

H1/1987-4/2021.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 6-án megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Jelen vannak: Szőke László polgármester
Mészáros Tibor alpolgármester
Tóth Gyula képviselő
Belya Attila képviselő
Molnár Sándor képviselő
dr. Szegedi János képviselő

Hivatalból jelen vannak:
dr. Gáli Péter jegyző
Benitsch István vezető főtanácsos
Kézdiné Takács Rita asszisztens
Szédeli Anna főmunkatárs
Alker Georgina tanácsos

Szőke László polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy jelen van 6 fő képviselő, az ülés határozatképes, azt megnyitja. Elmondja, hogy egy fő, Fekete Tamás munkahelyi elfoglaltság miatt nem tud részt venni az ülésen.

Jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolja Tóth Gyula képviselőt megválasztani, mert a rendkívüli ülés napirendje szorosan kapcsolódik a július 30-ai ülés egyik napirendjéhez, melynek hitelesítője szintén Tóth Gyula képviselő volt.

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag öt igen szavazattal, egy tartózkodással és ellenszavazat nélkül Tóth Gyula képviselőt jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztják.

A jegyzőkönyv vezetésére Kézdiné Takács Rita asszisztenst kéri fel.

Szőke László polgármester ismerteti a meghívóban szereplő napirendi pontot és megkérdezi, hogy van-e valakinek javaslata egyéb napirendi pont megtárgyalására. Továbbiakban –mivel más napirendi javaslat nem hangzik el-, a polgármester javasolja a testületi tagoknak, hogy fogadják el a rendkívüli ülés napirendi pontját.

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, hat igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozzák:

125/2021.(VIII.6.) önkormányzati határozat

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 6-ai rendkívüli nyilvános ülésén az alábbi napirendi pontok kerülnek megtárgyalásra:

Napirendi pontok:

1. A benzinkúttal szembeni önkormányzati telkek értékesítésének újratárgyalása

Előterjesztő Szőke László polgármester

Felelős: Szőke László polgármester

Határidő: azonnal

1. **Napirendi pont**

A benzinkúttal szembeni önkormányzati telkek értékesítésének újratárgyalása

(1.sz. melléklet)

Szőke László polgármester elmondja, hogy az előző héten tartott képviselő-testületi ülés után nagyon sokat latolgatta, hogy a kialakított árak esetleg túlságosan drágák, mindamellett, hogy a településfejlesztési, környezetvédelmi és egészségügyi bizottság álláspontját is teljes mértékben megértette. Úgy véli, hogy mindenkinek sok igazsága van ebben az ügyben, de ők mint testület mégsem vették figyelembe hogy a lakosok már régóta várnak telekre, és mérlegelve, hogy nagyon jó lenne olyan áron eladni mint amit a határozatban foglalt a testület, de ennek ellenére mégis nagyon sok fejtörést okozott számára és érdemesnek látja, hogy a testület újra vegye át ezt a napirendi pontot. Hozzáteszi, hogy többször összeült újra Benitsch István vezető-főtanácsossal és kérte, hogy újra számolja ki a költségeket, és bevételeket arra vonatkozólag, ha a korábban hozott 12 000 Ft+ áfa áron adnák a telkeket.

Elmondja, hogy a számítások alapján a teljes költség összesen bruttó 606 688 466.- Ft. Ez tartalmazza: az eddig ráfordított költségeket (telekvásárlás, művelésből való kivonás, tervezési- engedélyezési költségek) 154 326 965.- Ft; az I. ütem útépítési díját, mely 220 679 001.- Ft; a víz és csatorna vezeték kiépítését és egy átemelő építését, ennek költsége 85 661 500.- Ft; a villamosenergia ellátást, mely 31 012 000.- Ft; a közvilágítás kiépítését, mely 15 009 000.- Ft; és a gázvezeték kiépítésének becsült költségét, mely körülbelül 100 000 000Ft.

Kiszámolásra került az eladni kívánt területek összes nagysága is, így elmondható, hogy 20 704 m² kistelkes terület, 21 235 m² tömbházas terület és 25 307 m² egyéb terület, mint például közutak szerepel.

Ezek után a polgármester a jegyzőkönyv *1.sz. melléklete* alapján ismerteti a korábban meghatározott összegek alapján kiszámításra került teljes bevételt és a ráfordítások különbözetét, mely összesen 504 409 769.- Ft lenne.

