Jegyzőkönyv

Csobánka Község Önkormányzatának
rendkívüli, nyilvános
képviselő-testületi üléséről

Időpont: 2023. október 30. (csütörtök) 17:05 óra
Helyszín: Baross Péter Közösségi Tér és Könyvtár díszterme

Jelen vannak:
Völgyes József, polgármester
Alvincz Anett alpolgármester
Bognár László képviselő
Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő
Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök
Mohácsi Katalin, képviselő, PB elnök-helyettes
Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő

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

Meghívottak, vendégek:
Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő
Treehouses Hungary Kft. képviseletében: Maliga Péter, Dévényi Viktor, Dr. Farkas Anita (együttes válaszadásnál: Treehouses Hungary kft.)

Völgyes József, polgármester: Köszönti a megjelenteket, az ülést 17:06 órakor megnyitja. Megállapítja, hogy a testület 7 **fővel jelen van, tehát a képviselő-testület határozatképes.** Ismerteti a napirendet.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Úgy gondolja, hogy az a probléma keletkezett, hogy mivel a Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban: PB) nem tárgyalta a napirendet, a testület sem tárgyalhatja. A PB véleménye nélkül nem hozhat a képviselő-testület sem döntést ilyen horderejű kérdésben.

Dr. Imre Gábor, jegyző: A PB a költségvetést érintő kérdésekben véleményez. Ez esetben a költségvetés bevételi oldalát érinti az ügy, kiadás ezzel nincs. A PB tagok tanácskozási joggal jelen vannak.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: A PB tagjai két fő tagon kívül képviselők. A szándék az volt, hogy minden képviselő elmondhassa a véleményét, a PB külsős tagjai élhetnek tanácskozási jogukkal, ők nem éltek ellenvetéssel. A döntést végül a képviselő-testület hozza meg.

Bognár László képviselő: Megkérdezi, hogy megfelelt-e az anyag kiküldése a kiküldési szabályoknak? A honlapon történő megjelentetés nem esett egybe a kiküldéssel.

Völgyes József, polgármester: Pénteken minden képviselő megkapta az anyagot. Az időpont és a téma az előző testületi ülésen elhangzott. A honlapnál technikai problémák léptek fel, amelyek csak a hétvégén hárultak el. Véleménye szerint a testületi ülés jogszerűségét nem befolyásolja a honlap hibája.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Jelzi, hogy a meghívót nem kapta meg, csak az előterjesztési anyagot. Úgy gondolja, hogy ha nem jogszerű az összehívás, nem tartható képviselő-testületi ülés.

Dr. Vágó János, bizottsági tag: Jelzi, hogy kettejüknek azonos szolgáltatónál van email fiókjuk, ami nem tudta fogadni a csatolmányt. A hivatal más úton kiküldte és telefonon is felvették a kapcsolatot velük. A meghívó a hivatal részéről elküldésre került.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Valóban kapott telefonhívást, egy óriásfájl érkezését jelezték. A letöltött dokumentumok között nem volt meghívó.

Bognár László képviselő: Az ő felvetése nem erre vonatkozott. Az SzMSz-ből idézi a rendkívüli ülés összehívására vonatkozó szabályokat.

Völgyes József, polgármester: Felhívja Bognár László figyelmét, hogy az utolsó ülésen minden szükséges információ pontosan elhangzott.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: A múlt heti ülésen elhangzott a napirend, mindenkinek megfelelt az időpont, ez a jelenlévők miatt is fontos volt, hogy mindenki itt tudjon lenni. Bognár László kérdése az, hogy támadható-e, hogy a lakossági tájékoztatás a technikai okok miatt csúszott?

Dr. Imre Gábor, jegyző: A bizottság és a testület megkapta a meghívót, az elküldés megtörtént, akinek az email címe nem fogadta az anyagot, annak más úton lett megküldve. A honlapra fel lett téve a mai napon, a nyilvánosság egyébként biztosított. Nincs akadálya annak, hogy az ülés lefolyjon. Jelzi, hogy ügyrendi kérdések érkeztek, ezeket vita nélkül kell megszavaztatni, azok megfogalmazása után.

Völgyes József, polgármester: Felkéri dr. Beöthy-Molnár Andrást, hogy fogalmazza meg az ügyrendi javaslatát.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Az ügyrendi kérdések szavazási sorrendjéről kérdezi a jegyzőt.

Dr. Imre Gábor, jegyző: Ügyrendi kérdésekben azok elhangzásakor azonnal szavazni kell, vita nélkül.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Mivel a PB nem vette napirendjére az előterjesztést, erre tekintettel javasolja, hogy a képviselő-testület se tárgyalja, mert a PB nem fogalmazott meg véleményt.

