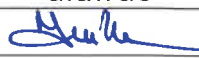




Előterjesztést készítette: Imre Zsuzsanna igazgatási csoportvezető
Előterjesztő: Völgyes József polgármester
Melléletek: határozat indoklás
Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2021 SZEP 0 3	
Közreadás	2021 SZEP 0 3	
Polgármester	2021 SZEP 0 3	
Jegyző		

ELŐTERJESZTÉS I.sz. KIEGÉSZÍTÉSE

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
2021. szeptember 9. napján tartandó
rendkívüli, nyílt ülésére

Tárgy:

**Döntés a Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében
elővásárlási jog gyakorlásáról szóló
105/2021. számú előterjesztés kiegészítése**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 105/2021 számú előterjesztést a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület 2021. augusztus 26. napi rendkívüli ülésén tárgyalta. Egységes álláspont az ülésen nem született, így a Pénzügyi Bizottság javaslatának megfogalmazására, valamint a lehetséges források megkeresésére a Pénzügyi Bizottság 2021. szeptember 1. napján rendkívüli munkamegbeszélést tartott a tárgyi, köznyelvben „Vargha-kert” néven ismert ingatlanok megvétele tárgyában.

A megbeszélésen megvitatásra kerültek az önkormányzat lehetőségei a lakosság részéről érkezett vélemények és javaslatok figyelembevételével. A résztvevők szükségesnek látták, hogy a főbb megállapítások összefoglalását, a határozat mellékletét képező **indoklásban** tegyék nyilvánossá.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Csobánka, 2021. szeptember 2.

Völgyes József polgármester

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (...) önkormányzati határozata**
*Döntés a Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok
tekintetében elővásárlási jog gyakorlásáról*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Csobánka 605/1. helyrajzi számú 10048 m² alapterületű kivett beépítetlen terület és Csobánka 551 helyrajzi számú 7229 m² alapterületű kivett beépítetlen terület adásvétele tárgyában elővásárlási joggal nem kíván élni.
2. Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.
3. A határozat mellékletét képező indoklásban foglaltak alapján a Képviselő-testület elkötelezi magát amellet, hogy a Csobánka 605/1 helyrajzi számú és a Csobánka 551 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletét a jövőben nem módosítja.

Melléklet: indoklás

Határidő: 2021. szeptember 14.

Felelős: polgármester

A határozat indoklása

A Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében elővásárlási jog gyakorlásáról szóló határozati javaslat kialakításakor figyelembe vett tények

A Képviselő-testület 2021. augusztus 26-án tartott ülésén egyebek mellett az a döntés született, hogy a Pénzügyi Bizottság vizsgálja meg a terület megvásárlása esetén szükséges pénzügyi fedezet meglétét, illetve a döntés rövid- és hosszútávú hatásait. A Képviselő-testület célja, egyezően Csobánka lakossága véleményével az volt, hogy a 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok jelenlegi állapota tartósan maradjon meg és oda a jövőben se épüljenek lakóingatlanok. A Képviselő-testület nem értett egyet Szarvady Attila úr (Vevő) augusztus 26-án bemutatott koncepciójával, amely szerint a területre 200 m² alapterületű sörözőt is magában foglaló szórakoztató célú komplexumot tervez.

A Pénzügyi Bizottság a Képviselő-testület tagjaival közösen 2021. 09. 01-jén, munkamegbeszélés keretei között az alábbi szempontok alapján tekintette át a Csobánka község Önkormányzatát megillető elővásárlási jog főbb feltételeit és hatásait:

Jogi szempontok

- Garanciát jelent-e Csobánka belterület 605/1 és 551 helyrajzi számú ingatlanok – továbbiakban Vargha kert – megvásárlása a terület jelenlegi állapotának megőrzésére?

Pénzügyi szempontok

- A Vargha kert megvásárlásához szükséges összeg a 2021. évi költségvetésben rendelkezésre áll-e?
- A Vargha kert megvásárlásához szükséges összeg, a vételár megfizetésére megszabott határidőre az Önkormányzat tulajdonában álló bármely terület értékesítésével előteremthető?
- A vételár esetleg hitelfelvétellel biztosítható-e?
- A Vargha kert esetleges megvásárlása esetén milyen egyszeri vagy évente ismétlődő kiadásokat kell a település költségvetésébe tervezni?
- A Vargha kert hasznosításából milyen reálisan tervezhető bevételek ismertek jelenleg?
- Ha az Önkormányzat megvásárolja a területet, akkor később, a terület részbeni parcellázása után a vételár többszörösét jelentő bevételt érhet-e el?

A település-fejlesztés jelenleg ismert főbb feladatai, ezek megvalósításához szükséges források, különös tekintettel az Önkormányzat 2020-25-közötti időszakra vonatkozó gazdasági tervére, amelyet a Képviselő-testület 100/2020 (VII.9.) számú határozatával fogadott el.

Jelenleg támogatott főbb prioritások az alábbi témákat érintik:

- úthálózat,
- vízvezetés,
- bölcsőde létrehozása,
- óvoda bővítése.