Hozzáteszi, hogy ez nagyon szépen hangzik, de politikailag vélhetően nem lenne jó. Sok gondolkodás és számolgatás után pedig felvetették, mi lenne, ha a nagyobb hasznot elengednék. Benitsch István vezető-főtanácsossal pedig arra jutottak, hogy mi lenne, ha a meghatározott nettó árak lennének a bruttó árak, azaz ha a kistelkes ingatlanok 9 500,- Ft+ áfa áron, a tömbházas telkek kikáltási ára -mivel azok árverésen keresztül lesznek értékesítve - pedig 23 200,-Ft +áfa árról indulva kerülnének eladásra. Ez esetben a teljes bevétel és a ráfordítások különbözete kevesebb lenne, mint 268 773 334,- Ft.

Az ár kalkulálásakor bevonták Mezei Tibor műszaki ellenőrt, aki szintén segített.

Így a polgármester azt javasolja, hogy a képviselő-testület vonja vissza a 116/2021.(VII.30) önkormányzati határozatban szereplő árakat, megtartva minden mást, ami jó volt benne, így azokat a kritériumokat is, amik a támogatás elnyeréséhez szükségesek, illetve, hogy az adás-vételi szerződésben milyen pontok legyenek mindenképpen. Beépítve új áraknak pedig javasolja a 9 500,- Ft+ áfa a kistelkes ingatlanokra és 23 200,- Ft + áfa kikiáltási ár a tömbházas telkekre.

Hozzáteszi még, hogy az útépités költsége az első ütemben nagyon kiemelkedő arányú ezért elképzelhetőnek tartja, hogy annak végleges befejezése az építések után, akár két három év múlva fejeződne be. Természetesen úgy, hogy az útalapok meglesznek, csak a végső burkolat kerülne rá később.

Molnár Sándor képviselő kér szót, és elmondja, hogy ő is nagyon rosszul érezte magát a korábbi döntésük után, de most jó szívvel egyet tud érteni.

Belya Attila képviselő átveszi a szót, és ő is egyet ért azzal, hogy a családi házas telkeket olcsóbban adjuk, segítve a hegyeshalmi fiatalokat, de azt javasolja, hogy a társasházi telkeket adhatnánk drágábban. A településfejlesztési bizottság utánaszámolt és a befektetőknek körülbelül két lakás után visszajön a telekért kifizetett ár.

dr. Szegedi János képviselő is egyetért. Megkérdezi, hogy a telekárból fogja-e az önkormányzat a kedvezményt levonni, vagy később ad támogatást.

Szőke László polgármester válaszol, hogy nem a telekárból, hanem amikor beérkezik az építési bejelentés.

dr. Szegedi János képviselő hozzáfűzi, hogy akkor az áfát elveszíti az önkormányzat.

Belya Attila képviselő is egyetért és elmondja, hogy a bizottság korábban ezért javasolta, hogy a telekárból vonják le a kedvezményt, mert így az utána megfizetendő áfa is csökken. A költségvetés szempontjából ez lenne a megfelelőbb megoldás, ha pedig nem építi be a meghatározott négy éven belül akkor a kedvezményt visszafizeti, ez kiköthető az adás-vételi szerződésben. Hozzáteszi, hogy valószínűnek tartja, hogy olyanok fognak igényelni, akik valóban építkezni is akarnak, illetve más támogatást is igénybe vesznek majd, mint például a CSOK, az pedig további feltételekhez köti őket, hogy mennyi időn belül kell felépítkezniük.

dr. Szegedi János képviselő is egyetért képviselő társával és hozzáfűzi, hogy politikai szempontból is jobb lenne a visszhangja, ha már a telkek árából vonnánk le a kedvezményt.

Tóth Gyula képviselő is támogatja az új, kedvezőbb árak kialakítását, és csatlakozik hozzá **Mészáros Tibor alpolgármester** is.

Szőke László polgármester a két pénzügyes kolleganőhöz **Szédeli Anna főmunkatárshoz** és **Alker Georgina tanácsoshoz** fordul, hogy mondják el véleményüket.

Szédeli Anna főmunkatárs elmondja, hogy a telkek értékesítési árából lenne célszerűbb az önkormányzatnak a kedvezményeket biztosítani, mert akkor az állam felé kevesebb áfát kell befizetni.

dr. Szegedi János képviselő Hozzáteszi, hogy megvalósítható az is, hogy külön megállapodásba foglaljuk, hogy ha nem építi be a megfelelő időn belül, a támogatás összegét is vissza kell fizetnie.

