12/2023.

Jegyzőkönyv

Csobánka Község Önkormányzatának
rendkívüli, nyilvános
képviselő-testületi üléséről

Időpont: 2023. május 16. (csütörtök) 17:14 óra
Helyszín: Baross Péter Közösségi Tér és Könyvtár díszterme

Jelen vannak:
Völgyes József, polgármester
Alvincz Anett alpolgármester
Bognár Láaszló képviselő
Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök
Mohácsi Katalin, képviselő, PB elnök-helyettes
Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő
Dr. Vágó János, PB-tag

Hivatal részéről:
Dr. Imre Gábor, jegyző
Imre Zsuzsanna, igazgatási csoportvezető, jegyzőkönyvvezető
Csillag Katalin, pénzügyi csoportvezető

Meghívottak, vendégek:
Kálmán Kinga, főépítész
Szabadosné Balga Diána, intézményvezető Borostyán Óvoda
Baróthi Györgyné, intézményvezető-helyettes Borostyán Óvoda

Völgyes József, polgármester: Köszönti a megjelenteket, az ülést 17:14 órakor megnyitja. Ismerteti a rendkívüli ülés indoklását. Megállapítja, hogy **a képviselő-testület 6 fővel van jelen, tehát határozatképes** */Dr. Beöthy-Molnár András az ülésre nem érkezett meg/* Ismerteti a napirendet, szavazásra bocsátja.

A képviselő-testület
6 igen 0 nem 0 tartózkodó szavazattal a napirendet elfogadta.

Napirendi pontok:

Nyílt ülés keretében:

1.	Döntés a bölcsőde intézményi formájáról **(70/2023. sz. anyag)**	Polgármester
2.	Magyar Falu Program keretében felajánlott állami ingatlan önkormányzati tulajdonba adásáról **(71/2023. sz. anyag)**	Polgármester
3	Csobánka 603 hrsz-ú-ú telket érintő településrendezési szerződés **(63/2023. sz. anyag)**	Polgármester

1. Napirendi pont: Döntés a bölcsőde intézményi formájáról **(70/2023. sz. anyag)**

Völgyes József, polgármester: Sokat beszéltek arról, hogy az épülő bölcsőde milyen formában működjön majd. Az önálló működés mellett sok szakmai érv szól, a nem önálló működés mellett gazdasági szempont hozható fel. Gazdaságilag nagyjából a két forma között évi 3-3,5 millió forint különbség van. Úgy gondolja, hogy a befektetett 740 millió forint, valamint a 30 millió forint körüli telekvásárlás olyan nagyságú összeg, hogy a legjobbat kell kihozni belőle. Véleménye szerint megéri felvállalni ezt a pluszköltséget.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: A PB 4 igen egyhangú szavazattal javasolja az „A" verzió elfogadását.

Völgyes József, polgármester: Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra teszi fel az első határozati javaslat „A" verzióját.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
6 igen 0 nem 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

HATÁROZATI-JAVASLAT I.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
70/2023. (V.16.) önkormányzati határozata
Döntés a bölcsőde intézményi formájáról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tervezetten 2024. február 1-én nyíló bölcsőde intézményi formáját önálló intézményként határozza meg.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Völgyes József, polgármester: Szavazásra teszi fel a második határozati javaslatot.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
6 igen 0 nem 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

HATÁROZATI-JAVASLAT II.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
71/2023. (V.16.) önkormányzati határozata
Döntés intézményvezetői pályázat kiírásáról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A tervezetten 2024. február 1-én nyíló bölcsőde intézményvezető státuszának betöltésére a 70/2023. számú előterjesztés 3. számú melléklete szerint tartalommal álláspályázatot hirdet.
2. A közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvénynek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról a 257/2000. (XII.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 1/A. § (9)

bekezdésben meghatározott felhatalmazás alapján a Bölcsőde intézményvezetői teendőinek ellátására benyújtott pályázatok véleményezésére bizottságot hív össze, melynek tagjává a „pályázat előkészítője által kijelölt személyként" Markolt-Lindmayer Gabriellát jelöli ki, továbbá a felkéri a jegyzőt, hogy a Korm. rendelet 1/A. § (3) bekezdés aa) alpontja, valamint a (9) és (10) bekezdése alapján jelölje ki a véleményező bizottság további tagjait.
3. Felkéri a polgármestert, hogy az 1-2. pontban foglalt döntésnek megfelelően gondoskodjon a pályázati felhívás megjelentetéséről, írásban keresse meg az érdekképviseleti szervet, hogy képviselőjüket delegálják a bizottságba, és a beérkezett pályázati anyagokat - a bizottság véleményével együtt - terjessze elő a Képviselő-testület májusi rendes ülésére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

2. Napirendi pont: Magyar Falu Program keretében felajánlott állami ingatlan önkormányzati tulajdonba adásáról **(71/2023. sz. anyag)**

Völgyes József, polgármester: Ismerteti, hogy két ingatlanról van szó, az egyik a Pomáz felé kiforduló út (Dobogókői út) melletti buszmegálló, a másik a Hegyalja lépcső egy kis része.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: A PB 4 igen egyhangú szavazattal a határozati javaslat elfogadását javasolja.

