

Jegyzőkönyv

Készült: Leányvár község Önkormányzatának 2006.május 8-án tartott rendkívüli Képviselő-testületi ülésén a Polgármesteri Hivatal tanácstermében

Jelen vannak: Csobán Zoltán, Gálicz Ferenc, Dr. Hargitai Zoltán, Kovács István, Papp Pál, Pléli Béla, Schiszler György, Tóth János, Zsilka István képviselők

Bánffy Miklós polgármester

Bognárné dr. Solymoskövi Veronika jegyző

Kollár Lászlóné jegyzőkönyv-vezető

Gáspár Tibor Német Kisebbségi Önkormányzat elnöke

Csiky Gábor a Csiky Kkt. képviselője

Bánffy Miklós: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület megválasztott létszáma 10 fő, jelen van 8 fő, az ülés határozatképes.

A rendkívüli Képviselő-testületi ülés egyetlen napirendi pontját egybehangzóan elfogadta.

I. Napirendi pont

Kálvária dombi telekalakítás

Bánffy Miklós: Mai ülést a Képviselők kérték, több olyan pontban szeretnének tájékoztatást kapni, ami nem lett a rendes üléseken megbeszélve. A munka elkezdődött, elindult a hitelkonstrukció, tervezéshez ki lett választva a generáltervező. Tegyék fel a kérdéseket, Csiky Úr is azért lett meghívva, minél szélesebb tájékoztatás legyen.

Kovács István: Az elmúlt ülésen elhangzott egy dátum - június 30 -, van-e ennek valami realitása?

Bognárné: A földhivatali bejegyzésre tartani lehet, bár ott mindig vannak előre nem látható akadályok. Más tájékoztatást ad a vezető és más módon hajtják végre az ügyintézők.

Bánffy Miklós: Víz, villany ugyancsak működni fog.

Kovács István: Legalább teljesíteni lehet az ígéretet.

Tóth János: Vázlatosan ebben az évben hogyan néznek ki a munkálatok?

Csiky Gábor: Kiindulásként a hitelt lehet említeni, mely rendben van. Ezáltal kötelezettség is van, megfelelő időben igénybe kell venni. Következő a tervezés. Itt el kell mondani, hogy kiválasztásra került az úttervező, a Bricoll Kft. A többi tervezési feladatot a Partner Mérnöki Iroda végzi, a két cég között meg van az összhang. Május 30-ig kell elkészülni az engedélyezési terveknek. Lényeges pont, hogy augusztus 15-ig kell szállítani a kiviteli terveket. Ezután ismét egy egyszerűsített közbeszerzési pályázatot kell kiírni a kivitelezésre. Van műszaki része is, először tereprendezéssel ki kell alakítani az utakat, majd következik a közművek fektetése, a 20 Kw-os elektromos vezeték, végül ismét az út következik. Tisztázva van, hogy melyik oldalon lehet vezetni a víz-, gáz-, csatornaközműveket. Útépítés végleges megoldásként burkolattal, jövő tavasszal készülhet el. Jövő év tavaszára építési engedély adható a leendő tulajdonosoknak.

Bánffy Miklós: Ma tárgyalt az ÉGÁZ képviselőjével, aki elmondta, hogy – elfogadva a már folyamatban lévő tervezési munkát - cégének van közbeszerzési eljárásan kiválasztott kivitelezője. Ha él az Önkormányzat ezzel a lehetőséggel, bekötésenként hozzávetőleg 10 e. Ft-ért kivitelezhető. A gázhálózat az ÉGÁZ tulajdonát képezné utána. Ha az engedélyezési terveket megkapják, 1-1,5 hónapon belül megépülhet a rendszer.

Csiky Gábor: Ezt a lehetőséget ki kellene használni. Kompromisszumos megoldást javasol. Csökkenteni lehetne a bekerülési költségeket is.

Bánffy Miklós: Ebben az esetben nem kellene igénybe venni a rendelkezésre álló hitelből a gázközműre számolt teljes mennyiséget.

Csobán Zoltán: Ebben az esetben nem kell közbeszerzési eljárás?

Csiky Gábor: A Gázművek minden öt évben egyszer saját közbeszerzési eljárást folytat le, s így kialakul egy lista, melyből lehet választani

Zsilka István: Mikorra alakul ki az egy telek egy tulajdonos lista? Hogyan állnak a tulajdonviszonyok?

Bognárné: Az első ütemben csak önkormányzati tulajdonú ingatlanok kerülnek kialakításra. Itt rendezettek a tulajdonviszonyok.

Bánffy Miklós: Majd csak a második ütemben kerül sor a magántulajdonú ingatlanok ra.

Zsilka István: Mi a távlati koncepció a magán tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában?

