvara tekintetében az engedélyezett építménymagasság maradjon 10,5 méter.

Mándliné Szabó Katalin felteszi, hogy van-e kérdés.

Kérdés nem lévén szavazásra bocsátja a tervezői ajánlást (9 méter építménymagasság), és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **4 igen és 1 nem szavazattal** döntött.

3) Lke-B8 övezetben az elhelyezhető épületek számára vonatkozó HÉSZ előírás törlése

Rigó István informálja a jelenlévőket, hogy három kialakult telek található az Elsővölgy utca végén. A Helyi Építési Szabályzat Kertvárosias lakóterület 5. § (33) bekezdés 4. pontjában szerepel, hogy „Telkenként több épület elhelyezése esetén, az épületek között min. 10 m építménytávolságot kell tartani.”, míg a bekezdés 7. pontjában az olvasható, hogy „Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.” A kettő mondat ellentmond egymásnak. Mivel ilyen esetben általában a tulajdonos számára kedvezőbb kritériumot veszik figyelembe kártalanítási igények elkerülése érdekében, ezért szorgalmazza törölni a 7. pontot.

4) Latorvölgy Lke-B1 és Lke-B2 jelű lakóterületi övezetek

Kifejti, hogy közel másfél évtizede megszületett a szabályozás lakóterület kiépítésére vonatkozóan. 1200 m² kiterjedésű, 10 % arányban beépíthető telkeket lett volna mód kialakítani 4 méter magasságú építményekkel. Az előírások értelmében egy a teljes övezetre (Lke-B1 és Lke-B2) kiterjedő telekalakítási tervet, telekcsoport újraosztást kellett volna készíteni, valamennyi telket összevonni, és új, 1200 m² nagyságú telkeket parcellázni, amit az ingatlantulajdonosok száma is ellehetetlenített.

A helyzet megoldása érdekében szerepel a Helyi Építési Szabályzatban, hogy mindkét övezet telkeit érintően elővásárlási joggal rendelkezik az önkormányzat, viszont annak bejegyzése az ingatlan nyilvántartásba (az ingatlanok tulajdoni lapjára) nem történt meg, így az a tulajdonosokra nézve kötelezettséget nem jelent, az érvényesítés akadályba ütközik, pedig leegyszerűsítette volna a telekcsoport újraosztást. Mivel a kettő szektorban körülbelül 100 darab telek található, az gyakorlatilag kivitelezhetetlen. Olyan hatalmas szervezési-, jogi feladatot és anyagi terhet rótt volna az önkormányzatra, ami felvállalhatatlan.

Az említett előírások korrekciójára került sor a 2009. és a 2013. évben is, a teljes körzetre egyidejűleg vonatkozó, csoportban való telekalakítási kötelezettséget törölték, de nem vezetett eredményre, mivel a kapcsolódó egyéb kitételek (például kialakítható telek területméret, telekszélesség, telekhosszúság) kizárták még kettő ingatlantulajdonos megállapodását, a telkek megosztását is. Akadtak egyéb építési szabályok is, amelyek megnehezítették a helyzetet, például, hogy a 10 % mértékű beépíthetőség alacsonynak minősült. De az alapvető nehézséget a telekalakítási követelmények jelentették, amelyeket képtelenség a tulajdonosok részéről teljesíteni.

Jelen megbízás tárgya annak felülvizsgálata, hogy milyen feltételeknek kell teljesülniük ahhoz, hogy lakóépület építés vehesse kezdetét a területen. A kikötéseket a rendezési terv-módosítás dokumentuma, valamint az államigazgatási szervek számára kötelezően elkészítendő megvalósíthatósági tanulmány tartalmazza, amelyekből kiderülnek az övezet bekorlátozódásának okai, azok megszüntetésnek, a telekalakítások, építkezések

megkezdésének módja, és nem utolsó sorban, hogy mindez milyen jogi-, eljárásrendi kötelezettségeket és mekkora anyagi terhet ró az önkormányzatra.

