

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottságának 2010. július 29-én 18<sup>00</sup> órai kezdettel, a Polgármesteri Hivatal nagytermében megtartott üléséről.

<u>Jelen vannak:</u>	Pálfy Márton	elnök
	Gergőné Varga Tünde	bizottsági tag
	Bakos András	bizottsági tag
	Csobolyó Miklós	bizottsági tag
	Papp Gábor	bizottsági tag
	Bihari Zsuzsanna	aljegyző
	Szollár András	Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője
Valamint:	Dobronyi Jánosné	jegyzőkönyv-vezető

**Pálfy Márton elnök** szeretettel köszönti az ülésen megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság 5 fővel határozatképes, az ülést megnyitja. Javaslatot tesz az ülés napirendjére, amely megegyezik a meghívóban előzetesen közöltekkel. Kéri, aki a napirendi pontokkal egyetért, szavazzon.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága (szavazott 5 fő) 5 igen, egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozza:

### 47/2010. (VII. 29.)számú Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsági határozat

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

- 1.) Dunavarsány 2000 Kft –vel kötendő településrendezési szerződés megtárgyalása  
Meghívott: Szollár András a Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője
- 2.) A Sun Residence Kft-vel kötendő településrendezési szerződés megtárgyalása  
Meghívott: Szabó József a Sun Residence Kft ügyvezetője

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a bizottság elnöke

### 1.) Dunavarsány 2000 Kft –vel kötendő településrendezési szerződés megtárgyalása

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy az Önkormányzat a napirendi ponttal kapcsolatosan meghozta döntéseit, melyek alapján elkészült a szerződéstervezet, ami kiküldésre került. Ennek kapcsán a Dunavarsány 2000 Kft. első alkalommal nem fogadta el a szerződéstervezetet, most pedig alternatív tervezetet készített. A mai ülésen szeretnének végleges megállapodásra jutni az ügyben. Felkéri Szollár urat, hogy ismertesse az elképzeléseit.

**Szollár András, a Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője** elmondja, hogy a szerződéstervezet készítése közel egy éve indult el, a terv pedig azelőtt egy évvel készült, és tavalyi év júliusára lett kész. Az összes szakhatóság és az Önkormányzat akkori Fejlesztési Bizottsági tagjai, ezt, mint településfejlesztést jóváhagyták. A legutolsó lépés hiányzik, egy településrendezési szerződés megkötése, ami rendezi a tervnek az Önkormányzathoz illetve a Dunavarsány 2000 Kft-hez való kapcsolatát.

Az általuk készített terv 90%-ig megegyezik az Önkormányzat elképzeléseivel. 1-2 pontosítást kellett még beletenni és van még 1-2 dolog, amit konkretizálni kell, mert - véleménye szerint - így lesz vállalható, mérhető és ellenőrizhető. Mivel a településrendezési szerződés egy éve húzódik, javasolja, hogy az évszámokat minimum egy évvel későbbre írják át. Illetve a végső évszámokkal is kicsit óvatosabban bána, mert ő személy szerint nem látja olyan tisztán a jövőt a beruházás tekintetében. Aki ma Magyarországon vállalkozó, senki nem lehet biztos abban, hogy mit hoz a jövő.

