

JEGYZŐKÖNYV

Készült Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága, Humánügyi Bizottsága, Ügyrendi Bizottsága, valamint Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2022. április 19. napján, 17.11 órakor kezdődő, a Szadai Polgármesteri Hivatal Tanácskozó termében megtartott rendes együttes nyilvános üléséről.

Jelen vannak:	Boros Gábor	bizottsági elnök
	Székely Beatrix <i>(később)</i>	bizottsági elnök
	Rezsabek Tamás	bizottsági elnök
	Oroszi Sándor	bizottsági képviselő tag
	Vrabély Balázs	bizottsági képviselő tag
	Molnár Csaba Sándor	külsős bizottsági tag
	Tóthné Tolvaj Judit	külsős bizottsági tag
	Nagy László <i>(később)</i>	külsős bizottsági tag
	Pintér Lajos	polgármester
	Petrák Árpád	alpolgármester
	Dr. Finta Béla	jegyző
Igazoltan távol:	Gelle Róbert	bizottsági elnök
Meghívottak:	Vargáné Kurfis Erika	pénzügyi osztályvezető
	dr. Jenei László	törvényességi szakreferens
	Szabóné Molnár Krisztina	műszaki osztályvezető
	Bula Beáta	jegyzőkönyvvezető
	Forintos Beatrix	Toptrix Kft. kérelmező képviselője

Rezsabek Tamás bizottsági elnök (TFKB): Köszönti a megjelenteket, az együttes nyilvános ülést megnyitja, megállapítja, hogy a Pénzügyi Bizottság 1 fő külsős bizottsági taggal még nem határozatképes, Székely Beatrix elnökhelyettes várhatóan pár perc késéssel érkezik. A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 4 fővel, a Humánügyi Bizottság 3 fővel, és az Ügyrendi Bizottság 3 fővel már jelen van, tehát e három bizottság határozatképes. Gelle Róbert, a Pénzügyi Bizottsági elnöke előre jelezte távolmaradását, igazoltan van távol.

A Képviselő-testület 2022. április 28.-i rendes nyilvános ülésére benyújtott előterjesztések véleményezése tárgyában ültek össze a bizottságok, az ülésen bizottsági számozott határozat nem születik.

Ügyrendi szavazást kezdeményez arról, hogy az együttes ülés levezető elnökének megválasztják-e őt a jelenlévők. Szavazást rendel el – megállapítva, hogy a jelenlévők 6 igen szavazattal, egyhangú döntéssel megválasztották levezető elnöknek.

Felhívja a figyelmet, hogy a Meghívóban szereplő napirendek sorrendjétől eltérően javasolja elsők között a jelenlévő érintett meghívott napirendi pontját tárgyalni. Napirendenként röviden összefoglalja majd az előterjesztések tartalmát, majd a kialakuló véleményekről – a napirend tárgyában érintett - bizottságonként szavazásokat fog elrendelni.

Székely Beatrix bizottsági elnök 17.13 órakor késéssel megérkezik, ezzel a Pénzügyi Bizottság 2 főre egészül ki és határozatképesé válik, míg a Humánügyi Bizottság és az Ügyrendi Bizottság 4-4 főre egészül ki.

Ezt követően a napirendre tett javaslatáról szavazást rendel el – megállapítva, hogy az ülés napirendjét a jelenlévők 7 igen szavazattal, egyhangú döntéssel elfogadták.

1. napirendi pont: Döntés az Önkormányzat tulajdonát képező Szada 4333/26 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről (54/2022. sz. anyag)

Rezsabek Tamás levezető elnök: Miután röviden ismerteti az előterjesztésben foglaltakat, elmondja, hogy meghívottként jelen van a bizottsági ülésen a 4333/26 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan értékesítésének kérelmezője Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. képviselője, akinek átadja a szót.

Nagy László bizottsági külső tag 17.17-kor megérkezik, ezzel az Ügyrendi Bizottság már 5 fővel van jelen.

