

Az itt leírt értékkülönbséget igazságtalannak tartom. Azokat a tényeket, melyek itt elhangzottak, figyelembe kell venni. Az állampolgár emberi jogait tapossuk el, ha nem az értékkülönbség alapján járunk el velük szemben.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Javaslom, hogy a Pénzügyi Bizottság állásfoglalását vegyük fontolóra.

Ez alapján javaslom, hogy a két fél által elfogadott új szakértő által készített vélemény alapján a következő képviselő-testület térjen vissza az anyag megtárgyalására.

Aki ezzel a javaslattal egyetért, kérem szavazzon:

A Képviselő-testület 23 igen szavazattal, egyhangúlag a következő határozatot hozta:

212/1994.(XI.11.) számú képviselő-testületi határozat:

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete Papp János és Papp Gyula, valamint Várpalota Város Önkormányzata közötti ingatlancsérével kapcsolatban kéri a 1994. december 11-e után megalakult Képviselő-testületet, hogy ez ügyben a két fél által elfogadott igazságügyi szakértő véleménye alapján ismételten térjen vissza a csere tárgyalására.

Határidő: a határozat közlésére: 1994. november 29.

Felelős: Leszkovszki Tibor polgármester

S Z Ü N E T (10.00 órától - 10.40 óráig)

A szünetben Dr. Bakonyi Csilla, Csövéri János elment,
Dr. Huszár Pál megérkezett.

Jelen van: 22 fő.

5/3.) Tóth Istvánné kérelme alapján elvi hozzájárulás a

37/4 hrsz-ú ingatlan értékesítéséhez

(194)

L e s z k o v s z k i Tibor:

Kérdezem, hogy a pótlólag most kiosztott vázrajzot mindenki megkapta-e, és az előterjesztőnek van-e hozzá kiegészítése?

F e r e n c z i Attila:

A Pénzügyi Bizottság ülésén felmerült, hogy jó lenne az előterjesztéshez egy helyszínrajzot is mellékelni, ami a beépítés pontos helyét tartalmazza. Ezért került most ez kiosztásra. Egyébként a részletes terv a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A bizottsági állásfoglalásokat kérem.

P a t o n a i József:

A Pénzügyi Bizottság úgy foglalt állást, hogy írjunk ki pályázatot a terület hasznosítására és ha a pályázatra többen jelentkeznek, akkor a vételár nyilvános licit alapján alakuljon.

10.52 órakor Dr. Bakonyi Csilla megérkezett.

Létszám: 23 fő.

A n g y a l Péterné:

A Péti Részönkormányzat 8 egyhangú támogatással a Pénzügyi Bizottság által megfogalmazottakat javasolja elfogadásra.

L a n c z m a n n József:

A Városrendezési Bizottságnak egyhangúlag az a kérése, hogy a Képviselő-testület vegye le napirendjéről az anyagot.

A bizottság javaslata a következő: először az érintett területet minősítsék át intézményi területté, majd ezt követően történjen meg az értékesítés a vonatkozó önkormányzati rendeletnek megfelelően, licit útján.

P a p p Gyula:

Az Inotai Részönkormányzat a terület átminősítése után a kérelmezőnek a támogatását javasolja.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Kinek van kérdése?

Amennyiben kérdés nincs, a véleményeket, észrevételeket kérném.

K r i c s f a l u s s y György:

Lehet, hogy szakvéleményemben nem egyértelműen rögzítettek alapján úgy került az előterjesztésbe, hogy az értékesítés feltétele kiviteli terv elkészítése. Ez természetesen kronológiailag nem jöhet így össze, tehát először mindenképpen a területet értékesíteni kell és utána következik az engedélyeztetés, melynek kapcsán kell bemutatni a megvalósítandó épületkomplexumnak a kiviteli tervét. Hozzátenném, hogy egy ilyen beépítési tervnek az elfogadása az egyben az ÁRT módosítását is jelenti.

A Városrendezési Bizottság ülésén az a vélemény alakult ki, hogy a terület beépítésével egyetértenek, de az épület funkcionálisan ilyen formában ne épüljön meg.