Az a kérése, hogy a 22-es pontot vegyék ki a szerződésből. Véleménye szerint át kellene gondolni, hogy van-e ennek valami értelme, mi ennek a következménye. Szerinte igazából semmit nem old meg, viszont problémát jelent mindannyiuk számára. A pont arról szól, hogy a lakópark további fejlesztése az ivóvíz és szennyvízhálózatának önkormányzati tulajdonba kerülése után kezdődhet el. Ezt a pontot aggályosnak tartja a tekintetben, hogy mi van olyankor, ha az Önkormányzat mégsem venné át a hálózatot, vagy valamilyen oknál fogva ez eltolódna. Akkor se játszóteret, se szolgáltatást, se sportpályát, semmit nem lehetne oda építeni – erről egyelőre szó sincs, mert még ott vannak a kész lakások üresen, eladatlanul – csak azért, mert még valami nincsen átadva. A következő pont viszont ellentmond az előzőnek, mert azt tartalmazza, hogy akkor venné át az Önkormányzat, mikor az egész ki is van építve. A Naprózsa lakóparkon belül azokon a területeken, amelyek nem a Dunavarsány 2000 Kft érdekeltségi körébe tartoznak, az oda építendő víz-szennyvíz vezetékhez az ott lévő telektulajdonosoknak kellene pozitívan hozzáállni, de az ő hozzáállásuk meglehetősen kétséges. Azok a tulajdonosok általában befektetési céllal vették meg a telkeket, és banki ügyletek fedezeteként használják. Nem tud róla, hogy a közeljövőben ott házak épülnének, ezért nem is nagyon van most szükség a csatornára. A következő pontban pedig az van benne, hogy ezt egyszerre kellene megcsinálni. A 20.3 pont foglalkozik ezzel, és ezt a kettősséget megszüntetné. Ha valaki a lakópark szélén nem akar valamit csinálni, attól még miért ne lehetne a többi részen, az újonnan építkezők érdekét előtérbe helyezve valami fejlesztést elvégezni? Ebben a pontban ezt tartja aggályosnak. Viszont nagyon szívesen látná annak a megerősítését, hogy az építési engedély az egész Naprózsán belül – és ezt konkrétan, világosan megfogalmazva – csak akkor adható ki, hogyha a négy alapközmű rendelkezésre áll. Ez kevesebb követelmény, viszont sokkal jobban ellenőrizhető, és szigorúbban betartatható. Azért lenne ez jó, hogy ne kerüljenek olyan helyzetbe, hogy valaki építkezni szeretne és se víz, se csatorna nincs a telke előtt, és az Önkormányzathoz menjen reklamálni. Véleménye szerint az a nagy kiköltözési hullám, ami tapasztalható volt az elmúlt években, még a válság előtt, már nem kell tartani, rengeteg eladatlan, üres lakás van mindenütt. Ezért az elkövetkezendő 2-3 évben biztos attól a nagy benépesedéstől, amiről itt több ízben szó esett, nem kell számolni, se Dunavarsányban, se másutt. Az emberek hitelfeltevő képességét, a kedvét, az önbizalmát úgy elvették, hogy mire ez visszajön, évek fognak eltelni.

**Papp Gábor bizottsági tag** megjegyzi, hogy az ütemtervben is csak évi 4 lakás szerepel, ami Dunavarsány tekintetében egyébként sem jelentős szám.

**Szollár András** elmondja, hogy a Dunavarsány 2000 Kft minden fejlesztést megcsinál, annak fenntartását, amiben tulajdonosok maradnak, szintén elvégzik, amit át kell adniuk, azt átadják az Önkormányzatnak. Amit eddig átadtak, azért sem követeltek semmit, (víz, elektromos áram, világítás, gáz). Továbbra is úgy szeretnék átadni, mint eddig, egységenként, mert ez így jó volt, nem kellett külön nyilvántartási rendszert vezetni.

**Bakos András bizottsági tag** kérdése, hogy hány négyzetméteresek a telkek.

**Szollár András** válasza, hogy minimum 600. A tervező a meglévő telkek átlagos nagyságát vette figyelembe, hogy ugyanolyan szerkezetű legyen a másik oldal is. A telkekre maximum 2 ház épülhet, de általában egy a jellemző.

**A következőkben a Bizottság tagjai és Szollár úr a két szerződéstervezetet összehasonlítja és a különbözőségeket megtárgyalja.**

**Szollár András** az inkasszóval kapcsolatban elmondja, ha ő azonnal átad valamit, akkor véleménye szerint nem kell garancia, tehát az inkasszóra nincs szükség. Vállalják a telek közműcsatlakozással való ellátását is. Még azt is vállalnák, hogy a teleknagyságot felemelnék 800 négyzetméterre. A 22 millió forintos igényt az alábbi módokon teljesíthetnék: 6 millió forint értékben egy telek, hálózatfejlesztési díjak beszedése, valamint az összes közművet és utat díjmentesen átadják.

**Pálfy Márton elnök** megjegyzi, hogy a közműfejlesztési hozzájárulást egyébként is meg kell fizetniük a lakástulajdonosoknak az Önkormányzat felé, hiszen az azt jelenti, hogy a hálózat működik, a szennyvíztelep fogadja a szennyvizet. Ezen kívül, hogy csatlakozási díjként mennyit szed a Kft., az már rájuk tartozik. Ilyen szempontból a hálózatfejlesztési hozzájárulás felajánlása nem plusz dolog, ez mindenképpen jár az Önkormányzatnak.