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Helyesbít, hogy az előterjesztésben foglaltaktól eltérően 2016-tól vette át a tenispálya üzemeltetését az önkormányzati területen. Pontosítást kér, hogy az előterjesztésben olvasható 34,5 millió forintos vételár bruttó érték-e.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Felhívja a figyelmet arra, hogy a szadai ingatlanárak dinamikusan fejlődnek, idézi az előterjesztésben foglaltakat: „*A jelen időszakban szinte napról-napra dinamikusan emelkedő ingatlanárak mértékére figyelemmel megfontolás tárgyát képezheti akár az is, hogy az ingatlan lehetséges vételáraként a Képviselő-testület 50.000.000,- Ft-ot határozzon meg.*”

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Az említett 50 millió forintos vételár számára elfogadhatatlan. Elmondása szerint 5 éve sportcentrumot működtet a bérleményen, ami nem nagy profitorientáltságú tevékenység. Már 1.000 forintos négyzetméterár-emelkedés is plusz egy évet jelent, amíg kitermeli. A 34,5 millió forintot azért is tartja reálisnak, mivel beruházást eszközölt az ingatlanon, amelyen hosszútávú céljai vannak. Kérdésre válaszolva arról tájékoztat, hogy jelenleg bruttó 104 ezer forint összegű bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére, ezt a díjat állapították meg 2016-ban, ami azóta nem emelkedett.

Székely Beatrix bizottsági elnök: Véleménye, hogy a terület mindig is nemes célt szolgált, a gyermekek részére is sportolási lehetőséget teremt, erre tekintettel sem szeretné ellehetetleníteni a tenispálya működését.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Kérdéses számára, hogy a kérelmező nem befektetési céllal vásárolja-e meg az ingatlant, később esetleg nem értékesíti-e magasabb áron.

Petrák Árpád alpolgármester 17.23-kor megérkezik a Tanácskozó terembe

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Megismétli, hogy hosszútávra, élethosszig tervez az oktatással és üzemeltetéssel, hitelt venne fel a vételár kiegyenlítésére. Erre garanciát nyilvánvaló okokból nem vállalhat, de jelen körülmények között ez a hosszútávú célja.

Tóthné Tolvaj Judit külsős bizottsági tag: Érdeklődik a kérelmezőtől, hogy esetleg befektetőtárs megfontolását tervezte-e a teniszpálya működtetéséhez?

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: A sportpálya működtetése nem rentábilis tevékenység, egy embert tart el, nincs alkalmazottja, pályamunkától kezdve takarításig minden munkát egyedül végez.

Boros Gábor bizottsági elnök: Gondolata szerint a telket nézve olyan árakat kell szabnia a Képviselő-testületnek, amely megállja a helyét a jelen piaci körülmények között, ugyanakkor másik szempontot, a szadai sport helyzetét is figyelembe veszi. Az Önkormányzat Gazdasági Programjában is lényeges elem a sport támogatása, az ifjúsági sport és még több sportág felzárkóztatásra vár Szadán, ezért a teniszpálya által nyújtott produktumot sem szabad figyelmen kívül hagyni.

Vrabély Balázs bizottsági képviselő tag: Alapvetően egyetért abban, hogy a gazdasági követelményeket is meg kell nézni, de a társadalmi vonzatát is. A terület másik részének értékesítése, az ott meghatározott négyzetméterár szerinte mérvadó lehet. Még egy gondolata, hogy az értékbecslést is figyelembe kell venni, a két szempontot együtt kell nézni, hogy milyen előnyökkel jár a település számára az értékesítés, milyen racionális döntés hozható.

Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens: A bizottsági tagok érdeklődésére válaszolva elmondja, hogy az adásvételi szerződésben az eltérő célú használatra vonatkozó kitétel nem köthető ki, az viszont rögzíthető, hogy ha mégis eladná az ingatlant, az Önkormányzatnak visszavásárlási joga áll fenn az eladási árnak megfelelően megállapított árral.