P a t o n a i József:

A bizottsági ülésen is elmondtam, hogy valóban vannak betartandó rendeleteink az értékesítés módját, értékét tekintve, de engem ebben az egészben az zavar, hogy amikor az OTP jelentkezett, hogy székházat szeretne építeni, akkor az elvi hozzájárulásunkat megkapta, most pedig, hogy egy magánvállalkozó jelentkezik, rögtön kiviteli terveket kérünk és mindenbe bele akarunk szólni. Én minden szempontból indokolatlannak és túlméretezettnek érzem ezt a fajta beavatkozást. Azt gondolom, ha az Általános- és a Részletes Rendezési

Tervben a terület funkcióját meghatároztuk, akkor a vállalkozói szabadságba bele kell hogy férjen, hogy ott milyen épületet akar építeni, természetesen az előírásokat, esztétikai követelményeket figyelembe véve.

Nekem ezzel az a gondom, hogyha valaki felfedez egy területet és hasznosítani akarja, akkor az önkormányzat ráteszi a kezét, hogy licittel jó magas árat érjen el. Az anyagból az derül ki, hogy a pályázó elfogadja a 10.000,-Ft/m² árat, ami minden szempontból egy nagyon magas ár.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A levezető elnöki funkcióból kilépve én is szeretném a személyes véleményemet elmondani, csatlakozva Patonai úr által elmondottakhoz. Igaz, hogy a saját rendeletünknek fordítok hátat, amikor azt mondom, hogy teljes mértékben egyetértek Patonai úrral, mivel eddig ebben a városban 2.500 Ft/m² árat értünk el az elmúlt időszakban. Tehát a 10.000,-Ft/m² ár nagyon jónak mondható.

A bizottságok többsége - amelyek tárgyalták - el tudja fogadni ezt az építészeti megjelenést, amit ide betervezték és rövid távon a város érdekében eltűnne ez a csúnya folt és emelne annak a városrésznek az arculatán.

Nekem az a javaslatom, hogy tekintsünk el a licittől, mert ha 2.000,-Ft-os licitnél elindultunk volna és 10.000,-Ft-nál megállunk és úgy tudunk értékesíteni, azt hiszem nagyon elégedettek lettünk volna. Tehát javaslom, hogy járuljon hozzá a terület értékesítéséhez azzal, hogy az engedélyeztetési eljárás során a konkrét kiviteli tervek birtokában kapja meg a végső engedélyt.

M i s k o l c z i Ferenc:

Nekem is az a véleményem, hogy valóban nem túl tisztességes dolog, hogyha egy vállalkozó kinéz magának egy területet, elképzelése van a hasznosításra, akkor mi licitre tesszük. Többször ütköztünk már ebbe a problémába, amivel tulajdonképpen azt sújtjuk, akinek valami jó ötlete felmerült és arra a pénzügyi lehetőségei és egyéb eszközei is megvannak.

Engem ebben az zavar, hogy ezzel saját rendeletünket fogjuk megsérteni. Jegyző úrtól kérdezném, hogy megtehetjük-e egyáltalán azt, hogy eltekintünk a licittől, hiszen a rendeletünkben kötelező jelleggel írtuk elő azt, hogy csak licittel lehessen értékesíteni bármilyen önkormányzati vagyont. Én amennyiben lehetséges, javaslom módosítani az erre vonatkozó rendeletünket, hogy bizonyos esetekben az önkormányzati

testületnek a mérlegelése döntse azt el, hogy szükség van-e licitre, vagy sem.

Dr. C z e i d l i István:

Tisztelt Képviselő-testület!

A 6/1992. számú önkormányzati rendelet 1. -a a következőkről szól: "A Várpalota Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok eladása, bérbeadása, vagy egyéb módon való hasznosítása elsősorban nyilvános árverés útján történhet."

Abban az esetben, ha a testület dönt arról, hogy nincs nyilvános árverés, akkor nem feltétlen szükséges árverést kiírni, de ezt a testületnek kell eldöntenie. Tehát nem ellentétes a rendelettel, viszont zavarja a rendes joggyakorlatot, mert eltér a saját szabályozásától.

V á m o s i Tibor:

A helyszínrajzon én úgy látom, hogy a beépítési terület mértéke kb 3600 m². Azt szeretném megkérdezni, hogy tulajdonképpen hány m² az a terület, amit megvenne a leendő tulajdonos?

K r i c s f a l u s s y György:

A tulajdonába kerül az úszótelek és kötelezettsége van a kiszolgáló utaknak és a parkírozóknak a megépítésére.

P a p p Gyula:

Felhívnom a figyelmet arra, hogy eddig telekértékesítésből elég szűkösen csordogált pénz a költségvetésünkbe, tehát ez a meglehetősen hiányos kasszánknak a növelését is jelentené.