**Szollár András** véleménye szerint ez akkor járna az Önkormányzatnak, ha ő végezte volna el a hálózatfejlesztést.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy a jogszabály úgy rendelkezik, hogy az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan felmerülő költségek a beruházót terhelik. Az a háttérfejlesztés, amivel az Önkormányzat biztosítja a kapacitásokat – mind vízben, mind szennyvízben – hálózatfejlesztési hozzájárulásként fizetendő meg az Önkormányzat részére.

**Szollár András** elmondja, hogy átnézte a vízi közmű társulatokról szóló törvényt is. Annak 4. 5. pontja úgy szól, hogy vízi közmű társulat, mint vízi közmű beruházásokat végző vállalkozás egy területen egy lehet. Ezen a területen ez a Dunavarsány 2000 Kft volt, ami nem csak a Naprózsa területén, hanem elhozták majdnem másfél kilométerről a vizet és a szennyvizet is. Ezt utána díjmentesen átadják az Önkormányzatnak, és az egyszemélyi társulati tagjai ennek az egésznek a Dunavarsány 2000 Kft volt. Azzal, hogy ezt átadják, a hálózatfejlesztés feladatát megvalósították.

**Pálfy Márton elnök** hozzáfűzi, hogy annak idején Göbolyös úr irányításával azt a kiépítést a társulat valóban elvégezte. A Víz-Szolg Kft volt a kivitelező. Az, hogy a beruházás érdekében kiépíti a vezetékhálózatot a leendő lakosoknak, egyértelműen a Dunavarsány 2000 Kft-nek merült fel, tehát az ő költsége. Hogy a kútról befolyik a víz a háztartásokba, és a szennyvíztelep fogadja a szennyvizet, az pedig az Önkormányzatnak a hálózatfejlesztési kötelezettsége, és a hozzájárulást az Önkormányzat részére kell megfizetni.

**Szollár András** ezzel kapcsolatban, csak azt nehezményezi, hogy neki az ügy érdekében sokkal hosszabb vezetékkel kellett kiépítenie, amire aztán a később jövők ingyen rácsatlakoztak, nem fizettek érte semmit.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy a belső vezetékeket csak nulla értékben tudja átvenni az Önkormányzat, mert arra nincsen szüksége, azzal kizárólag feladatokat vesz át.

**Szollár András** megjegyzi, hogy lehet, hogy ő nulla értékben adja át, de azért annak a vezetékrendszernek nem nulla az értéke. Az utakat is nulla értékben fogják átadni.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy ennél nagyobb kompromisszumot nem tud felajánlani. Az utakra szintén nincs szüksége az Önkormányzatnak, mert utána nekik kell azt karbantartania, javítania, télen takarítania stb. Természetesen átveszi az Önkormányzat az utakat is, mert a helyzetet rendezni kell, de ezzel nem a Dunavarsány 2000 Kft tesz szívességet.

Összegezve az eddigi javaslatokat: Szollár úr által összeállított tervetből az „A” pontot a 20.2-esbe elfogadja az Önkormányzat. A 20.1-est pontosítják, hogy egyértelműbb legyen. A használatba vételi engedélyek számának függvényében kerüljön meghatározásra a lakások után fizetendő kötelezettség. Beleveszik a „A” pont után, hogy amikor a 6.000.000,-Ft, illetve a - későbbiekben (talán a 20.3.2-esbe) a gerincezeték értékét 4 %-os inflációval csökkentett amortizáció figyelembe vételével csökkentik.

**Szollár András, a Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője** közbeveti, hogy erre van egy törvény is, hogy milyen vezetékre, milyen közművekre hány év amortizációt kell, vagy lehet számolni.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy olyan számolgatásokba nem szeretne belemenni, hogy pl. a szelepek meg a szivattyú 5 év alatt, a vízmérőórák 3 év alatt, a vezeték 30 év alatt amortizálódik le, ezért javasolja a 4 %-os számítást, de ezt le lehet ellenőrizni az egyszerűbb számítás érdekében vegyük ezt figyelembe. Tehát azon az értéken figyelembe vesszük, és amikor a lakásszám meghaladja ezt a 6 + 4 millió forintos értéket, illetve még azelőtt, gondoskodni kell egyéb biztosíték felajánlásáról.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** ígéretet tesz, hogy az elhangzottakat belefoglalja a szerződéstervezetbe, csak a gerincvezetékre kér majd egy tényleges értéket.