1. Jogi feltételek.

Jogilag a Vargha kert sorsát a Csobánka Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 10/2016. (XI.25.) számú önkormányzati rendelete határozza meg. A rendelet - továbbiakban HÉSZ - 59. § (1) bekezdése alapján a terület a különleges, beépítésre nem szánt kert terület övezetébe tartozik, a 605/1 helyrajzi számú ingatlan a HÉSZ 3. számú melléklete szerint helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A hivatkozott rendelet előírásai az alábbiak:

59. Különleges beépítésre nem szánt kert területek övezete

59.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt kert terület övezetébe tartoznak az 551, 605/1 és 605/2 hrsz.-ú (az Ybl-villa egykori kertjét magukba foglaló) ingatlanok területei.

(2) A különleges beépítésre nem szánt kert területek övezetét, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 16. táblázat tartalmazza:

16. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2	Öveze- t jele	legkiseb- b területe	a beépítés i mód	a beépíthet- ő legkisebb telek terület	a beépítettség megengedet- t legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedet- t legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedet- t legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle- t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-K	7000*	SZ	30 000	2	5	-	80

(3) A Kb-K jelű övezetben

a) az értékes növényállomány megőrzendő, a telkek növényállományt érintő rendezése csak előzetes dendrológiai felmérés után végezhető,

b) elhelyezhetők:

ba) a gyalogos és kerékpáros közlekedés nyomvonal jellegű létesítményei,

bb) a pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,

bc) a terület fenntartásához szükséges építmények,

bd) turisztikához kapcsolódó szolgáltatás, vendéglátás célú építmények, valamint szállás jellegű rendeltetés legfeljebb 4 vendégszoba egységgel.

c) a melléképítmények közül elhelyezhető:

ca) terepszint alatti közmű-becsatlakozási műtárgy,

cb) terepszint alatti közműpótló műtárgy,

cc) kerti építmény,

d) épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el,

e) lakóépület nem helyezhető el.

Ameddig a jelenlegi, vagy a jövőben megválasztásra kerülő önkormányzat a HÉSZ idézett rendelkezéseit nem változtatja meg, addig a Vargha kertben - mivel nem éri el a 30 000 m²-t - semmit nem lehet építeni. A Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság külsős tagjai egyhangúan kinyilvánították, hogy a HÉSZ fent idézett rendelkezéseinek fennállásának időtartama alatt

nem kívánnak változtatni és a jövőben megválasztásra kerülő önkormányzatok tagjainak is ezt javasolják.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Vargha kert beépítésének megakadályozása, jelenlegi természetes állapotának megőrzése független attól, hogy magánszemély, gazdasági társaság vagy Csobánka Község Önkormányzata tulajdonában áll, kizárólag a mindenkor hatályos HÉSZ rendelkezéseitől függ.

A Vargha kert megvásárlása tehát jogi szempontból nem indokolt, a terület megvásárlása a jelenlegi erős védelmét nem fokozza.

Bár az 1. pontban írtak alapján a Képviselő-testület már kellően megalapozott döntést tud hozni, a Pénzügyi Bizottság megvizsgálta az esetleges vételi szándék megvalósításához szükséges anyagi források meglétét és az esetleges vétel következményeit is és az alábbiakat állapította meg.

2.) Pénzügyi feltételek

- A Vargha kert megvásárlásához szükséges összeg a 2021. évi költségvetésben rendelkezésre áll-e?

A terület vételárát 2021. szeptember 20-ig kell az eladónak megfizetni. A Varga kert megvásárlásához szükséges összeg a település 2021. évi költségvetésében nem került megtervezésre, így a vételár egy részét az alábbiakban részletezett költségvetésen belüli átcsoportosítással lehetne biztosítani:

- Játsszótér felújítás, karbantartás	1.000.000 Ft,
- Bölcsőde tervezés (maradék)	5.000.000 Ft,
- Beruházási tartalék	6.119.000 Ft
- Óvoda bővítés tervezés	2.000.000 Ft

A teljes fedezet így nem biztosítható, a további forrást egyéb módon, az önkormányzat napi kifizetési kötelezettségeinek fedezetéül szolgáló, jelenleg rendelkezésre álló likvid számlapénzek felélésével lehetne csak biztosítani.

A fent felsorolt előirányzatok közül egyedül a bölcsőde tervezési díja olyan tétel, amely biztosan nem kötelezettséggel terhelt, mert a tervezői díj kevesebb lett a tervezetthez képest. A többi tétel csak és kizárólag azért van még jelenleg maradványként, mert még folyamatban vannak az ajánlatkérések, a felmérések. Ha ezt most elköltjük, a játszótér karbantartása elmarad, az óvoda bővítésének tervezése nem valósul meg, veszélyeztetve azt, hogy egy pályázati lehetőséget ki kell hagyni, mert nem készül el a pályázat benyújtásához szükséges terv. A beruházási tartalék többek közt úttervek kiadása miatt szükséges, az útkarbantartás esetleges többletköltsége, valamint egy esetleges vis maior helyzet miatt.