Völgyes József, polgármester: Felteszi szavazásra Dr. Beöthy-Molnár András ügyrendi javaslatát.

A képviselő-testület

2 igen 5 nem 0 tartózkodó szavazattal a javaslatot nem fogadta el.

Völgyes József, polgármester: Felkéri Bognár Lászlót, hogy fogalmazza meg a javaslatát.

Bognár László képviselő: Nem javaslatnak szánta, kérdésként tette fel. A jegyző válaszát elfogadja.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Ügyrendi javaslattal él, az ülés összehívásának szabálytalansága miatt az ülés ne legyen megtartva. Az ülésre emiatt nem tudott felkészülni. Ilyen horderejű kérdésben ilyen rövid határidő alatt nem lehetne döntést hozni. Ha május óta tárgyal az önkormányzat erről, akkor néhány nap nem lehet elegendő az anyag ismertetésére és a döntéshozatalra.

Völgyes József, polgármester: Nem értékeli ügyrendi javaslatként, jegyzőt kérdezi erről.

Dr. Imre Gábor, jegyző: Javasolja, hogy szavazzon erről a testület vita nélkül. Az ügyrendi javaslatot a javaslattevőnek kell megfogalmaznia.

Dr. Vágó János, bizottsági tag: Gulcsik Vilmos 24-én küldött egy emailt, amiben a napirendet és a mellékleteket is megküldte. Ez elegendő idő kellett legyen.

Völgyes József, polgármester: Szavazásra teszi fel Dr. Beöthy-Molnár András javaslatát.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Közbeszólva jelzi, hogy név szerinti szavazást kér erről.

Dr. Imre Gábor, jegyző: A polgármester döntse el, hogy ügyrendiről elrendeli-e a név szerinti szavazást. Ügyrendi kérdésben egyszerű többséggel kell dönteni.

Völgyes József, polgármester: Elismételteti a javaslatot Dr. Beöthy-Molnár Andrással.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Az anyagot megkapta, de a meghívót nem. Erre tekintettel javasolja, hogy az ülés legyen elhalasztva, mivel nem volt elegendő idő a felkészülésre.

Völgyes József, polgármester: Felteszi szavazásra a javaslatot.

A képviselő-testület

2 igen 5 nem 0 tartózkodó szavazattal a javaslatot nem fogadta el.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Úgy gondolja, hogy kezd bohókássá válni az ülés, véleménye szerint nem az a kérdés, hogy az anyagot a testület megkapta-e. Az előző ülésen elhangzott, hogy lesz erről újabb ülés. Úgy értelmezi, hogy Dr. Beöthy-Molnár András a meghívót hiányolja.

Völgyes József, polgármester: A napirendet szavazásra teszi fel. **Megállapítja, hogy a képviselő-testület 7 fővel határozatképes.**

A képviselő-testület
6 igen 1 nem 0 tartózkodó szavazattal a javaslatot, egyúttal a napirendet elfogadta.

Napirendi pontok:

Nyílt ülés keretében:

1. Döntés a Határréti tó környezetében, Csobánka Község Önkormányzata tulajdonában álló terület idegenforgalmi és turisztikai célú hasznosításáról, és vagyonhasznosítási szerződés megkötéséről **(140/2023. sz. anyag)**
2. „Csobánka Község természetvédelmi rendeletének és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek természetvédelmi kezelési terveinek elkészítésére" kiírt felhívásra érkezett ajánlatok bírálata **(130/2023. sz. anyag)**

1. Napirendi pont: Döntés a Határréti tó környezetében, Csobánka Község Önkormányzata tulajdonában álló terület idegenforgalmi és turisztikai célú hasznosításáról, és vagyonhasznosítási szerződés megkötéséről **(140/2023. sz. anyag)**

Völgyes József, polgármester: Az előterjesztést mindenki megkapta. Lényegre törően le van írva ebben az, amiről tárgyalni kell, a Határréti víztározó melletti terület hasznosításával kapcsolatban. Felkéri a Treehouses Hungary Kft. képviselőit a bemutatkozásra.

Maliga Péter, Treehouses Hungary Kft.: Az önkormányzattal való kapcsolat úgy alakult ki, hogy 1400 önkormányzatnak küldtek emailt, hogy fejlesztési területet keresnek. A kommunikáció júniusban kezdődött meg újra, augusztus elején volt az első találkozó és személyes egyeztetés. Egyeztetés zajlott a lehetséges együttműködésről.