Bánffy Miklós: Erre még nincs meg az anyagi fedezet. Ha meg van az önkormányzati telkek értékesítése, és van igény a telkekre, akkor megkeresi a tulajdonosokat. Lehet egyezséget is kötni, esetleg összevonni, megosztani. Ha magántulajdonban tartják a telkeket, közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

Csobán Zoltán: A magántulajdonosokkal addig kell tárgyalni, míg nem kezdődik meg a telekalakítás, mert utána nehezebb egyezséget kötni. Volt már példa az Iparterületen, hogy az Önkormányzat beruházott, a magán tulajdonos pedig hasznót húzott belőle.

Kovács István: Több kérdése is van.

1. Az első ütemben hány telek van?
2. Ennek kialakítása hozzávetőleg mennyibe kerül?
3. Mennyire van jelentkező?

Bánffy Miklós:

1. 22 telek van.
2. Ha tervezők megadják a közműkötségeket, akkor lehet kalkulálni. Csak számla ellenében lehet hitelt lehívni.
3. Tizenegyre volt érdeklődés, jelenleg hat igénylővel folytat tárgyalást.

Papp Pál: Csatlakozik Csobán képviselő véleményéhez. Előre fel kell vásárolni az ingatlanokat. Leányvári tulajdonosok nem hozhatók abba a helyzetbe, hogy kötelezve legyenek több millió forintos közműfejlesztés kifizetésére.

Tóth János: Kérdései a következők:

1. Meg kell-e építeni a teljes utat, vagy egyenlőre csak az első ütemig?
2. Ugyanez vonatkozik a közművekre is, teljes megvalósítás vagy első ütem?

Bánffy Miklós: Mindkét kérdésre válaszolva: Tervezéstől függ. Elektromos vezeték kitérítése és transzformátor mindenképpen kell, az első ütemhez elegendő a földhálózat kiépítése. 4 bekötéses szekrényekkel oldják meg. Ez igaz a közvilágításra is.

Tóth János: A közművekben érintettek a vegyes-tulajdonú területek is. Szükséges a birtokviszonyok áttekintése is.

Bánffy Miklós: Ezt már most is lehet tudni.

Csobán Zoltán: Kötelező a térítésmentes áradás?

Bánffy Miklós: Igen.

Csiky Gábor: A szabályozási terv már régen elkészült, meg kell mindenkivel egyezni. Nem kellene a kivitelezési munkákat részekre szabni, a hitel kapcsán van egy rendelkezésre állási idő, azt be kell tartani.

Papp Pál: A szakértő 950.-Ft/m²-ben állapította meg a területen az árat. Az önkormányzat kellemetlen helyzetbe kerülhet, ha ez nem tartható, vagy nem reális.

Csiky Gábor: Nem itt kellene ezt megvitatni, a szakértő dolga, hogy felelősséget vállaljon az általa megállapított árért.

Papp Pál: Két szakértő volt, más-más árral.

Bánffy Miklós: A magasabbikat vették figyelembe.

Kovács István: Az Iparterületen is volt probléma ebből, s nem akarták megfizetni a közműveket. Erre nagyon oda kell figyelni. Egyébként lehet kötelezni is.

Csobán Zoltán: Nagyrészt ezen áll vagy bukik a dolog, az önkormányzat ne fektessen be ott,

ahol nem térül meg.

Bognárné: Ha a megegyezés nem jár sikerrel, igénybe lehet venni moderátor közreműködését. Nem ingyen áll rendelkezésre, de sokszor kívülálló szakembernek nagyobb a hitele, mint a belsőknek.

Csiky Gábor: Egyszeri megbízással elérheti egy ügyvéd is.

Zsilka István: Hány olyan telek van, ami alakítás nélkül - közművek esetén – azonnal beépíthetővé válik?

Bánffy Miklós: 5-6.

Zsilka István: Az elővásárlási jog bejegyzése meddig tarthat?

Bognárné: Ha az elővásárlási jog bejegyzésének indokai megszűnnek, haladéktalanul törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

Zsilka István: Az lenne a legcélszerűbb, ha az önkormányzat tudná az egészet megvásárolni. Ha közművesítve lesz, ugyanaz a helyzet fog előállni, mint az iparterületen.

Csobán Zoltán: Hozzávetőleg 20 e m² területről van szó, ha 1000.-Ft/m²-t számol, 20 M ft-ra lenne szükség. Sok későbbi problémát lehetne megelőzni vele. A mostani állapot szerinti telekérték ez, érdemesnek tartja megfontolni.

Papp Pál: Mielőtt a hitelszerződést megkötötték, kellett volna erről érdemben beszélni. Tulajdonviszonyok rendezése és telekalakítás, erre lett volna szükség.

Kovács István: Tisztázni kellene, mit akar az önkormányzat, s végre el kellene kezdeni. Érdemes lenne a tulajdonosokat is megkérdezni, mi a szándékuk az ingatlanokkal.