A másik szempont, ami szerintem megintcsak nem elhanyagolható, hogy azon a környéken a korábbi évek áldatlan helyzetéhez képest komoly rendezések történtek, az evangélikus óvoda területrendezéssel építkezést folytat és nagyon jól beilleszkedne ebbe a képbe, hogyha ennek az érintett területnek a helyreállítása is megtörténne, amit most a városnak nem saját pénzéből, hanem egy magánvállalkozóéból tudna megoldani.

L e n g y e l Csaba:

A vállalkozó hány ezer m²-t venne meg saját tulajdonba konkrétan, mert szerintem ez volt az előző kérdés? Szerintem ott van a tévedés, hogy amikor erről beszéltek, akkor nem a 10.000,-Ft/m² árról volt szó, hanem 3-4 millió Ft-ról, ami aztán rosszul lett visszaosztva.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A vállalkozóval először 4-5 hónappal ezelőtt én beszéltem és ő a 10.000,-Ft/m² árat elfogadta.

L e n g y e l Csaba:

Ha ez így van, akkor én is azt mondom, hogy feltétlenül hozzá kell járulnunk az értékesítéshez, egyébként én szükségét is érzem egy ilyen jellegű létesítménynek. Én is azt javaslom, hogy ne kötözködjünk előre a vállalkozóval, örüljünk, hogy végre valaki akar ott valamit csinálni, adjuk meg neki erre a lehetőséget, és majd amikor az engedélyeztetés folyik, akkor térjünk arra vissza, hogy városképileg és esztétikai szempontból megfelelő legyen.

V á m o s i Tibor:

Tulajdonképpen konkrétan még mindig nem kaptam választ a kérdéseimre. Kaptunk egy vázrajzot, amire egyértelműen az van ráírva, hogy a beépítési terület mértéke kb. 3600 m². Lehet, hogy 1 nullával több sikeredett, mert ez nem mindegy.

F e r e n c z i Attila:

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyszínrajzon a beépítési terület a megépítendő parkolók, szervízutak által legfoglalt területet jelenti, mert végül is ez az egész beépítési területnek számít.

Ha abban dönt a testület, hogy úszótelekként az épületek alatti területet adja el beépítési kötelezettséggel és a többi önkormányzati tulajdonban marad, akkor a nagyüzletre 360 m²-t, a három db kisüzletre pedig 80 m² területet kellene megvenni. Ezek irányszámok, mert végül is a kitűzési vázrajz fogja majd megadni pontosan, hogy mennyi az a terület, amit el kell adnunk, de ez 4,5 milliót jelent durván.

L u k á t s András:

Szeretném megtudni, hogy a most kiosztott vázrajzon 22/1 hrsz-mal jelölt terület az melyik része a sarokteleknek, mert szerintem a rajz hibás, mert ott ha jól látom, épület van.

F e r e n c z i Attila:

Elnézést kérek, elírás történt. A 22/1 a parókia területe, ezt kérem átjavítani 22/2 hrsz-ra, ami az Evangélikus Egyház támfala fölötti terület.

Dr. C z e i d l i István:

Ez a közhiteles állapot pillanatnyilag a terület telekrendezési eljárással rendezett, miután ott az Egyház kártalanításával kapcsolatosan telekrendezési eljárásra került sor és ezeknek az inagatlan-nyilvántartási bejegyzésére ezután kerül sor. Tehát pillanatnyilag a jelenleg tényleges állapotot tartalmazó vázlat az nincs itt, mert azt az Evangélikus Egyház most nyújtotta be egy külön eljárásban, viszont a terület adatait hitelesen tartalmazza ez a vázrajz.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Kérdezem, hogy lezárhatom-e a vitát?

Amennyiben igen, akkor módosító indítványként először azt tenném fel szavazásra, hogy a szöveget úgy módosítsuk, hogy "Az ingatlan árát 10.000,-Ft/m²-ben jelöli meg."

Aki ezzel a módosítással egyetért, kérem szavazzon:

A Képviselő-testület 19 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal, 3 tartózkodás mellett elfogadta, hogy a Képviselő-testület az ingatlan árát 10.000,-Ft/m²-ben jelöli meg.

C z i f r a László:

Szerintem azért a vásárlónak valami garanciát kellene adni arra vonatkozóan, hogy az építési engedélyt előbb-utóbb megkapja, mert ha megveszi 10.000,-Ft-ért m²-ét és a végén tervezési problémák miatt meghiúsul az építkezés, akkor mit fog csinálni a területtel?