Dévényi Viktor, Treehouses Hungary Kft.: Bemutatja a céget, annak létrejöttét, fejlődését. 2017-ben épültek az első szálláshelyeik. Ezeket röviden bemutatja.

Maliga Péter, Treehouses Hungary Kft.: A vendégkörnek magasabb minőségi elvárása van, de mivel magasabb a bekerülési költség, így magasabb szintű építészeti megoldásokkal tudnak dolgozni. A szálláshelyek vendégköre 79 %-ban magyar. Több körben tervezik a beruházást. Kérdésre szívesen válaszolnak.

Völgyes József, polgármester: Köszöni a bemutatkozást, az elhangzottakhoz kiegészítést tesz. A turisztika fejlesztés a képviselő-testület elsődleges tervei között szerepelt. A covid időszakban ezt nem

lehetett megvalósítani. 2016-ban főépítész készített egy tanulmányt a Határréti tóról. Ez a tanulmány nagyon hasonló a cég által elképzeltekhez. Amikor a cég megkereste az önkormányzatot, elővettek ezt, mint lehetséges fejlesztési irány. Nem biztos, hogy a turisztika fejlesztés gondolata kapcsán elég körültekintőek voltak. A covidot követően a turisták "kirajzása" rámutatott arra, hogy nem biztos, hogy a falu lakossága tömeges turistalátogatást akar látni. Lehet, hogy a kisléptékű, kismértékű turizmusfejlesztés az, ami bevételt hoz a településnek, a lakossági elfogadás mellett. A cég megkeresésére az önkormányzat sem válaszolt egyből, hosszas megbeszéléseket követően vették fel a kapcsolatot. Amikor végül személyes egyeztetésre került sor, a helyszínen is megnézték a lehetőségeket, a HÉSZ-re külön figyelmet fordítottak, hogy annak meg kell felelni. Volt olyan elképzelés, hogy közös vállalkozásban történjen meg a fejlesztés, de ennek nem látja lehetőségét. Az önkormányzatnak nincs ilyen cége, illetve anyagi okai vannak. Az előterjesztésben megküldött előszerződés tervezet a lábjegyzetekkel együtt került megküldésre, hogy látható legyen, hogy soronként átbeszélték. Három dolgot tart fontosnak. Az önkormányzatnak ne kerüljön semmibe, stabil bevételt generáljon, és legyen továbbfejlődési lehetősége. Úgy gondolja, erre lehetőség van ezzel a megállapodással.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: A koncepciót üdvözli. A szerződéssel kapcsolatban kérdez, 15 év határozott időre kötik, ezt 5 évre meg lehet hosszabbítani. Benne van, hogy utána megvásárolhatja a hasznosító.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: A megvásárlás nem szerződés alapján történik. A nemzeti vagyonról szóló törvény határozott időt tesz lehetővé. Ezt követően, ha úgy dönt az önkormányzat, hogy eladja, az egy másik esetkör lesz. Nincs részletesen kifejtve, mert húsz év múlva nem lehet tudni, hogy milyen lesz a jogi környezet. Ez a szerződés kizárólag a vagyonhasznosításról szól.

Völgyes József, polgármester: Eladási kötelezettséget nem keletkeztet a szerződés. Eladási lehetősége természetesen lesz az önkormányzatnak. Ha a szerződés lejártakor oda kerül a sor, az akkori szabályok szerint lesz rá lehetőség, az akkori testület majd hoz róla döntést.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Nem alapít a szerződés vételi jogosultságot a beruházó számára. Arra van rendelkezés, hogy a hasznosítási idő lejártát megelőzően két évvel egyeztetnek, hogy van-e közös adásvételi szándék. Véleménye szerint ez egy korrekt szerződéses rendelkezés, ami a párbeszéd lehetőségét teremti meg.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Gratulál a Treehouses Kft-nek az ötlethez. Az ülés összehívás módja és időpontja, és a tájékoztatás hiánya volt az indulata tárgya, ez a polgármesternek szól. A polgármester által említett fejlesztési elképzelést az előző polgármester, Winklerné Anikó hozta létre azért, hogy lehessen turisztikai célú hasznosítási szerződést kötni. Úgy gondolja, hogy egy irányba megy a dolog. Több kérdése van, hány önkormányzat jelzett vissza, illetve ebből hány önkormányzattal vették fel a kapcsolatot?

Dévényi Viktor, Treehouses Hungary Kft.: Harminc önkormányzat jelzett vissza, ezekkel felvették a kapcsolatot. Nincs mindegyikkel folyamatban tárgyalás. Három projekt van folyamatban jelenleg.