Völgyes József, polgármester: Ez azt jelenti, hogy a buszmegállót nem kívánja tulajdonba venni az önkormányzat, ám a Hegyalja lépcső részét igen. A lépcső jogszerű megközelítést teszi lehetővé, a művelési ágát nem kell változtatni. Így az egész utca önkormányzati tulajdonná válik. További kérdés, észrevétel nem lévén szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
6 igen 0 nem 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
72/2023. (V.16.) önkormányzati határozata
Döntés a Magyar Falu Program keretében felajánlott állami ingatlan önkormányzati tulajdonba vételéről

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak alapján, a Magyar Falu Program II. ütemének keretében, annak településfejlesztéssel, az életminőség javításával kapcsolatos céljainak elérése érdekében a Maradványvagyon-hasznosító Zrt-nél (a továbbiakban: MVH Zrt.) kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő, az MVH Zrt. által a „Magyar Falu Program" keretében kiajánlott *„Adatlap a Magyar Falu Program keretében felajánlott ingatlanok összesítő listájáról"* című táblázatban szereplő Csobánka 763/6 hrsz-ú-ú ingatlan Önkormányzati tulajdonba adását;

2. nyilatkozik arról, hogy vállalja a tulajdonjog átruházása érdekében felmerülő közvetlen költségek megtérítését;

3. felhatalmazza a polgármestert, hogy az *„Adatlap a Magyar Falu Program keretében felajánlott ingatlanok összesítő listájáról"* című táblázatban szereplő 763/6 hrsz-ú-ú, „kivett saját használatú út" besorolású (Hegyalja lépcső) ingatlan

ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MVH Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

Határidő: 1-3 pont: azonnal
Felelős: polgármester

Völgyes József, polgármester: Nem kötelező érvényű, azaz nem kell szavazni róla, de azt szeretné, hogy külön határozzon a testület arról is, hogy a buszmegállót az önkormányzat nem kívánja tulajdonba venni. Ezt bocsátja szavazásra.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
5 igen 0 nem 1 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
73/2023. (V.16.) önkormányzati határozata
Döntés a Magyar Falu Program keretében felajánlott állami ingatlan önkormányzati tulajdonba adásáról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által a „Magyar Falu Program" keretében kiajánlott „A Magyar Falu Program céljainak támogatására felajánlott ingatlanok összesítő listája" című táblázatban szereplő Csobánka 0242/6 hrsz-ú-ú ingatlan Önkormányzati tulajdonba adását nem kezdeményezi;

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

3. Napirendi pont: Csobánka 603 hrsz-ú-ú telket érintő településrendezési szerződés **(63/2023. sz. anyag)**

Völgyes József, polgármester: Jelzi, hogy a település főépítésze jelen van az ülésen, hogy bemutassa a szerződés tartalmát és válaszoljon a kérdésekre.

Kálmán Kinga, főépítész: Köszönti a megjelenteket, majd bemutatja a területet, amelyről a településrendezési szerződés szól. Elmondja röviden, hogy milyen események vezettek a szerződésig. Új tulajdonosa lett a területnek, aki szeretné az épületeket felújítani. Filmkellékeket raktároz, ez teljesen más, mint ha például élelmiszer raktárja lenne, nem jár olyan mértékű forgalommal. Olyan tárgyakat kíván itt raktározni, mint ágyúk, szekerek, különböző korok kelléklei. Van olyan elképzelése is, hogy ezt tárlatként akár az iskolások is megnézhetnék. Bővítési szándéka nincs, de átalakítást szeretne végeztetni, irodákat szeretne kialakítani. Bemutatja a látványterveket. Az épületek a település bejáratánál kapuszerűen jelennének meg. Beépítési százalékbővítésre nincs szüksége. A kápolna miatt a telket meg kellene osztani (603 hrsz-ú). Ahhoz, hogy meg lehessen osztani a 603 hrsz-ú ingatlant, új övezetet kell létrehozni, a jelenlegi szabályok mellett nem lehet osztani.

Az eredeti előterjesztésben 32 % beépítettség lett megjelölve, de ezt a tervezők pontosabban átszámolták. Ez alapján beépítettségi százaléknak 35 % javasolt. Úgy kell a HÉSZ-t módosítani, hogy többletjogokat ne kaphasson a tulajdonos. Egy feszesen körülírt fejlesztési jogot javasolt neki

biztosítani. Ezt tartalmazza a szerződés-módosítás is. Ez is szerepel a HÉSZ tervezésben, másik 18 tétel mellett. Ezzel a tétellel járó anyagi terheket viszont a régi és az új tulajdonos megosztva vállalná.