L e s z k o v s z k i Tibor:

Ha a vonatkozó rendeleteknek megfelelően készítetteti el a kivitelezési dokumentációt, a hatósági jogkörben engedélyezni fogják, de az önkormányzat hatósági eljárásra garanciát nem adhat. A vállalkozás kockázata ennyiben nyilvánul meg, de én úgy érzem, hogy mivel eddig végig az előkészítés a hatóság és a főépítész egyeztetésével történt, nagy valószínűséggel állítom, hogy ebből nem lehet probléma.

Dr. C z e i d l i István:

Tisztelt Képviselő Úr !

Ha az Országos Építési Szabályzatnak, illetőleg a város Általános és Részletes Rendezési Tervének megfelelően építi be az ingatlant, nincs senkinek joga megtagadni a beépítést.

Tehát ha úgy építi meg, hogy ezeknek az előírásoknak megfelel, akkor a hatóság nem tagadhatja meg, viszont a hatósággal szemben kvázi hatáskörelvonást jelentene az, hogyha a Képviselő-testület a beépítést elhatározná. A beépítési kötelezettséget a hatóságnak kell számára előírni.

L u k á t s András:

Azt szeretném megkérdezni, hogy lehet arra a területre építeni?

K r i c s f a l u s s y György:

Tulajdonképpen ez a terv azt szolgálja, hogy a testület határozza el, hogy a jelenlegi érvényes Részletes Rendezési Tervben erre a helyre tervezett lakóépület helyett kereskedelmi épület építéséhez járuljon hozzá a testület és így kerüljön módosításra a Részletes Rendezési Terv.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A vitát újból megnyitom.

V á m o s i Tibor:

Ez a helyszínrajz kétszer félrevezetett bennünket. Először, hogy nem 3600 m² a beépített terület, másodsor, hogy a helyrajzi szám nem 22/1, hanem 22/2.

Kérdésem, hogy az egész területet adjuk el, vagy a ráépített épületnek a m^2 -ét, mert ez nem mindegy. Utóbbi esetben kinek adjuk el a többit? Nagyon magas az ár, de nem tudom nem járnánk-e jobban, hogyha egy alacsonyabb árért az egész területet eladnánk? Ezt nem látom most sem tisztán, azért kérdezem.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Háromszor lett már tisztázva, hogy az épület által elfoglalt terület $360 m^2$, a kisüzletek által elfoglalt terület $80 m^2$ a szokásos 1 m-es sávval bővítve, ami körbe a szigetelőjárda - ez úszótelekként kerül eladásra és megy tulajdonba. A többi terület nem kerül eladásra, közterületi funkcióban és önkormányzati tulajdonban marad azzal a megkötéssel, hogy az üzlethez az építészeti előírásokban rögzített megközelítési és kiszolgáló utakat, parkírozókat kötelező megépíteni.

Dr. C z e i d l i István:

Annyiban egészítem ki polgármester úr véleményét, hogyha nem lesz döntés az Általános, illetőleg a Részletes Rendezési Terv módosítására, akkor az ingatlan nem értékesíthető, mert a közterület forgalomképtelen terület.

L e n g y e l Csaba:

Én most értettem meg, hogy tulajdonképpen miről is van szó. Ha $10.000,-Ft/m^2$ áron adnánk el az egész területet, akkor 7 millió Ft lenne a bevétel, így, hogy két részt adunk el belőle, így 4,5 millió Ft a bevétel, de tulajdonképpen a vállalkozóé lesz az egész.

L e s z k o v s z k i Tibor:

Az a kérdés, hogy így tudjuk-e támogatni a kérését, vagy sem?

D o m o k o s István:

A Városrendezési Bizottság ülésén elhangzott az - és nagyon jogosan -, hogy a város egyik legértékesebb területéről van szó. Ha ez eladásra kerül, akkor a belvárosban közintézmény céljára már nem lesz szabad terület, csak a városon kívül. Ezért úgy gondolom, hogy nagyon meg kellene gondolni, hogy mi legyen ezzel a területtel.

A másik kérdés az volt, - ezzel is foglalkozott a bizottság - hogy kell-e nekünk ebben az utolsó időszakban ezzel foglalkoznunk, ne bízzuk-e ezt a döntést már a következő testületre?

Ezt el kellett mondanom, hiszen az egyik legértékesebb területről van szó, és nem biztos, hogy ilyen gyorsan dönteni tudunk.