A telekalakítási szabályokat korrigálták. Részletes elemzést végeztek a kialakult telekszerkezetet, telekszélességet, telek területméretet, tulajdonviszonyt, telekhasználatot (kevés helyen jellemző a művelés, és az sem művelési ágnak megfelelő) illetően. Tavaly vezették be a zártkerti művelésből kivont terület kategóriát az ingatlan nyilvántartásban, és kitűnik, hogy a telkek jelentős része zártkerti művelésből kivont, azonban a probléma, hogy nem minősülnek mezőgazdasági területnek. 2016. július 1. napjával lépett hatályba az OTÉK azon rendelkezése, amely szerint, ha az adott ingatlan mezőgazdasági területként kijelölt a rendezési tervben és az ingatlan nyilvántartási besorolása zártkerti művelésből kivont, akkor 10 % a lakóépület elhelyezésének lehetősége. Lakóövezet lévén az a minimum, hogy amit az OTÉK engedélyez beépíthetőség tekintetében, azt biztosítja az önkormányzat is. Megállapítást nyert, hogy a tulajdonosok nyomon követik a jogszabályváltozásokat. Felmérték, hogy mely részeken (középső) laknak életvitelszerűen (bejelentett lakcím), vagy tartózkodnak ideiglenesen, hogy mely ingatlanok gondozatlanok (a szektor harmada). Végeztek továbbá egy népszéregre, lakásokra, háztartásokra, nevelési intézményekre vonatkozó kutatást is.

Településrendezési szemszögből azt tanácsolja, hogy a két övezetre vonatkozó előírásokat távolítsák el, és újakat emeljenek be. Az Lke-B1 övezet esetében 800 m² alakítható telek területméretet, 12 méter telekszélességet, 15 % arányú beépíthetőséget, 4,5 méter építménymagasságot tart ideálisnak. A szabadon álló beépítési módon nem változtatna. A főépítészhez hasonlóan nem támogatja 8 méternél szélesebb épületre oromfal elhelyezését.

Az Lke-B2 övezetben megőrizné az 1500 m² alakítható telek területméretet, a 4 méter építménymagasságot 4,5 méter homlokzati magassággal, és a szabadon álló beépítési módot. 16 méter telekszélességet határozná meg. 8 méternél szélesebb építményre ugyancsak nem támogatja oromfal építését.

Az Lke-B1 övezetben található három darab nyeles, nyúlványos telek, amelyek kialakítását a jövőre nézve sem javasolja. A zöldfelületet 50 % mértékben szabná meg. A hatályos szabályozási terv közterület szélesítéssel számol, mivel az utak pillanatnyilag nagyon keskenyek, a várható forgalmat, közművesítést nem bírják el. A megadott szélesítési arányokat (mélyúti jelleg miatt fent 12 m, a vízfolyás miatt lent 14 m, közvetlenül a vízfolyás állami területtel érintett szakaszán 18 m) elfogadhatónak ítéli. Viszont az Lke-B2 övezetben az Őz utcai átkötést meg kell szüntetni, helyette a meglévő nyomvonal szélesítésével egy újat kell létrehozni az Lke-B1 övezet, majd a Rákóczi út felé, és egy másikat a közterületi szakasz, az önkormányzati tulajdonú telek felhasználásával, amelyek eredményeképpen a telektömb közepén megoszthatóvá válik.

A Rákóczi úti csomópontot, kereszteződést kezdeményezi áthelyezni a vasút irányából haladva a Deák Ferenc utcánál elkanyarodva a temető mellett felmenő utcával átellenbe. Ez jelenti a legnagyobb beavatkozást a magántulajdonokba. Létrejönne egy minden oldalról közterülettel körülvett önálló telek, amely kereskedelmi célra is alkalmas. A beépíthetőséget 15 % mértékben, az építménymagasságot pedig 3 méterben szabályozná.