Völgyes József, polgármester: A kápolna és a környezetének állapota 1996 óta folyamatosan romlott. Amikor a Dévai Szent Ferenc Alapítvány a kastélyt megkapta, vegyes fogadtatás várta. De a kastély helyre lett hozva. A kápolnával is ez lenne a cél. A 603 hrsz-ú ingatlan szétválasztásával a kápolna helyzete külön lenne kezelhető. Az épületek történetéről beszél. Kiemeli, hogy arra vigyázni kell, hogy nehogy olyan többletjogok keletkezzen, hogy lakóépületeket lehessen építeni. A Fő út melletti épület veszélyes részeit elkezdték bontani és helyreállítani. A látványterv még csak egy vázlat, a HÉSZ módosítás függvényében folytatódik a tervezés. Ez még nem az elfogadása, arra később kerül sor. Elmondja, hogy a régi és az új tulajdonosokkal megegyezett, hogy a HÉSZ módosítás költségeit vállalják, ez benne van a szerződésben.

Bognár László, képviselő: A telepítési tanulmánytervet szeretné látni. Kérdezi, hogy azt kitől lehetne elkérni?

Kálmán Kinga, főépítész: Elmondja, hogy nem említett telepítési tanulmánytervet, mivel az egy másik kategória. Ebben az esetben nincs szükség telepítési tanulmánytervre, nem is készült ilyen. Fejlesztési terv készült. Itt semmilyen építési jog nem keletkezik, kizárólag bejelentésköteles tevékenységet végez.

Bognár László, képviselő: Úgy véli, hogy ha a képviselő-testületnek el kell fogadnia, akkor a tulajdonosnak be kellene mutatnia az elképzeléseit.

Kálmán Kinga, főépítész: Elmondja, hogy a tulajdonosnak nincsen új építés iránti igénye. az irodák kialakítását már most megtehetné, mivel a beépítési százalék megengedné.

Bognár László, képviselő: Kérdésként veti fel, hogy így az ingatlan értékesebb lesz ettől?

Kálmán Kinga, főépítész: Válaszában kifejti, hogy semmilyen telekérték növelő változtatás nem került tervezésre.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Jelzi képviselőtársának, hogy nem történik ingatlan értéknövelés. Horváth Helka ügyét hozza fel példának, ott történt értéknövekedés.

Kálmán Kinga, főépítész: Jó példának tartja, elmondja, hogy mezőgazdasági területre kért építési jogot. Ez értéknövekedés. Ilyenkor kell megállapodni arányos kompenzációról. Elmondja a mezőgazdasági használatra vonatkozó szabályozást, bemutatja az ügy történetét.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Annak érdekében, hogy biztosan ne történhessen olyan, ami az önkormányzat érdekeivel ellentétes, a szerződésben a beépítési paramétereket meg kellene jeleníteni.

Kálmán Kinga, főépítész: Bemutatja a szerződésre vonatkozó szempontokat. Úgy véli, hogy a szerződésben nem szabad konkrét paramétereket belerakni, hiszen nem biztos, hogy benne tud maradni. Célállapotot kell meghatározni. A helyi építési szabályzat véleményezésénél várhatóan még lesz több apróbb módosítás. Példát hoz erre az épületmagasság meghatározásánál.

Dr. Beöthy-Molnár András az ülése 17:50 órakor megérkezik. Völgyes József polgármester megállapítja, hogy a ***képviselő-testület 7 fő jelenlévő taggal határozatképes.***

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Megkérdezi, hogy tehát kimondható-e, hogy sem magasságban sem beépítésben nem tud tovább terjeszkedni a tulajdonos az ingatlanon.

Kálmán Kinga, főépítész: Igennel felel a kérdésre.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: Az épületmagasságra kérdez rá, javasolja, hogy azt jó lenne lekorlátozni a főépületre.

Kálmán Kinga, főépítész: Válaszában elmondja, hogy ha a képviselő-testület ezt igényli, akkor jelezni kell a tervezőnek, hogy meg legyen különböztetve az épületmagasság a főépületnél.

Völgyes József, polgármester: Figyelni kell arra, hogy ne történjen olyan módosítás az épületmagasságokkal, hogy ne lehessen a kápolna eredeti állapotát helyreállítani.