L e s z k o v s z k i Tibor:

A bizottsági vélemény ismertetésekor erről egy szó el nem hangzott. A bizottság állásfoglalásából ez miért maradt ki?

L a n c z m a n n József:

A Városrendezési Bizottság határozatát elmondtam, ez nincs benne a határozatban, erről csak vita folyt.

J o l s v a i Artúr:

Szeretném a figyelmet felhívni arra, - mert úgy érzem elsiklunk felette - hogy parkolók, szervízutak, járdák kialakításáról is szó van, ami a vételáron felül jelentkező plusz költség.

Dr. S z i l á g y i Tibor:

Meglepődtem, amikor a Kommunális Bizottság véleményét ismertették, mert én is ott voltam az ülésen, ahol az hangzott el, hogy a képviselő-testület vegye le napirendjéről ezt a témát, a terület kerüljön átminősítésre intézményi területté és utána kerüljön sor az értékesítésre.

T ö r z s ö k Károly:

Elhangzott több képviselő-társam részéről, hogy itt több ezer m² területről van szó, az értékesítés pedig néhány száz m²-t érintene, ami az egésznek 1/10-ét, vagy még annyit sem jelent. A beépítési vázlatból - és ismerve a helyszínt - megállapíthatjuk, hogy egy csomó olyan közterület tartozik ehhez a területhez, aminek a funkcióját továbbra is közterületként meg kell őrizni, nem lehet ezt a funkciót megváltoztatni.

Az tehát az aggályom, hogy óriási területet csonkítunk meg ezzel az eladással úgy, hogy utána értéktelenné válnak területek.

P a t o n a i József:

Az ellen a szemlélet ellen szeretnék tiltakozni és a figyelmet felhívni, ami Alpolgármester úr hozzászólásából áradt. Attól, hogy valamit az OTP mond, attól az még nem szentírás. Szeretném Alpolgármester úr figyelmét felhívni arra, hogy az OTP ugyanabba a gazdálkodási szférába tartozik, mint egy kereskedő, csak az egyik pénzügyi szolgáltatásokat nyújt, a másik pedig éttermi- és kereskedelmi szolgáltatásokat. Ez olyan szemlélet, hogy elájulunk, ha a város valamelyik vállalata vagy cége jelenik meg elképzelésével, azt rögtön más szemmel nézzük, mintha egy vállalkozó tenné ugyanezt.

Úgy néz ki, hogy az OTP semmibe veszi a korábbi ígéretét, hiszen azóta sem értesített bennünket, hogy elállt-e a vásárlási szándékától, vagy akar-e új székházat építeni.

A másik a hasznosítási lehetőség. Az kétségtelen, hogy egy közterület kb 5 %-ának eladásáról van szó. Ha visszaidézhetem a Pénzügyi Bizottság határozatát, ami csak egy kis időbeli késedelmet jelent az értékesítésben, az úgy szól, hogy írjunk ki pályázatot a telek hasznosítására - minden magánvéleményem ellenében mondom ezt, - a vételár pedig nyilvános liciten alakuljon ki. Ennek a pályázatnak olyan szempontból lenne értelme, hátha megjelenik egy olyan hasznosítási javaslat, ahol ebből a területről nagyobb részt lehetne eladni anélkül, hogy a közterületi funkciók a többi részen sérülnének.

Dícséretes dolog ennyire őrizgetni a város legértékesebb telkét, de én úgy gondolom, hogy annak kell odaadni, aki jelentkezik érte. Én megértem, hogy a lehető legtöbb bevételt szeretnénk elérni.

Nyissuk meg a hasznosítás lehetőségét, hirdessük meg, hogy erre a területre hasznosítási javaslatokat és pályázatokat kérünk.

Dr. B u z á s i István:

Rendkívül sajnálom, hogy ilyen sokáig vitatkozunk olyan dolgokon, amit azt hiszem, hogy egy egyértelműbb előkészítéssel tisztábban láthatnánk. Egyetértek Patonai úrral abban, hogy már tényleg ne tegyünk különbséget, hogy valaki magán alapon, vagy bármilyen más alapon akarja-e megvenni. Az biztos, hogy nyilván az eladónak és a vevőnek valahol közös érdekre kell jutni. Rendkívül sajnálom azt, hogy a 10.000,-Ft/m² le van írva, de nem szerepelt pontosan, hogy hány m² az épület alatti terület. Ez utólag már igaz elhangzott, de ha ránézünk erre a rajzra, akkor ebből semmiképpen