Elmondja, hogy van olyan beemelt mondat még a tervezetben, amit ki kellett húzni, mert arra az Önkormányzat nem köthet szerződést, ilyen pl., hogy a lakóparkban közös költséget szedhessenek.

**Szollár András, a Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője** hozzáfűzi, hogy a 26. pontból azt a mondatot is ki kellene venni, hogy „A fejlesztés következtében kialakuló magánutak kezelését, és a Naprózsa lakópark jelenleg meglévő, Beruházó tulajdonában lévő magánutak 2010. évtől való kezelését továbbiakban a beruházó végzi.”

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** elmondja, hogy a beruházó nyugodtan szedhet közös költséget, ez egy magánjogi megállapodás a tulajdonosok és a beruházó között, csak az Önkormányzat és a Dunavarsány 2000 Kft közötti szerződésben ez nem lehet benne.

Ennek csak az a jelentősége, hogy az Önkormányzat nem fog bemenni arra a területre, amíg az utak a tulajdonába nem kerülnek.

**Csobolyó Miklós bizottsági tag** 18<sup>43</sup> órakor kimegy az ülésteremből, a szavazók száma 4 főre csökken.

**Szollár András, a Dunavarsány 2000 Kft ügyvezetője** emlékezteti a Bizottsági tagjait, hogy kérte még, hogy a 22. pont legyen kivéve a szerződésből.

**Pálfy Márton elnök** felkéri Aljegyző Asszonyt, hogy a javasolt módosításokat végezze el a szerződésben, és azokat korrektúrában elkészítve elektronikus úton küldje át Szollár úrnak.

Kéri, aki a javasolt módosításokat elfogadja, kézfeltartással jelezze.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága (szavazott 4 fő) 4 igen, egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozza:

**48/2010. (VII. 29.) számú Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsági határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága javasolja a Bizottsági ülésen elhangzott és megegyezésre jutott megállapodásokkal és módosításokkal a szerződéstervezet kidolgozását és egyeztetését.

**Határidő:** azonnal, ill. folyamatos

**Felelős:** a Bizottság elnöke

**Csobolyó Miklós bizottsági tag** 18<sup>55</sup> órakor visszaérkezik az ülésre, a szavazók száma 5 főre egészül ki.

**2.) A Sun Residence Kft-vel kötendő településrendezési szerződés megtárgyalása**

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy az infrastruktúra kialakításához való hozzájárulás mértékét kellene első körben meghatározni. Lakóingatlanonként 300 ezer Ft-ra gondol.

**Szabó József** elmondja, hogy ha telkenként számolnák ezt a 300 ezer Ft-ot, akkor hamar meg tudnának egyezni, viszont lakásonként nem tud számolni, mert ő nem épít lakásokat. Annyiban már engedett, hogy lecsökkentette az ingatlanok számát az egyharmadára. Véleménye szerint ezt is figyelembe kell venni, mivel belterületről van szó. Szerinte kellene hozni egy olyan testületi határozatot, hogy aki lakást akar építeni, és beadja az építési engedélyre a kérelmét, az 400, 500, 800 ezer - az Önkormányzat meghatározása szerinti – összeget fizessen be.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy korábban még volt arról is szó, hogy Szabó úr lakást is épít, de azóta változott a helyzet. Viszont ahelyett, hogy az Önkormányzat most azt mondaná, hogy nem kér az ilyen mértékű fejlesztésből, mert nem tudja kiszolgálni háttérrel.

**Szabó József** közbeveti, hogy azt nem mondhatná az Önkormányzat, mert annak lennének következményei.

**Pálfy Márton elnök** válasza, hogy természetesen, de nem biztosított ott a megfelelő mértékű óvodai, iskolai, egészségügyi ellátás, mert nem tudja azt az Önkormányzat megfinanszírozni, ezért csak kisebb mértékben, vagy ütemezetten tud hozzájárulni a fejlesztéshez. Ez nem biztos, hogy Szabó úrnak kedvező lesz, ezért szeretnének valamilyen kompromisszumot kötni. Az, hogy hány gyerek lesz, a lakáshoz kapcsolódik, nem a telekhez. Mivel nem tudják, ki lesz majd a lakástulajdonos, ezért csak a jelenlegi telektulajdonossal tud az Önkormányzat olyan szerződést kötni, hogy ő köteles legyen a lakásépítő, vagy lakástulajdonos felé ezen kötelezettséget ismertetni.