A közterületek, utak kiépítése, a közművek kialakítása az önkormányzat kötelessége. A kérdés egyrészt, hogy jogi és műszaki szemszögből tekintve módjában áll-e megtenni, másrészt, hogy ki fedezi a felmerülő költségeket. Az építési törvény értelmében közterület

bővítést a kiszolgáló út céljára történő lejegyzés jogi eljárásával lehetséges végrehajtani, amelyhez a tulajdonos hozzájárulása nem szükséges, viszont kártalanítási igényt jogában áll benyújtani. A törvény rendelkezése alapján az ingatlan értéknövekményét (út és közmű) a lejegyzéskor már figyelembe kell venni. Amennyiben a levett ingatlan területe alapján számított érték nem éri el az értéknövekményt, akkor nem kell kártalanítást fizetni. Azonban attól a tulajdonostól, akitől le lett véve telekrész, nem szedhető út- és közműépítési hozzájárulás. Településrendezési szerződések nem kizárólag településrendezési tervmódosítások, hanem út- és közműépítés kapcsán is köthetők az ingatlantulajdonosokkal. Az eljárás bonyolult és költséges, így szakaszos (3 ütem) megvalósítást szorgalmaz.

Kiadások (amelyeket becsültek) a következőkkel összefüggésben merülnek fel: kártalanítás (Rákóczi úti kettő saroktelek), földmérés, ügyvédi díj (nettó 4,8 millió Ft), terület előkészítése (30 millió Ft), út- és közműépítés, megvalósítás. Az előzetes becslés eredménye nettó 547 millió Ft ráfordítás, 377 millió Ft értéket teremtve (3500 Ft/m² telekárval számolva, a kapcsolódó, közvetlenül határos kertes övezet ingatlanait is beleértve). A fejlesztést követően megközelítőleg 7000 Ft/m² értékesítési ár szabható meg, amely 650 millió Ft bevételt eredményezhet. Hozzávetőlegesen bruttó 700 millió Ft beruházási költség ellenében körülbelül 300 millió Ft érték keletkezhet, ha a telekárval veszik figyelembe. Amennyiben a terület beépül, akkor az ingatlanok, házak értéke körülbelül 2 milliárd Ft, az övezet teljes értéke pedig, 2,5 milliárd Ft lenne.

Jelenleg évi 500 000 Ft építményadó bevétel származik a szektorból, amely a fejlesztés révén 3,5 millió Ft összegre emelkedne, és a felmerülő kiadások (például közterületek karbantartása, közvilágítás, hó eltakarítás, kaszálás, csapadékvíz elevezető rendszer üzemben tartása) fedezésének céljára szolgálhatna.

Jelentős lenne a társadalmi hatás, amely pénzben nem fejezhető ki. Kérdés, hogy a tulajdonosok milyen mértékben vonhatók be a finanszírozásba.

Murányi Zoltán közvetíti *Grécs László* képviselő véleményét, miszerint részéről a fejlesztést követően 10 000 Ft/m² telekár lenne elfogadható, illetve a jelenlegi értéket 2000 Ft/m² árban határozná meg.

Rigó István jogvita esetét feltételezve továbbra is a 3500 és 7000 Ft/m² ár megszabását tartja ésszerűnek.

Murányi Zoltán nézete szerint az érintettek összehívása jelenti a legnagyobb kihívást. Csak abban az esetben ajánlja a folyamat megkezdését, ha a költségek legalább részben az ingatlantulajdonosokra terhelhetők.

Mándliné Szabó Katalin felteszi, hogy van-e kérdés.

Kérdés nem lévén szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező 1. sorszámú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **3 igen és 2 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
115/2016. (VII. 27.) számú határozata

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat) módosításához elkészült tervezői javaslat módosítási pontjait elfogadja, a dokumentációt alkalmasnak tartja a véleményezési szakasz lebonyolításához.

A képviselő-testület felkéri a tervezőt a döntésnek megfelelően további tervezési feladatok elvégzésére és a polgármestert az eljárás lefolytatására.

Határidő: 2016. augusztus 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtó: főépítész / városfejlesztési csoport

Mándliné Szabó Katalin jelzi, hogy *Fekete Zsolt* képviselő távozásával a **Képviselő-testület létszáma 4 főre csökkent.**

2. Intézmények kereskedelmi gázbeszerzési szerződesei jóváhagyása

Mándliné Szabó Katalin átadja a szót *Dr. Horváth Béla* jegyző részére.