Völgyes József, polgármester: Jelzi, Dr. Beöthy-Molnár Andrásnak, hogy tegye fel az összes kérdését, mert ez nem kötetlen beszélgetés, hanem testületi ülés.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Tehát három projekt van. Üdvözli a terveket. További kérdései, hogy mekkora Kft-t kívánnak létrehozni? A MOHOSZ-szal történt-e egyeztetés? A jelenlegi cég milyen arányban részesedik a projektcégből, mennyi a törzstőkéje jelen pillanatban? A közművekkel kapcsolatban hogyan kívánják megvalósítani? Visszalépés esetén mi van, hogyan rendeződnek a tulajdonviszonyok vis maior esetén? Muszáj 15 évre elkötelezni magukat rögtön, van-e esetleg más megoldás, vagy rövidebb időszak? Dr. Nagyistók Bencének is szól ez a kérdés. Továbbadhatja-e a hasznosítást a projektcég? Átlátható-e a cég? A projektcég átlátható-e? A jegyző nyilatkozzon, hogy lehet e vegyes tulajdont létrehozni cég és önkormányzat között? Mi történik abban az esetben, ha csökken a bevétel? Érdemes lehet nem fix megállapodást kötni és akkor nem változik a cég kockázatával az önkormányzat kockázata. Az előterjesztés szerint hitelbírálathoz kell a döntés, erről kér információt. Pályázaton szándékoznak-e indulni? Sokféle turisztikai pályázat van. Gratulál az eddigiekhez.

Treehouses Hungary kft.: A MOHOSZ-szal találkoztak, felvették a kapcsolatot, az egyeztetések megkezdődtek. Ahhoz, hogy tovább tudjanak lépni, egy pozitív döntésre van szükség az önkormányzattól. Minden helyszínt külön kft üzemeltet, ennek gyakorlati okai vannak. A projektcégnek a törzstőkéje 3 millió forint lesz, de nem az a meghatározó, hanem a beruházási összeg, az kb. nettó 200-250 millió. A tulajdonosi kör azonos, kapcsolt vállalkozásokról van szó, a projektcég csobánkai székhelyű cég lesz. Víz és áram közművel rendelkezik az ingatlan, a biológiai szennyvíztisztító megvalósítható. Kéri, hogy figyelmesen olvassa el a szerződést, a legtöbb pontot tárgyalja. A beruházó cégnek van hasznosítási kötelezettsége, ennek szabályai vannak. Mindeközben az előző évi árbevétel szerinti 5% akkor is fizetendő részükről. A nemzeti vagyonról szóló törvény 15+5 évet tesz lehetővé. A megtérülési rátát tekintve a 15 év kevés is. Ebben a szakmában 10 év után meg kell újulni, ez kérdésessé teheti a folytatást. A szerződésátruházás nem célja a cégnek, az önkormányzat hozzájárulásával lehetséges. A cég átlátható, csobánkai székhelye lesz a projektcégnek. Mindenképpen keletkezik bevétele az önkormányzatnak az iparűzési adóból is. Úgy gondolják, hogy előnyös projekt ez az önkormányzatnak is. A meglévő helyszínek bevételeit ismertetik. Környezetbarát technológiájú épületeket kívánnak létrehozni. A hitelbírálaton túl vannak, a bank részéről validált dologról van szó. Pályázatok jelenleg nincsenek, de azok általában megbonyolítják a megvalósulást. A társaság nem lesz adóstársi pozícióban sosem. Ha a banknak megfelelt a cég, úgy gondolja, hogy érezhetően életképes vállalkozás.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: A közös tulajdonú cég vonatkozásában válaszol, nincs ilyen szándék, habár a jogi lehetőség meglenne rá. A koncepció az, hogy az üzemeltetést a hasznosító végzi, az önkormányzat a területet biztosítja. Kérdés volt, hogy mi védi az önkormányzatot a szerződésben? Lényegében a szerződés minden egyes pontja erről szól. Úgy értékeli, hogy korrekt megállapodást sikerült összehozni, több körös egyeztetés után. Egyik fél számára sem keletkezik olyan jog, amivel visszaélhetne a másik fél kárára.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: A IV.18. pontot felolvassa, ezt ellentmondásosnak tartja. Úgy értelmezi, hogy az önkormányzat alapvetően el szeretné adni az ingatlant a jövőben.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Akkor jelentene ez kötelezettséget, ha úgy lenne megfogalmazva. Ilyen kitételt a szerződés nem tartalmaz. Célként fogalmazzák meg, de nem kötelezettségként. A húsz éves hasznosítási idő végén le fognak ülni erről tárgyalni, hogy ezek a célok még mindig egyeznek-e? Ha nem, akkor ott lezáródik a történet. Nincs ez az aggály a szerződésben. Ilyen hosszú szerződésnél meg kell fogalmazni egyfajta védelmét a hasznosítónak is. Azt a kötelezettséget vállalja csak az önkormányzat, hogy érdemben foglalkozik a kérdéssel.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Az első mondat törlését javasolja ebből a részből. Nem lehet az első mondatot elkülöníteni a többitől, de húsz évvel későbbi időpontra nem célszerű kifejteni mi a célja a testületnek.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Ha van javaslat a szerződés módosítására, akkor azt megteheti a testület.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: Kiegészítést fogalmaz meg, abban az esetben lehet csak megvásárlásra lehetőség, ha művelés alól kivonásra kerül, szakértő által meg lett határozva az értéke, és a képviselő-testület döntött az eladásról.