**Szabó József** felajánlja, hogy ezt belefoglalja az adás-vételi szerződésbe, ezzel nincs semmi gond.

**Pálfy Márton elnök** hozzáfűzi, hogy ez csak akkor lehet biztos, ha az Önkormányzat olyan szerződést köt, amiben ez rögzítve van. Így nem fordulhat elő, hogy ha a Sun Residence Kft megszűnik, akkor nem jut el ez az információ a lakástulajdonosokhoz.

**Szabó József** elmondja, hogy ezzel neki semmi baja nincs, csak azzal, ha ki kellene fizetnie ezt az összeget, mert azt nem tudja megtenni, mert nincs miből. Ha vállalkozó veszi meg a telket, akkor annak lehetne 800 ezer Ft ez a kötelezettség, magánembernek pedig 200. Többet nem lehet kérni magánembertől, mert akkor azt mondják, „ha máshol építetek ott meg nem kell?”

**Pálfy Márton elnök** javasolja úgy megfogalmazni, hogy a lakásszámmal arányosan legyen arányos teherviselés az intézményfejlesztésre.

**Szabó József** elmondja, hogy vállalkozónak belefoglalja az adás-vételi szerződésbe, hogy az építési engedély kérelem beadásakor be kell fizetnie ezt az összeget. Ennek tudatában fogja megvásárolni a telket. Azt nem tudja bevállalni, hogy tőle elvegye a pénzt, és befizesse az Önkormányzatnak.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** megjegyzi, hogy pedig csak ezt lehet. Mert milyen jogcímen fogad be az Önkormányzat egy vadidegen embertől pénzt. Ezt nem lehet.

**Pálfy Márton elnök** hozzáfűzi, hogy úgy lehet, hogy a Sun Residence Kft az ő kötelezettségét szerződésben átruházza a telekvásárló vállalkozóra, aki helyette fizet, (engedélyezés).

**Szabó József** elmondja, hogy azért sem veheti el előre a pénzt, mert bármikor megváltozhat a piaci helyzet, és nem biztos, hogy az eredeti elképzelés szerint fognak lakások megépülni, ezért kell akkor kifizetni ezt a hozzájárulást, amikor az építési engedélyt kérik, mert akkor derül ki véglegesen, hogy hány lakás épül.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** elmondja, hogy az Önkormányzat csak rendelet alapján fogadhat el pénzt. Hiába írja bele Szabó úr a szerződésbe, ha később az az ingatlan átkerül egy második, harmadik, sokadik tulajdonoshoz.

**Papp Gábor bizottsági tag** kérdése, hogy miért nem lehet a befizetéshez kötni az építési engedély kiadását.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** válasza, hogy azért nem, mert nincs rá jogszabály. Nincs rá felhatalmazása se az építési hatóságnak, az Önkormányzat pedig ilyen irányú rendeletet nem alkothat. Ezt már sok önkormányzat megpróbálta, de utána vissza is kellett vonniuk a rendeletet, még alkotmánybíróságnál is járt ilyen tartalmú rendelet. Se telekalakítást, se építési engedélyt nem lehet pénzfizetéshez kötni. Az építési törvény alapján magánjogi szerződést lehet kötni a terület fejlesztőjével.

**Szabó József** szerint minden olyan embertől tisztán be lehet szedni ezt a pénzt, aki továbbértékesítésre veszi meg a telket, vagy az épített ingatlant értékesíti. Hiszen neki a szerződésbe bele kell foglalnia, mert az alapján fizet, vagy csak 2 %-ot, vagy kifizeti az átírási illetéket, a 10%-ot. Az adás-vételi szerződésbe bele kell foglalni, hogy milyen céllal veszi, mert az alapján fizet illetéket az államnak. Ebben az esetben egyértelművé lehet tenni, hogy a fejlesztési hozzájárulást be kell fizetnie az Önkormányzatnak. Nem rendelet fogja erre kötelezni, hanem a szerződések láncolata.