Dr. Horváth Béla beszámol, hogy a TIGÁZ Zrt. beszünteti az egyetemes szolgáltatási tevékenységét 2016. október hónaptól kezdődően. Az önkormányzat intézményeit tekintve jelenleg a társasággal áll egyetemes szolgáltatási szerződésben, viszont a Mátyás Étkezde Nonprofit Kft.-t és a felső iskolát illetően kereskedelmi szolgáltatási szerződés van érvényben a társasággal (20 m³/nap mennyiségnél nagyobb fogyasztás miatt), ezek a szerződések is 2016. október 1. napján járnak le. Utóbbiakat külön pályáztatták és kedvezőbb árat sikerült elérni.

Két kereskedelmi ajánlat érkezett be, a harmadik az új egyetemes szolgáltató jogszabályban meghatározott mértékű díja:

- 1) FÖGÁZ Zrt. új egyetemes szolgáltató,
- 2) E-ON: kereskedelmi szolgáltató,
- 3) Cross-Inergy Zrt.: kereskedelmi szolgáltató.

A legkedvezőbb ajánlatot a Cross-Inergy Zrt. nyújtotta. Polgármester úr indítványozza valamennyi intézmény vonatkozásában a Cross-Inergy Zrt.-vel szerződést kötni, mivel éves szinten 2,5 millió Ft összegű megtakarítást eredményezne. Egy évre szólna a szerződés. Mivel a kiküldött táblázat szerint mindkét esetben (eddigyi egyetemes, illetve kereskedelmi szerződések) értékhatár alatt vannak, így nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni.

A TIGÁZ Zrt. illetékesétől érkezett egy levél, miszerint minél hamarabb nevezze meg az önkormányzat a kereskedőt, akivel szerződést kíván kötni annak érdekében, hogy 2016. október hónapra biztosítva legyen a vállalkozás részére az ellátáshoz szükséges gázmennyiség.

Mándliné Szabó Katalin összegzi, hogy az indítvány jelentős anyagi megtakarítást jelent.

Felteszi, hogy van-e kérdés.

Kérdés nem lévén szavazásra bocsátja *polgármester úr indítványát*, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **4 igen és 0 nem szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

***Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
116/2016. (VII. 27.) számú határozata***

A Képviselő-testület Nagymaros Város Önkormányzata és a fenntartásában működő intézmények földgáz ellátásának biztosítása érdekében a TIGÁZ Zrt. egyetemes szolgáltatásának megszűnését követő, 2016 októberétől kezdődő időszakra, a meglévő két kereskedelmi szerződéssel érintett intézményre (iskola Fehérhegy u. 2., Mátyás Étkeзде Nkft. Magyar u. 24.) pedig a lejáratát követő időszakra a beérkezett árajánlatok alapján egyetért a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó CROSS-ENERGY Zrt.-vel (1138 Budapest, Váci út 152-156.) 1 éves határozott időtartamra kereskedelmi gázbeszerzési szerződés megkötésével.

Felhatalmazza a polgármestert és az intézményvezetőket a szerződések aláírására, egyúttal kéri az egyetemes szolgáltatási szerződések felmondására.

Határidő: 2016. augusztus 1.

Felelős: polgármester, jegyző

3. Ingatlanvásárlási célra (Csillag u. 4.) hitel felvételéről döntés

Mándliné Szabó Katalin átadja a szót *Dr. Horváth Béla* jegyző részére.

Dr. Horváth Béla emlékeztetőül elmondja, hogy korábban ennek kapcsán már született képviselő-testületi döntés. Azt követően érkezett be az OTP Bank Nyrt. ajánlata 2015. november hónap folyamán.

Amint leírta az előterjesztésben, a Kormány döntése megszületett a múlt héten, így megköthető a hitelszerződés az ingatlan megvásárlására. A szerződéskötéshez a bank adott tartalmú határozat meghozatalát kérte, és kipontozta az ingatlanbiztosítékok megjelölését, azonban véleménye szerint a megvásárolandó ingatlan értéke bőven elegendő fedezetként. A hiteltörlesztés a fejlesztési potenciálokat bekorlátozza majd.