Treehouses Hungary kft.: A változtatást a cég elfogadja, a megváltozott rendelkezést felolvassa.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: A gátőrházzal kapcsolatban kérdez, mi van akkor, ha más hasznosítása lesz a jövőben?

Völgyes József, polgármester: A gátőrház jelenleg MOHOSZ bérli 2023.12.31-ig. A háznak három önkormányzat a tulajdonosa. A gátőrház további sorsa kérdéses.

Markolt-Lindmayer Gabriella, képviselő: Kiegészítésre tesz javaslatot, hogy a projektcég a gátőrház jövőbeni üzemeltetőjével, bérlőjével együttműködni köteles.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Erre polgári jogi kötelezettsége van, így ezt nem szükséges előírni.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Négy kérdése van. A szerződés IV.18. első mondat törlése problémát jelent-e?

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Az önkormányzat részéről nem.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: A szerződés gondolt arra, hogy mi a helyzet a terület továbbadással? Nem állhat-e fenn a lehetőség, hogy fix összegért továbbadja, ebből lesz bevétele az önkormányzatnak, és a hasznosító cég pedig nem köteles bevallani a forgalmát.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: Olyannyira gondolt rá, hogy a hasznosítás a szálláshely üzemeltetést jelenti. A szolgáltatási sor nem kerülhető ki. Nem az lenne a vagyonhasznosítási díj alapja.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Rendkívüli felmondás esetét hozza fel. Egy exit lehetőséget biztosítani kellene, nyilván megtérítéssel. Fontos lehet biztosítani egy jövőbeni önkormányzat számára is.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: Ilyen exit lehetőség nincs. A hatályos kártérítési szabályok mellett lehetne erre lehetősége.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: A rendkívüli felmondás szankciós jellegű, úgy értelmezi, hogy egy rendes felmondás jogának lehetőségét kéri.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: A határozott idő többek közt emiatt lett kikötve. Ha ilyen szerepelne a szerződésben, kiváló jogvitákra adna lehetőséget.

Treehouses Hungary kft.: Ha a rendes felmondás esélye benne van, nem mernének kockáztatni ennyi pénzt.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Most arról kell dönteni, hogy a mérleg egyik oldalán van egy nulla, a másik oldalon az, amit realizálni tud az önkormányzat. A kérdőjelet kellene egy kicsit pontosabban meghatározni. A bérbeadással várható befolyt összeg összehasonlításával 216 ezer forintot lehet szembe állítani nagyjából 7 millió forinttal.

Treehouses Hungary kft.: Ehhez még az idegenforgalmi adó is hozzájön. A IV.18. pontban való módosítást a cég elfogadja. Javasolja, hogy fogalmazzák meg.

Völgyes József, polgármester: 19:00 órakor szünetet rendel el.

<szünet>

Völgyes József, polgármester: 19:11 órakor az ülést folytatja. Megállapítja, hogy a képviselő-testület 6 fővel határozatképes. Mohácsi Katalin a szünetben az ülésről távozott.

Grocott-Tímár Eszter, bizottsági tag: Felvilágosítást kér a szerződés III. pontjában lévő díjelőlegről.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: A díjelőleg összege akkor jár vissza, ha rajtuk kívülálló okok miatt nem tudnak eleget tenni a megvalósításnak. A szerződés egyebekben fennáll. Ha a szerződés ellehetetlenül, akkor megszűnhet. A szükséges engedélyeket ismertetik, ezek folyamatát. A beszámolók május végéig készülnek el.