Ezeket a telkeket már akkor megvette, mikor Pálffy úr volt a polgármester. Ő nem úgy van Dunavarsánnal, hogy jön-megy, hanem egy kicsit el szeretné kötelezni magát. Inkább sértődött, megcsalódott, mert ezt az ügyet már legalább 2 évvel ezelőtt el kellett volna intézni. Sőt, azt is felajánlotta annak idején, hogy megépíti az óvodát. Akkor még 500 millió forint volt a tervezett haszon. Annyit kért volna, hogy az állami támogatást, amit arra az Önkormányzat fel tudott volna venni, 15-20 év, vagy akár 35 év alatt fizesse vissza a beruházás árát. Minden lehetséges variációt kitalált és felajánlott, amit lehet, hiszen nem arra törekedett, hogy csak neki legyen haszna a terület fejlesztéséből, de mégse volt jó az se. Pedig, ha akkor nem akadályozták volna, akkor 2007. közepére ez egy befejezett beruházás lett volna. Akkor sem alkudozott, hogy 300 vagy 500 ezer forint legyen a telkenkénti befizetés. Még azt is felajánlotta, hogy az új iskola tervébe ad 2 millió forintot. De most nem ír alá olyan szerződést, amit aztán nem tud teljesíteni.

**Pálffy Márton elnök** elmondja, hogy a szerződés alapján mindenféleképpen Szabó úr lesz a kötelezett. Hogy helyette fi fizet, az teljesen mindegy, fizethet az unokatestvére is.

**Szabó József** hozzáfűzi, ha olyan vállalkozó jön, aki odaadja a pénzt, már be is fizeti az Önkormányzatnak.

**Pálffy Márton elnök** hozzáfűzi, hogy Szabó úr szerződés alapján fogadja be az összeget, csak más fizeti be helyette, mert ő úgy állapodott meg. Véleménye szerint ez így nem szabályellenes.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** szerint esetleg úgy lehet elképzelni, hogy ha az illető, aki befizeti az Önkormányzatnak az összeget, bemutatja, hogy azt a szerződéses kötelezettséget, amit az Önkormányzat felé a Sun Residence vállalt ő teljesíti egy másik szerződés alapján.

**Szabó József** elmondja, hogy az benne van az adás-vételi szerződésbe, az lenne annak a legszigorúbb pontja. Ott lesz elsőként a fizetési feltételek között. Még egyszer nyomatékosítja, hogy ő most nem tudja befizetni az összegeket. Azért kell akkor rendezni a befizetést, mikor az építési engedélyt kiadja az Önkormányzat. A szerződési kötelezettséget átadhatja más személynek is, ha az átvállalja. Ha átvállalja és mégse fizet, akkor a Sun Residence beperelheti. Ezek a dolgok csak szerződéses technikai kérdések, majd ő kitalálja ennek a módját.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** kéri, hogy a 16.1-s ponton jussanak túl.

**Szabó József** szerint azért valami méltányos összeget kellene megállapítani, mert azért ez nem egy szokványos dolog, lesz azért még morgás.

**Pálfy Márton elnök** javasolja, hogy legyen a telkek után 300 ezer Ft, és a lakások után megállapított különbözetet akkor kelljen befizetni, amikor az építési engedélyt megkérlik.

**Szabó József** kérdése, hogy az mennyi legyen. Olyat kell megállapítani, amit el is lehet fogadtatni.

**Pálfy Márton elnök** javasolja, hogy lakásonként 500 ezer Ft legyen, csökkentve a 300 ezerrel. Tehát a 800 ezer helyett összesen legyen 500 ezer.

**Szabó József** kérdése, hogy a magánépítőkre mi vonatkozzon, mert azoktól ezt az összeget nem lehet beszédni, vagy hozni kell egy általános rendelkezést, hogy Dunavarsányban ilyen van.

**Pálfy Márton elnök** elmondja, hogy a telekért Szabó úr fizesse ki a 300 ezer Ft-ot, és, ha a magánember 1 lakást épít, akkor csak 200 ezer Ft-ot kelljen fizetnie.

**Szabó József** elmondja, hogy ő ezt vállalja és bele is fogja írni a szerződésbe, csak ez nem egyszerű dolog, attól tart, hogy problémázni fognak rajta, mert ez nem szokásos eljárás, akár az ombudsmanig is elmehetnek. Egyébként úgy gondolja, hogy kevés magánembernek fog eladni telket, az eddig jelentkezők közül kb. 20% volt csak magánember.

**Pálfy Márton elnök** javasolja, hogy magánembernek 200 ezer Ft-tal többért adja el a telket Szabó úr.

**Szabó József** összegezve elmondja, hogy összességében, egységenként 500 ezer Ft-ot kell fizetnie lakásra kiszámolva.

Még a közműveket kell tisztázni, illetve most az a helyzet, hogy egyetlenegy telek még nincs eladva, mind a Sun Residence néven van.