Szőke László polgármester összefoglalja az elhangzott információkat, miszerint a kistelkes ingatlanok vételára 9 500,- Ft+ áfa lenne, a tömbházas telkekre vonatkozóan pedig az előzőekhez képest 25 000,- Ft+ áfa lenne az induló ár. A kedvezmények megállapítására külön megállapodást kellene kötni, melyet a telek megvásárlásakor kell megkötni és a kedvezmény is ekkor illeti meg az igénylőket. A többi pedig az előző testületi ülésen már egyeztetésre került és azok is újra belekerülnek majd az új határozatba.

Ezek után a polgármester megkérdezi, hogy van-e valakinek további kérdése, véleménye a napirenddel kapcsolatban. Mivel kérdés hozzászólás nem hangzik el, szavazásra bocsájtja a napirendet.

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, hat igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozták:

126/2021.(VIII.6.) önkormányzati határozat

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a benzinkúttal szembeni építési telkek értékesítése során az adás-vételi szerződések megkötésekor kikötendő tulajdonjogi korlátok és a figyelembe veendő vételárak és vételár kedvezmények vonatkozásában a következő határozatot hozza:

1. Az adás-vételi szerződés az alábbi tulajdonjogi korlátokat tartalmazza:
 - a.) elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség (négy év) biztosítására
 - b.) visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség lejártá után az önkormányzat javára az adás-vételi szerződésben szereplő áron
2. A telkek értékesítése során alkalmazandó vételár:
 - a.) családi házas telek: 9 500.- Ft +áfa
 - b.) tömbházas telek kikiáltási ára: 25 000.- Ft +áfa
3. Az önkormányzat által adott vételár kedvezmények magánszemély vásárló esetén a következő feltételek maradéktalan teljesülése és az azokra vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettség hiánytalan teljesítése mellett vehetők igénybe:
 - a.) Az igénylő(k) magyar állampolgársággal kell, hogy rendelkezzen(ek) (házaspár esetén legalább az egyik fél);
 - b.) Az igénylő(k) tulajdonában/ tulajdonukban nincs lakóingatlan vagy beépítésre alkalmas építési telek, ide nem értve az öröklés, ajándék jogcímen szerzett lakóingatlan/telek tulajdoni hányadot, (házaspár/élettársi kapcsolat esetén mindkét félre vonatkozóan);
 - c.) Nem volt az igénylő(k) kizárólagos tulajdonában 10 éven belül elidegenített lakóingatlan, vagy beépítésre alkalmas építési telek;

- d.) Az igénylő(k) bejelentett állandó hegyeshalmi lakhellyel kell rendelkezzen(ek) (házaspár esetén legalább az egyik fél);
- e.) az igénylő(k) legalább 10 éve életvitelszerűen Hegyeshalomban tartózkodik/ tartózkodnak (házaspár esetén legalább az egyik fél);
- f.) A támogatás igénylésekor az igénylő a 40. életét nem töltötte be (házaspár esetén legalább az egyik fél)

4. Az önkormányzat, - egyedi elbírálás alapján – kedvezményt ad az arra jogosultnak a telek vételárából, melynek mértéke 2 000 000 Ft. Az elbíráláshoz az előző pontban írt feltételek fennállásáról a kérelmezőnek nyilatkozni kell.

5. Külön megállapodásban kerül kikötésre, hogy amennyiben a vásárolt telek a beépítési kötelezettség lejártáig (négy év) nem kerül beépítésre, úgy az igénylő(k) a támogatás összegét visszafizetni köteles/kötelesek.

6.. A képviselő-testület a benzinkúttal szembeni építési telkek értékesítéséről szóló 116/2021.(VII.30.) önkormányzati határozatát ezen határozattal visszavonja.

Felelős: Szőke László polgármester

Határidő: 15 nap

Szőke László polgármester megköszöni a képviselő-testület hozzáállását az ügghöz és reméli, hogy most már mindenki elégedett lehet ezen megállapításokkal.

dr. Szegedi János képviselő megkérdezi, hogy a szerződéseket az önkormányzat fogja intézni, vagy megbíznak valakit.

Szőke László polgármester válaszol, hogy a szerződéseket dr. Lascsík Ágostonon keresztül fogják bonyolítani, aki a társasházi árveréseket is intézi.

Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzik el, Szőke László polgármester megköszöni a képviselőknek a jelenlétet és bezárja az ülést.


Szőke László
polgármester

Jegyzőkönyv hitelesítő:



dr. Gáli Péter
jegyző


Tóth Gyula
képviselő