Mándliné Szabó Katalin álláspontja, hogy bérbeadás révén módjukban áll bevételt generálni.

Dr. Horváth Béla kiemeli, hogy az ingatlanban a gépészetet kell áttekinteni, illetve (nem teljes körűen) festeni szükséges, de lehetőségükben áll a felújítást a bérlőre bízni és annak költségét a bérleti díjba beszámítani.

Szimon Attila javasolja az ingatlan működtetésre vonatkozó költségkimutatás bekérését a tulajdonostól.

Dr. Horváth Béla kommentálja, hogy tájékoztatást módjukban áll kérni, de már közel 10 éve nem működtetik az ingatlant, azóta árváltozások történtek. A hasznosítás (Pedagógiai Szakszolgálat – 100-150 000 Ft/hó bérleti díj, pályázat író, Cross-Inergy Zrt.) még külön döntést igényel a tulajdonba vételt követően. Az udvaron belül és kettő parkolóban is van lehetőség gépjárművel való megállásra.

Mándliné Szabó Katalin felteszi, hogy van-e kérdés.

Kérdés nem lévén szavazásra bocsátja *a jegyzőkönyv mellékletét képező 3. sorszámú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot*, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **4 igen és 0 nem szavazattal, minősített többséggel** az alábbi határozatot hozta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
117/2016. (VII. 27.) számú határozata

A Képviselő-testület 50 000 000 Ft összegű saját forrású célhitel OTP Bank Nyrt-től történő felvételéről döntött, minősített többséggel.

1. A hitel célja: a Nagymaros, Csillag u. 4. (1954/4 hrsz.) szám alatti ingatlan megvásárlása.

A hitel futamidejét a szerződéskötéstől számított 5 év időtartamra, legkésőbb 2021. augusztus 31. napjáig határozza meg.

2. A hitel és járulékai visszafizetésének biztosítékául az önkormányzat költségvetési bevételeit, ezen belül elsősorban a saját bevételeket ajánlja fel, különös tekintettel a helyi adóbevételekre, átengedett adóbevételekre – figyelembe véve a mindenkor hatályos Államháztartási törvény és az annak végrehajtásáról szóló kormányrendeleteket, jogszabályokat.

3. Az Önkormányzat, mint zálogkötelezett, hozzájárul ahhoz, hogy a megvásárlásra kerülő, a nagymarosi 1954/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, forgalomképes ingatlanán a hitel és járulékai erejéig, beleértve a késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamatot is, az OTP Bank Nyrt. számára első helyi jelzálogjogot alapítsanak.

A Képviselő-testület kijelenti, hogy a fent megjelölt ingatlan forgalomképes, felette korlátlanul rendelkezik.

4. Az önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel visszafizetés időtartama alatt a kért hitelt és járulékait a futamidő éveiben - a felhalmozási és tőke jellegű kiadásokat megelőzően - a költségvetésébe betervezi és jóváhagyja, illetve költségvetési előirányzat módosításai során figyelembe veszi.

5. Az Önkormányzat vállalja, hogy az OTP Bank Nyrt. részére az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett fizetési- és alszámlájára (ahol ezt jogszabály nem zárja ki),

továbbá a költségvetési szervei fizetési számláira felhatalmazáson alapuló beszedési megbízást biztosít.


6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fenti hitelre vonatkozóan az OTP Bank Nyrt-nél eljárjon, az ügylet egyéb feltételeiben megállapodjon, a hitelszerződést és egyidejűleg a hivatkozott ingatlanokra a zálogszerződést aláírja az Önkormányzat képviselőjében, valamint a Földhivatalnál a jelzálogjog bejegyzése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye.


Határidő: 2016. augusztus 5.


Felelős: polgármester

További észrevétel nem lévén megköszöni a képviselők és a meghívottak aktív közreműködését, majd bezárja a nyíltkörű rendkívüli ülést.

K.m.f.


Mándliné Szabó Katalin
alpolgármester




Dr. Horváth Béla
jegyző