**Pálfy Márton elnök** kérdése, hogy mit tud vállalni Szabó úr. Esetleg a fizetési időpontot is el lehet csúsztatni.

**Szabó József** szerint bele kell írni a szerződésbe, legrosszabb esetben ahogy fogy a telek, mindig be kell fizetni, de, hogy ne apránként jöjjön be az Önkormányzat részére a pénzösszeg, írják bele, hogy pl. május, vagy augusztus hónapban egy összegben kelljen a pénzt befizetni. Az augusztus hónapot kellene beleírni, azzal, hogy maximum 90 nap haladékot ad az Önkormányzat.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** kéri, hogy pontosítsák a határidőt.

**Pálfy Márton elnök** kérdése, hogy maradjon az 5 év, vagy legyen inkább 10 év.

**Szabó József** elmondja, hogy a telkeket mindenképpen szeretné eladni 5 év alatt, de nem tudja megmondani, mit hoz a jövő. Azt pláne nem tudja, hogy a telkeken hogy lesz építkezés, és mennyi épül be belőle. Olyat nem tud aláírni, amit nem tud betartani, illetve nincs rá hatása, hogy mi fog történni.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** szerint húzzák szét 10 évre, ugyanis nem a telekeladás az igazi fejlesztés, és akkor az egy évre eső fejlesztési költség eleve kevesebb lesz. Belefogalmazzák, hogy a tényleges építés ütemében történik az éves elszámolás.

**Szabó József** hozzáfűzi, hogy utána minden évben augusztusban, vagy szeptemberben készítenek egy elszámolást. Nagyon könnyű utána nézni, hiszen az Önkormányzat használhatja a TAKAR-NET-et is, azonnal be lehet azonosítani az eladásokat.

**Pálfy Márton elnök** szerint ez így rendben lesz. Viszont azt a biztosítékot nem látja, hogy mi történik akkor, ha a Sun Residence céget elkezdik felszámolni.

**Szabó József** javasolja, hogy betesz kaucióba néhány telket, legalább 50 milliós értékben.

**Pálffy Márton elnök** kérdése, hogy a közműkapacitásokat megvette-e már Szabó úr.

**Szabó József** válasza, még nem. Ez lesz a következő. A telkek úgy vannak meghirdetve, hogy összközművesek, ezért ő külön még nem tud pénzt beszélni a vevőktől.

**Pálffy Márton elnök** véleménye szerint a közmű kapacitásokat mindenféleképpen meg kellene venni, mert ha közben elfogynak, mit fog kezdeni Szabó úr a telkekkel. Mert az Önkormányzatnak ki kell adnia annak, aki hamarabb kéri.

**Szabó József** részletesen elmondja, hogy annak idején hogy járt a közművezeték építéssel. Átadja azokat díjmentesen, de akkor ne kelljen neki fizetnie mindenféle kvótákat. Vagy csak üzemeltetésre adja át az Önkormányzatnak, nem tulajdonba, és majd ő beszélni a tulajdonosoktól a pénzt. Ezen felül ő már megállapodást kötött Majosházával a kapacitásra, mert az volt, hogy itt nem adnak, mert nincs stb. Ott a szennyvíz esetében 140 ezer Ft-ban egyezett meg az itteni 220 helyett. Ebben kellene a kompromisszumot megtalálni. Vagy átadja a tulajdonjogot, de a jogdíjakat had szedje be, mikor valaki rá akar csatlakozni, neki fizessen. Attól még az Önkormányzat beviheti a törzsvagyona. Ha a környékbeli vállalkozások rácsatlakoznak kb. 600 millió Ft jön be rajta, azért mert már ott van a vezeték. Az első javaslata, hogy kifizeti a kvótákat, és nem ad át semmit, csak üzemeltetésre, a tulajdont megtartja, ő fizette ki, övé marad.

Második, hogy kvótába valami nagyon szerényt állapítson meg az Önkormányzat, és akkor tulajdonba is átadja az egészet.

Harmadik megoldás, hogy tulajdonba is átadja, tehát a törzsvagyona is bevihető lesz. Úgy lehetne megoldani, (ezt még ki kell dolgozni részletesen) amikor a környező vállalkozók, lakópark stb. bejelenti az igényét, akkor a tőlük befolyt összeg alapján ő visszatérítést kapjon. Ezt az összeget meg is nevezte 150 millió Ft-ban.

**Pálffy Márton elnök** kérdése, hogy a kontingensnél milyen megoldás segít Szabó úrnak. Ha úgy kötik le, hogy 3 év alatt kell kifizetni?