Bognár László, képviselő: Méltatja a cég eddigi teljesítményét. Kérdezi, hogy az hol található a szerződésben, hogy ha kisebb a forgalom, mint 3 millió forint, akkor azt nem kell arányosan visszafizetni? Ha jól érti, hitelfelvételből fogják finanszírozni a beruházást, a faházak kinek a tulajdonába kerülnek? Miért nem fix inflációkövető a bérleti díj? Megvizsgálták-e ennek lehetőségét? Mivel az önkormányzatnak nincs ráhatása a cl bevételeire. Elhangzott, hogy a MOHOSZ-szal egyeztettek, milyen volt ennek a hangvétele? Támogató nyilatkozattal rendelkeznek-e? Ebben a döntésben ez megerősítő szerepű lenne. Az is elhangzott, hogy HÉSZ módosítást nem igényel a beruházás, ez igaz? A megvalósult helyszíneken ebben a konstrukcióban van-e hasznosítva a terület? A közművek esetében a megvalósítás fizikailag kivitelezhető-e? A szolgáltató visszajelzett? Lehetővé teszi-e a szerződés, hogy hamarabb megvásárolják a területet?

Völgyes József, polgármester: Többféle változatot végig gondoltak a díjtételek kapcsán, először fix díjas bérleti díjban gondolkodtak. Ebben az esetben kell egy emelkedéssel kalkulálni, egy konstrukciót mellé kell tenni. Az elmúlt időszak tapasztalatai az állami indexálásokban, nem a bérbeadó érdekeit

szolgálják ebben a konstrukcióban. A számítási alap a piachoz igazodik, így végül a bevételhez kapcsolódó díjtételek bizonyultak megfelelőbbnek.

Treehouses Hungary kft.: Példát hoz. Ha 6 egységgel indul, a cég nyereségessége elindul. Esetleg két további egységgel növekszik. Ez nem fog látszani, ha nem a szállás árbevételt nézik. Úgy gondolja, hogy a szálláshely imidzse többet ér, mint pár százalék bevételnövekedés. Túl sokat veszíthet a cég, ha nem szabályszerűen csinálja.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Ezért tették bele, hogy az NTAK részére megküldött foglalási adatok is részét képezik a díjmegállapításának, mert az egy objektív tényalap, így ezzel trükközés nem valósítható meg.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: A díjelőlegre vonatkozóan, az arányos visszafizetést, ezt a konkrét kérdést nem tartalmazza a szerződés. A szerződés III.3. pontja szerint a cég a fix összegeket köteles megfizetni, ezt követi a díjfizetési kötelezettség. nincs visszafizetési kötelezettség. A projektcég tulajdonába kerülnek a kabinok. A MOHOSZ nyitott az együttműködésre, de akkor lesz értelme megkeresni őket, ha az önkormányzat úgy dönt, hogy az együttműködésre nyitott.

Völgyes József, polgármester: Pilisszántóval és Pilisvörösvárral már egyeztetett erről. Mindkét településtől pozitív visszajelzést kapott.

Dévényi Viktor, Treehouses Hungary Kft.: HÉSZ módosítás nyilván kelleni fog később, de vállalható mértékben. Az egyéb projektben nem cég tulajdonában van az ingatlan, ezek magáningatlanok. Önkormányzati tapasztalatuk jelenleg még nincs. Közüzemre vonatkozóan áram van, jelenlegi állapot is megfelelne az indulásra. A csatornázottság nem megoldott, erre saját vízkezelést terveznek.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: A szerződés nem tartalmazhat olyan kitételt, hogy előbb nem akarhatják a vételi szándékot bejelenteni. Az önkormányzat megvizsgálja, ha van ilyen kezdeményezés. Bárki bármikor tehet ajánlatot az ingatlanra. A projektcégnek vételi joga nincs.

Völgyes József, polgármester: Ha az önkormányzat akarná eladni, akkor azt ingatlan értékbecslés alapján teheti meg. ezzel a hasznosítással az ingatlan értéke nyilvánvalóan nő.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: Nem kell kivárni a hasznosítási idő végét, az önkormányzat rendelkezési jogát a szerződés nem érinti.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: A leírásban szereplő medence hol helyezkedik majd el? Mi lesz a szerződés végén a házak sorsa? Az 5,2 % -ot mi határozza meg? Melyik bank finanszíroz? A jegyzőnek kell még nyilatkoznia, hogy lehetséges-e vegyes tulajdont létrehozni. Gondol itt az ingatlanon létesülő faházakra, példaként a Fő téri faházat hozza fel.

Dr. Imre Gábor, jegyző: A jegyzőnek arra vonatkozóan nem kell törvényességi észrevételt tennie, hogy a testület önmagára szerencsés, vagy szerencsétlen döntést hoz-e, ezt nem az ő dolga megítélni. Egyebekben egyetért az ügyvéd úrral, nem törvénytelen.