Pléi Béla: Telekegyesítést, újrafelosztást is fel kellene ajánlani nekik.

Bognárné: Akkor újra kezdődhet a közműfejlesztési hozzájárulás kivetése, az önként nem fizetőknél a behajtás.

Csiky Gábor: m² árban nincs nagy különbség az ingatlanok között, fel kellene értékelteni és felvásárolni. Ha ott akar a tulajdonos maradni, közművesített áron megveheti. Egyszerűbb, mint a sok tulajdonossal megegyezni.

Csobán Zoltán: Hitelt lehet erre felvenni?

Csiky Gábor: Nem.

Tóth János: Van hivatalos értékbecslés?

Bánffy Miklós: Van, tavaly 950.-Ft/m² volt.

Tóth János: Ha van akkor el kell kezdeni a tárgyalásokat.

Zsilka István: Egy dolgot mindenképpen el kellene kerülni, hogy több embereknek ne kelljen jelentős összegű közműfejlesztési kötelezettségről értesülni.

Kovács István: Az a lényeg, hogy előre tudja, vagy eladja vagy fizet.

Bánffy Miklós: Az iparterületnél is így volt, mégis problémát okozott.

Csiky Gábor: Azt azért tudni kell mindenkinek, hogy aki nem adja el, fizet.

Zsilka István: Ebből áldatlan civakodás lesz.

Kovács István: A Bécsi úthoz vezető út lejegyzése kapcsán hol húzódnak a határok? Van-e olyan terület, ami nem kerül lejegyzésre?

Csiky Gábor: Vannak olyan területek, melyek később közösségi célt szolgálnak, így célszerű lenne azokat is megszerezni.

Bánffy Miklós: Van benne olyan terület, melyre nem vethető ki közműfejlesztési hozzájárulás, mert nem lesz beépíthető, de az önkormányzatnak sem kell.

Papp Pál: Ezekkel már előbb is lehetett volna foglalkozni. Az, hogy az általános értékelés szerint 500.-Ft/m²-t ér, az értékbecslő pedig 950.-Ft/m²-t állapított meg, az az eladási szándékot növelheti.

Bánffy Miklós: A telekalakítási terv elkészült, fel lehet venni a tulajdonosokkal a kapcsolatot. Az eddig elhangzottak szerint alapján kétféle vélemény alakult ki: az egyik, hogy egyenként folyjon a tárgyalás, míg más vélemény szerint össze kellene hívni az érdekelteket.

Csobán Zoltán: Ingatlanonként jobbnak tartja.

Papp Pál: Először a tárgyalások elveiről kellene megegyezni. Szerinte, ha együtt vannak, hamarabb meg lehet egyezni.

Csobán Zoltán: Vételi ajánlatot kellene küldeni először.

Tóth János: Területileg mennyi ez?

Bánffy Miklós: Hozzávetőleg 1,1 ha. 10-11 M Ft. A teljes terület 2,2 ha, ebből az első ütemre esik 1,1 ha, a második ütem ugyancsak 1,1 ha. A Bécsi úti közvetlen csatlakozás miatt érintett két lakóingatlan telekrésze normál piaci áron számolandó.

Tóth János: Meg kell lépni, de a forrás honnan teremthető elő? Ha hitelből ez nem megy, költségvetésből lehet?

Csobán Zoltán: Ki kell számolni mit fizet az önkormányzat, és mit az ingatlantulajdonos. Ebbe az esetben egyenkénti megállapodást kell kötni.

Bánffy Miklós: Olyan megállapodás is köthető, hogy a tulajdonos akkor fizet, mikor értékesítésre kerül. Ha el van adva az ingatlan, megállapodni, hogy mennyi jár az önkormányzatnak.

Schiszler György: Ha befolyt a pénz, lehet önrész a további munkákhoz.

Tóth János: Javasolja, hogy legyen egy általános tájékoztató, együttes megállapodás. Ha tudható, hogy mi a szándékuk, lehet tudni, hogy mennyi jön be, mennyit kell kiadni. Július-augusztus folyamán pedig lehetne, akár egy rendkívüli testületi ülésen dönteni a konkrét ismeretek tükrében.

Bognárné: A tájékoztató kérdésében javasolja bevonnai a bonyolítót is, nehogy félreértés legyen. Tárgyszerű, konkrét, világos és félreérthetetlen legyen a tájékoztató.

Papp Pál: Nincs is pénz a telekvásárlásra.

Tóth János: Ez legyen egy külön testületi ülés témája.

Papp Pál: hogyan lesz fedezet erre? Összehívásra kerülnek a tulajdonosok, mit lehet mondani, ha nincs pénz?

Csiky Gábor: Egyenlőre a szándékról kellene tájékoztatást tartani. Addig azt sem lehet kiszámolni, mennyi pénz kell.