**Szabó József** elmondja, hogy ez nagy segítség lenne. Kontingensre leszerződve 3 év, az teljesen korrekt. Ezért a kedvezményért nem Majosházától veszi meg 140 ezerért, hanem innen 220 ezerért.

A vezetékpedig át fogja adni, csak legyen meg a szerződése, hogy ő építette meg, és az Önkormányzat mennyivel járul hozzá. Csak úgy tudja átadni, ha üzemeltetési engedélye van

**Pálffy Márton elnök** megjegyzi, hogy a belső vezeték nem kell, csak a gerincvezeték.

**Szabó József** elmondja, vagy átadja mindet, vagy semelyiket.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** hozzáfűzi, hogy ha az Önkormányzat a vezeték, akkor az útra szolgalmi jogokat kell bejegyezni

**Szabó József** elmondja, hogy a vízért 150 ezret, a csatornáért pedig 220 ezret kellene kifizetnie. Összesen 370 ezer Ft-ot. Nem lehetne ebből az összegből valamit engedni? Mert eddig csak annyi kedvezményt kapott, hogy 3 év alatt fizethet. Míközben tényleg nagy vagyont ad át a vezetékekkel, hiszen az 4,5 km hálózat. Maga a négy átemelő kerül 67 millió Ft-ba. Eddig majdnem mindent elfogadott, amit az Önkormányzat kért, de ezt sokallja.

**Pálffy Márton elnök** megjegyzi, ha Szabó úr eladja a csatlakozási jogot a többieknek, akkor tőlük fejlesztési hozzájárulást lehet szedni.

**Szabó József** elmondja, hogy az építési engedélyt kérőktől majd beszélni az Önkormányzat a fejlesztési hozzájárulást. Azt szeretné még elmondani, és azt nehezményezi, mert nem tarja igazságosnak, hogy a többiek a víztoronytól kimenő vezetékekhez nem járultak hozzá. Nem fizettek semmit a gázelosztóba és a trafóállomásba, minden ő fizetett ki. 1600 lakásra van méretezve a



rendszer. Az Önkormányzat beszedheti a Beczántól is a 200 telekre, és a Pálfytól is az 52 telekre. Ez kb. 2 év alatt be is tud folyni. Hiszen ahogy az üzemeltetési jogot megkapja, mindenkitől lehet kérni.

**Pálfy Márton elnök** kérdése, hogy a 370 ezer 60%-át kellene fizetnie, abban megegyezhetnek.

**Szabó József** elfogadja az ajánlatot. Ígéretet tesz arra, ha meg lesz az üzemeltetési engedély, azonnal átadja az egészet. A fejlesztési hozzájárulást pedig szedi az Önkormányzat.

**Pálfy Márton elnök** azon kell még gondolkodni, ha tényleg felszámolnák a céget, vagy eladná másnak Szabó úr, akkor mit tudnának ebből kihozni.

**Szabó József** elmondja, hogy 4 telket eleve tulajdonba ad, 6 telket pedig úgy adna oda, hogy az Önkormányzat első ranghelyre rájegyez 60 millió Ft-ot. Vagy akár tulajdonba is átadhatja, azzal, hogy az Önkormányzat visszavásárlási jogot biztosít rá neki.

**Pálfy Márton elnök** megjegyzi, hogy jó a jelzálog, mert az mindent megelőz.

**Szabó József** elmondja, hogy a legoptimálisabb megoldást kell megkeresni egy jogász segítségével.

**Pálfy Márton elnök** kéri, aki elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a településrendezési szerződést, a megtárgyalt módosításokkal, szavazzon.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága (szavazott 5 fő) 5 igen, egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozza:

**49/2010. (VII. 29.)számú Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsági határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi Ügyrendi és Koordinációs Bizottsága javasolja a Bizottsági ülésen elhangzott és megegyezésre jutott megállapodásokkal és módosításokkal a szerződéstervezet kidolgozását és egyeztetését.

**Határidő:** azonnal, ill. folyamatos

**Felelős:** a Bizottság elnöke

**Pálfy Márton elnök** minden jelenlévőnek megköszöni az ülésen való megjelenést, és a hozzászólásokat, az ülést 21<sup>30</sup> órakor bezárja.

K.m.f.

**Pálfy Márton**  
**Jogi Ügyrendi-és Koordinációs Bizottság elnöke**