Treehouses Hungary kft.: A medence elhelyezkedése koncepcionális kérdés. Konkrét tervek még nincsenek, de ez egy vendégcsalogató dolog, sok minden figyelembevételével lehet elhelyezni. előnyként szolgálna a másik két helyszínnel szemben, ahol ilyen nincs.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: A faházakkal kapcsolatban, függ a tizenharmadik évben folytatott egyeztetésektől. Ha nem születne megállapodás, akkor előállhat egy olyan helyzet, hogy a kabinok projektcég tulajdonában vannak és a használat keretében földhasználati jog illeti meg, ahogyan a gátőrháznál van jelenleg. A bejárást biztosítania kell az önkormányzatnak.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Jogszabály alapján kölcsönös elővásárlási jog illeti meg a feleket.

Dr. Gulyás András, műszaki ügyintéző: A HÉSZ-re vonatkozó kérdésre válaszol. Ebben a szakaszban még ezt az egyeztetést nem kell elvégezni. A HÉSZ korábbi módosítását az államigazgatási szervek így fogadták el, a beruházó a HÉSZ-nek megfelelő építést tervez.

Treehouses Hungary kft.: Az 5,2 % közös egyeztetésen alapuló megállapodás volt, haszonkulccsal számolva. Ez nettó 5,2 % forgalom arány. Nem gondolják azt, hogy ennél többet fizetnének, mivel úgy

gondolják, hogy ez a mérték arányos. Ebben a projektben csak ők kockáztatnak. A finanszírozó bank a K&H Bank.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: Az eddig átvezetett szerződés módosítást ismerteti.

Völgyes József, polgármester: Az átvezetett módosításokkal beszerkesztett szerződést itt helyben kinyomtatják, a képviselő-testületből két tag szignózza és ez a változat kerül megszavaztatásra, valamint a jegyzőkönyv mellékleteként kéri majd csatolni.

Bognár László képviselő: Javasolja beletenni, hogy a 3 millió forint után nem keletkezik visszafizetési kötelezettsége az önkormányzatnak, erre ellenvetés nincs. Nem szerencsés hogy egy héttel a döntéshozatal előtt kapott a testület erről tájékoztatást, amellyel kapcsolatban kritikát fogalmaz meg a polgármester felé.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Javaslatot tesz, hogy a Kormányhivataltól állásfoglalást kellene kérni, hogy összeegyeztethető-e a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel, hogy közös vagyon jöjjön létre. A nemzeti vagyonról szóló törvényből olvas fel (6. §). Az önkormányzat védelmében nem fogadja el a jegyző véleményét.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Az önkormányzati vagyon két részre oszlik, törzsvagyonra és üzleti vagyonra. A helyi vagyonrendelet szabályait ismerteti, e szerint nincs akadálya a felépítmények elhelyezésének. Az ingatlanok a vagyonrendelet 3. mellékletében szerepelnek (0186/3, 0186/3/A hrsz.). Az önkormányzat esetében az üzleti vagyonba tartoznak ezek.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Megértette, de fenntartja a kérését.

Dr. Nagyistók Bence, jogi képviselő: Nincs ilyen hatásköre a kormányhivatalnak így erre nincs lehetősége.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Javasolja, hogy a szerződésben szereplő rendelkezés, hogy a hasznosító 12 hónapon át nem üzemelteti, ez az idő 4 hónapra módosuljon (IV.16. pont), és a rendes felmondást tartalmazza a szerződés.

Dr. Farkas Anita, Treehouses Hungary Kft.: Sem a 4 hónap, sem a rendes felmondás nem elfogadható a vállalkozó részéről.

Treehouses Hungary kft.: A 4 hónap csak egy covid lezárás. 12 hónap azért lett meghatározva, mert akkor már nyomós ok történik.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Név szerinti szavazást kér.

Völgyes József, polgármester: 20:20 órakor szünetet rendel el.

<szünet>

Völgyes József, polgármester: 20:45 órakor az ülést folytatja.

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: Ügyrendi javaslatot tesz, előtte két perc hozzászólás megilleti a személyes megszólítás okán. Az önkormányzat 15-20 év elköteleződését nagyon meg kell gondolni. Szerinte eljárási szempontból ez tűrhetetlen. Ezt ne csinálja még egyszer meg a polgármester, hogy nem ad felvilágosítást időben egy ilyen klassz projektről. Bele kell férnie az időbe ennek. Nem rendkívüli ülésen kellene ezt tárgyalni. Név szerinti szavazást kér.