- A Vargha kert megvásárlásához szükséges összeg, a vételár megfizetésére megszabott határidőre az Önkormányzat tulajdonában álló bármely ingatlan értékesítésével előteremthető?

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint az önkormányzat tulajdonában álló bármely ingatlant, így a Kerek dombon lévő telkeket is csak előzetes értébecslés után, pályázat útján lehet értékesíteni. Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az értékesítés időigénye minimum 70 naptári nap, tehát a vételár ilyen módon nem biztosítható.

- A vételár hitelfelvétellel biztosítható-e?

Az önkormányzatok hitelfelvételét a Kormány engedélyéhez köti a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV törvény. A kérelem elbírálása több hónapot vesz igénybe, ezek után a bankok versenyztetése és a tényleges hitel szerződés megkötése további minimum 3 hónap, tehát a vételár ilyen módon nem biztosítható.

- A Vargha kert esetleges megvásárlása esetén milyen egyszeri vagy évente ismétlődő kiadásokat kell a település költségvetésébe tervezni?

- a.) kieső telekadó összege: 1,6 millió Ft/év.
- b.) a terület minimális karbantartásának – fűnyírás, gazolás - becsült összege: nem ismert/év
- c.) a terület bekerítésének, a veszélyes helyen vagy állapotban lévő magas fák metszésének becsült egyszeri összege: 5-7 millió Ft.
- d.) bármilyen fejlesztés (pl. növények telepítése)

Az a-b-c-d pontokban felsorolt összegek biztosítása csak az önkormányzat számára előírt kötelező feladatok fedezetének részbeni elvonásával lenne biztosítható.

- A Vargha kert hasznosításából milyen reálisan tervezhető bevételek ismertek jelenleg?

Az elmúlt napokban több kertészeti figyelmébe ajánlottuk a területet, de elutasították a felkínált lehetőséget. A többiek által létrehozni tervezett, majd a remények szerint sokak által belépőjegy ellenében látogatott botanikus kert sok éves, akár több évtizedes folyamatos beruházást feltételez, melyre az Önkormányzatnak fedezete nincs.

Jelenleg tehát nem ismert olyan hasznosítási lehetőség, amelyből az Önkormányzat a vételár, vagy legalább az éves fenntartás költségének részbeni megtérülését remélhetné.

- Ha az Önkormányzat megvásárolja a területet, akkor később, a terület részbeni parcellázása után a vételár többszörösét jelentő bevételt érhet-e el?

A Képviselő-testület a terület jelenlegi, beépítetlen állapotának megőrzését tartja helyesnek, ezért a terület egy részének felparcellázását sem támogatja sem rövid, sem hosszú távon.

3. A település-fejlesztés jelenleg ismert főbb feladatai, prioritások, ezek megvalósításához szükséges források, különös tekintettel az Önkormányzat 2020-2025 évek közötti időszakra vonatkozó gazdasági tervére, melyet a Képviselő-testület 100/2020 (VII.9.) számú határozatával fogadott el.

A község lakosságának többsége elsősorban az alábbi célok részben, vagy egészben történő megvalósítását várja el az önkormányzattól:

- Az úthálózat fejlesztése, amelynek becsült költsége: 400.000.000 Ft
- Csapadékvíz elvezetés fejlesztése, amelynek becsült költsége: 440.000.000 Ft
- A bölcsőde megépítése, amelynek becsült költsége: 400.000.000 Ft
- Az óvoda bővítése, amelynek becsült költsége: 250.000.000 Ft

A Képviselő-testület tisztában van azzal, hogy minden erőfeszítése ellenére az említett pályázatok mindegyikét nem lehet elnyerni. A felsoroltak megvalósítása önerőből évtizedek óta lehetetlen. A pályázatok általában elvárják a nyertes pályázótól, hogy legalább 10 % önerővel vegyen részt a fejlesztésben, amely egy pályázat esetén is 25-40 millió forintot jelent. A Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság tagjainak többségi véleménye szerint helyesebb a község tartalékait („családi ezüst”) az esetleges önerő biztosítása érdekében megtartani és gyarapítani, mint részben a Vargha kert megvásárlására fordítani.

Összefoglalva:

1. A Vargha kert megvásárlása nem biztosítja a terület jelenlegi állapotának fennmaradását. A jelenlegi és a jövőben megválasztásra kerülő Képviselő-testületek döntésétől függ kizárólag, hogy a jelenlegi nagyon szigorú HÉSZ szabályait módosítják-e.
2. Az önkormányzat a szükséges vételárral rendelkezik, azonban ezt az adás-vételi szerződésben rögzített határidőre csak **úgy tudná biztosítani, hogy a havonta rendszeresen ismétlődő fizetési kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges számlapénz mennyiséget is részben elköltené. A terület megvásárlása közép és hosszú távon más, a lakosság életminőségét érdemben meghatározó fejlesztésekhez szükséges tartalékokat jelentős mértékben csökkentené.**