Papp Pál: Nem tudható még, hogy mennyi lesz a közműfejlesztés összege.

Csiky Gábor: Tervezési becslés rendelkezésre fog állni júniustól.

Pléli Béla: 2006-ban első ütem, 25 telek értékesíthető.

Csobán Zoltán: Aláírt megállapodás elvileg lehetséges.

Csiky Gábor: Telekalakítás nélkül a kivitelezés sem kezdődhet el.

Bánffy Miklós: Csak akkor lehet a kiviteli terveket elfogadtatni, ha a tulajdonviszonyok rendezve vannak. Ugyan az összes közmű a 16 m-es út szélén lesz vezetve, de az ingatlanokra való becsatlakozás elkészítéséhez már a tulajdonos ismerete is szükséges.

Bognárné: A közműfejlesztési hozzájárulás kivetéséhez a terület pontos, helyrajzi szám szerinti, felosztása is kell, mert e tárgyban a Képviselő-testületnek rendeletet kell alkotnia. Tudni kell, hogy a bekerülési költségből felosztandó összeg hány érdekeltségi egységre fog vonatkozni.

Bánffy Miklós: A június elejei lehetőség csak egy becslés, bár lehetséges egy jó közelítés, + - 15% eltéréssel. Ha pluszba kerül beszédre a pénz, vissza kell adni.

Papp Pál: Az Iparterületen hogyan jött be?

Bánffy Miklós: A Rácz féle ingatlanokból most jött be, Babicsekék is fizetni fognak. A Stadtmüller féle ingatlanok egy része után meg lett fizetve.

Csobán Zoltán: Közműfejlesztési hozzájárulás csak akkor fizethető, ha van konkrét tulajdonos?

Bognárné: Ha kialakul a terület és elkészül a helyrajzi szám szerinti osztás, valamint nevesíthető a tulajdonosok köre. Az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanokra jutó hozzájárulás az önkormányzat terhén marad.

Papp Pál: 60 telekre jut a 350 M Ft hitel?

Bánffy Miklós: További 10-20 telek még kialakítható.

Papp Pál: Ebből már fedezni lehet. 80 telekre jut a 350 M illetve esetleg további 25, az összesen 375 M. Hozzávetőleg 4-5 M Ft lesz egy telek, nem olcsó.

Zsilka István: A hitel törlesztése időarányosan vagy teljesítésarányosan történik?

Tóth János: Mennyi lesz a kamatteher?

Bánffy Miklós: Összességében nem éri el az 5%-ot.

Papp Pál: A 950.-Ft/m² ár megfelelőnek tűnik, mert sajnos lefelé megy az ingatlanok ára. A kialakított telkek viszont nehezen lesznek eladhatóak.

Csiky Gábor: A kipurcellázott telkeknek nem megy le az ára.

Gálicz Ferenc: Talán a kivitelezéskor is lehet spórolni, ha megfelelően van megpályáztatva.

Bognárné: Javasolja, hogy a Képviselő-testület foglalja össze azokat a feladatokat, melyeket ez ülés alatt, mint elvégzendő feladatot tűznek ki a polgármester és a hivatal elé.

Bánffy Miklós:

1. Döntsön a Képviselő-testület egy ügyvéd megbízásáról, aki átfogja és rendezi az egyeztetést és az esetleges eladást (vételt)
2. Általános ismertető összeállítása a tulajdonosok felé
3. Tárgyalás a bankkal
4. Vásárlás megkezdése vagy rendkívüli testületi ülés összehívása
5. Következő ülésen határozat – megbízás a megállapodások megkötésére
6. Egyszeri közműfejlesztési költség kiszámítása

Bognárné: A Bankkal arról kell tárgyalni, mekkora összegre van szükség, ha egyes közművek közösen készülnek a szolgáltatóval.

Tóth János: Célszerű lenne az összes költséggel foglalkozni.

Bánffy Miklós: Ha az ügyvéd elkezd tárgyalni, opciós szerződés is köthető.

Tóth János: minden ingatlanra bevezetésre kerülnek a közművek?

Bánffy Miklós: A gáz biztosan, az egyebek az út szélén, rákötési lehetőséggel. Az biztos, hogy utólagos aszfaltbontáshoz nem járulnak hozzá. Két hete voltak egyeztetésen, megbeszélték, mi hol megy. Minden a földben, a közvilágítás is.

Tóth János: A következő ülésre már van jelezve egy téma, lélekharang felállítása a temetőben. Ennek műszaki tervezési igénye van.

Bánffy Miklós: Ez építéshatósági ügy.

Az ülésen más nem hangzott el, Bánffy Miklós megköszönte a részvételt, s az ülést bezárta.

Bognárné
dr. Solymoskövi Veronika
jegyző

Bánffy Miklós
polgármester

Hitelesítők:

Gálicz Ferenc

Tóth János