Kálmán Kinga, főépítész: A kápolna külön övezetben lesz, a tervek szerint a 603 hrsz-ú ingatlanra két új övezet születik, ezek eltérőek. Ismerteti az indokokat. Elmondja, hogy a kápolnára készült nagyjából másfél éve egy felújítási terv, az eredeti állapotnak megfelelően.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Úgy véli, hogy számolni kell azzal a lehetőséggel is, hogy a tulajdonos esetleg úgy dönt, hogy eladja. Mire lehet ez esetben számítani? Szerinte ez a jövőre nézve fontos kérdés. Az övezetekről kér felvilágosítást a főépítésztől.

Kálmán Kinga, főépítész: Az építési övezetekre vonatkozó felvilágsítást megadja. Az övezet előírásainak módosításával többletlehetőséget a tulajdonos nem kap, sőt, csökkenteni kell azokat. Példálózóan ismertet néhány lehetőségeket.

Bognár László képviselő az ülést 18:00 órakor elhagyja. Völgyes József polgármester megállapítja, hogy a ***képviselő- testület 6 fő jelenlévő taggal határozatképes.***

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Megnyugtató válasznak tartja a kapott információkat. Úgy véli, hogy nem sürgős a döntéshozatal, Végig gondolandónak tartja, hogy a község érdekében több pénzt is lehetne kérni a tulajdonostól. Javasolja, hogy a főépítész legyen megbízva azzal, hogy dolgozzon ki egy olyan számítást, ami reálisan kérhető ebben az esetben. Ezt azért teszi, hogy az önkormányzat pénzbevételhez jusson. Tudni kell, hogy ez a tervezett HÉSZ módosítás mekkora értéknövekedését jelent a teleknek, milyen összegeket lehet számolni.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Kimondható, hogy nem történik olyan helyi építési szabályzatmódosítás, amely értéknövekedést okozna az ingatlanon.

Kálmán Kinga, főépítész: Az ülés elején ismertetetteket összefoglalja Dr. Beöthy-Molnár Andrásnak. Abban az esetben, ha értéknövekedést okozó változtatás van, általában 10-15 % szokott lenni a hozzájárulás. Ez esetben viszont nem volt értéknövekedés. Dicséri a polgármestert, amiért meg tudott egyezni a tulajdonosokkal, hogy ettől függetlenül vállaljanak részt anyagilag, ez így szerencsésebb.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Az értéknövekedésre vonatkozóan felvet néhány szempontot a számítás lehetőségére. A beépítettségi százalék növekedése, a túlépítettség ellenére az épületek fennmaradási engedélye, stb. Szerinte sok engedményt kap a tulajdonos, emellett lehetne érvelni. Alacsonynak tartja a szerződésben rögzített összeget. Javasolja, hogy az önkormányzat kérjen a tulajdonosól fejlesztési hozzájárulást, például az elágazástól kerékpáros illetve gyalogút építéséhez hozzájárulást cserébe az engedményekért, az értéknövekedésért.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: Felhívja a figyelmet, hogy nem azért nő a beépítettségi százalék, hogy a tulajdonos építhessen, hanem mert a telket ketté kell osztani. Építési jog ezzel nem jár.

dr. Imre Gábor, jegyző: Ügyrendi javaslatként értelmezi dr. Beöthy-Molnár András képviselő javaslatait, a felvetése a napirendről való levételt jelenti. A javaslatai alapján elkészített előterjesztés egy későbbi ülésen történő újra tárgyalásán lehetséges. Ez esetben a polgármesternek arról kell szavaztatnia, hogy leveszi-e most napirendről a témát.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Megjegyzi, hogy ez a fogalmazás a jegyző javaslata. Nem ügyrendi javaslatot tett. Kéri, hogy a polgármester rendeljen el szavazást a javaslatáról, amely szerint a főépítész legyen megbízva azzal, hogy számítsa ki az értéknövekedést, dolgozza ki annak mértékét.

Völgyes József, polgármester: Dr. Beöthy-Molnár András javaslatát összefoglalja és szavazásra bocsátja.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
1 igen 4 nem 1 tartózkodó szavazattal a javaslatot nem fogadta el.

Völgyes József, polgármester: Szavazásra teszi fel a 63/2023 sz. anyag határozati javaslatát.

A képviselő-testület 6 fő jelenlévő tagjai
5 igen 1 nem 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
74/2023. (V.16.) önkormányzati határozata
Döntés a Csobánka 603 helyrajzi számú telket érintő településrendezési szerződés elfogadásról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A szerződésben foglaltakkal egyetért, a településfejlesztési szerződés megkötését a Szociális Missziótársulattal, és a POSZTAMENS 2004 Filmberendezési Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal támogatja.

2. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési szerződés aláírására.

Határidő: 1-2 pont: azonnal

Felelős: polgármester

Völgyes József, polgármester: Megköszöni a jelenlétet, a rendkívüli ülést 18:19 órakor bezárja.

.....
Dr. Imre Gábor
jegyző

.....
Völgyes József
polgármester