Völgyes József, polgármester: Megállapítja, hogy a képviselő-testület 7 fővel határozatképes, a szünetben Mohácsi Katalin visszaérkezett. Felteszi szavazásra Dr. Beöthy-Molnár András ügyrendi javaslatát, hogy a név szerinti szavazást a testület elrendeli-e.

A képviselő-testület

7 igen 0 nem 0 tartózkodó szavazattal a javaslatot elfogadta.

Völgyes József, polgármester: Név szerinti szavazást rendel el a határozati javaslatról a módosított szerződéssel, amelyet egyidejűleg a jegyzőkönyv számára átad. Felkéri a jegyzőt a név szerinti szavazás koordinálására.

A képviselő-testület név szerinti szavazással,

Völgyes József	*igen,*
Alvincz Anett	*igen,*
Bognár László	*igen,*
Dr. Beöthy-Molnár András	*nem,*
Gulcsik Vilmos	*igen,*
Markolt-Lindmayer Gabriella	*igen,*
Mohácsi Katain	*igen*

szavazatával 6 igen 1 nem arányban az alábbi határozatot hozta.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
141/2023. (X.30.) önkormányzati határozata
Döntés a Határréti tó környezetében, Csobánka Község Önkormányzata tulajdonában álló terület idegenforgalmi és turisztikai célú hasznosításáról, és vagyonhasznosítási szerződés megkötéséről

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Önkormányzat és a Treehouses Hungary Kft. közötti turisztikai-idegenforgalmi célú együttműködést támogatja,

2. felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat és a Treehouses Hungary Kft. közötti – jelen határozat melléklete szerinti - vagyonhasznosítási előszerződés aláírására,

3. felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat és a Treehouses Hungary Kft. tulajdonosai által későbbiekben alapítandó projektcég közötti vagyonhasznosítási szerződés aláírására.

Melléklet: vagyonhasznosítási szerződés

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

2. Napirendi pont: „Csobánka Község természetvédelmi rendeletének és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek természetvédelmi kezelési terveinek elkészítésére" kiírt felhívásra érkezett ajánlatok bírálata **(130/2023. sz. anyag)**

Völgyes József, polgármester: Az előző ülésen felfüggesztett napirend pont tárgyalását folytatják. Bognár László javaslata volt az utolsó módosítás, felolvassa a határozati javaslatot:

Bognár László képviselő: Az ajánlattétel a rendelet megalkotására vonatkozott, kérdezi, hogy történt-e egyeztetés a DINPI-vel az együttműködésről?

Völgyes József, polgármester: További megbeszélést igényel. Be lesz vonva a DINPI az ajánlattételi felhívás elkészítésébe.

Gulcsik Vilmos képviselő, PB-elnök: Bognár László javaslata belekerült a határozatba. Ha igennel szavaz a testület, akkor új kiírás történik. Ha nem fogadja el a testület, akkor mi lesz a helyzet?

Dr. Beöthy-Molnár András, képviselő: A kiírás előtt a kiírás szövegét a testület elé kellene hozni, hogy ha a testületnek további javaslata van, akkor az belekerülhessen.

Dr. Imre Gábor, jegyző: A kiírás előtt ki fogja küldeni a testületi tagok számára, ha észrevétel érkezik, beleszövegezésre kerülhet.

Völgyes József, polgármester: A határozati javaslat ismételt ismertetése után szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A képviselő-testület 7 fő jelenlévő tagjai
7 igen 0 nem 1 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
142/2023. (X.30.) önkormányzati határozata
Döntés „Csobánka Község természetvédelmi rendeletének és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek természetvédelmi kezelési terveinek elkészítésére" kiírt felhívásra érkezett ajánlatok bírálatáról

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a „Csobánka Község természetvédelmi rendeletének és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek természetvédelmi kezelési terveinek elkészítésére" tárgyú beszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja.

2. nyertes ajánlattevőként a Land Studio Bt.-t hirdeti ki.

3. felkéri a polgármestert, hogy az ajánlattételi felhívás 10. pontja szerint a a nyertessel kötendő vállalkozási szerződés megkötését tagadja meg.

4. Felkéri a polgármestert, hogy az ülésen elhangzott javaslatokat is figyelembe véve új ajánlattételi felhívást tegyen közzé.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Völgyes József, polgármester: Megköszöni a jelenlétet, a rendes ülést 20:59 órakor bezárja

.....
Dr. Imre Gábor
jegyző

CSOBÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 1

.....
Völgyes József
polgármester