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Ilyen feltétel kikötése számára is elfogadható lenne.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Miután nincs más észrevétel, a levezető elnök az előterjesztett határozati javaslat A./ verziójáról szavazást rendel el a következő kiegészítésekkel: A Képviselő-testület az ingatlant 10 évre szóló visszavásárlási jog kikötésével bruttó **34.500.000,- Ft** áron értékesíti a Kérelmezőként az ingatlant 2016. október 12. óta jelenleg is bérlő Toptrix Kft. részére, az alábbi, szerződéses kikötésként megfogalmazott feltételekkel:

- *Az Önkormányzat a fenti összeg KSH által évente közölt infláció mértékével emelt vételáron, egyoldalú nyilatkozattal visszavásárolhatja az ingatlant abban az esetben, ha Vevő – vagy jogutódja – a megkötött adásvételi szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 10 éven belül bármilyen okból beszünteti az ingatlan jelenlegi sportcélú, teniszpálya-hasznosítási tevékenységét. Az Önkormányzat – adásvételi szerződésben kikötött - visszavásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyeztetni;*
- *A Vevő az Eladó Önkormányzattól a visszavásárlási áron felül követelheti az adásvételi szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően az ingatlanon létesített esetleges értéknövelő beruházásainak értékét;*
- *ugyanakkor az Önkormányzat, mint visszavásárló a visszavásárlási árból levonhatja az ingatlan időközi romlásából fakadó értékcsökkenés összegét.*

A levezető elnök megállapítja, hogy a Pénzügyi Bizottság 1 igen, 1 tartózkodás mellett, a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság pedig 2 igen, 1 nem, 1 tartózkodás mellett

az előterjesztett határozati javaslat fenti kiegészítéssel megfogalmazott A./ verzióját (többségi álláspont hiányában) *elutasítani javasolja*.

Kéri a Kérelmezőt, hogy nyilatkozzon, mekkora lenne az az összeg, amely számára elfogadható lenne?

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Előrevetíti, hogy bármely, a 34,5 millió forinthez képest nagyobb különbözetet részletekben, 2 év alatt tudná kifizetni, azonban legfeljebb a szomszédos benzinkút árának megfelelő összeget tudja megajánlani.

Pintér Lajos polgármester: Pontosítja az előbb elhangzottakat azzal, hogy amennyiben a szomszédos benzinkút területének négyzetméter árával számol az Önkormányzat, akkor 35,5 millió forint lenne az ajánlat.

Vrabély Balázs bizottsági képviselő tag: Értelmezése szerint három lehetősége van a Képviselő-testületnek: az ingatlanbecslésben meghatározott áron értékesíteni, 50 millió forintos áron értékesíteni, vagy arról dönten, hogy nem értékesíti az ingatlan, ez esetben a jövőben is bérleményként működhet tovább, ahogyan jelenleg is.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Az 50 MFt-os verzióval is rész-szavazást kezdeményez a határozati javaslat A./ verziójáról – megállapítva, hogy azt a Pénzügyi Bizottság 1 igen és 1 ellenszavazattal szintén nem támogatja.

Dr. Finta Béla jegyző: Felhívja a Kérelmező figyelmét (*aki a bérleti szerződésben kikötött vételi jogára hivatkozik*), hogy tényleges értékesítésre csak abban az esetben kerülhet sor, ha fennáll a tulajdonosi szándék az Önkormányzat részéről, ennek ellenkezője szerinte sem a bérleti szerződésben nem köthető ki, sem peres eljárásban nem igazán érvényesíthető.

Székely Beatrix bizottsági elnök: Kérdése, hogy eladás esetén van-e bármilyen jogi lehetőség együttműködés megkötésére az Önkormányzat és teniszpálya üzemeltetője között a szadai tömegsport támogatásának céljával? Felvetődött olyan elképzelés is, hogy kedvezőbb vételár fejében például heti 10 órányi időkeretet a Szada SE számára biztosíthatna a Vevő?

Dr. Finta Béla jegyző: Jelen esetben adás-vételi szándékról szól a döntés-előkészítés, sportkonceptió összettel készül, a tömegsport támogatására annak alapján születhetne megállapodás vagy például feladat-ellátási szerződés a Felek között.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Következő kérdése az üzemeltetési költségekre, havi tagsági díjak összegére irányul.

Forintos Beatrix, a Toptrix Kft. kérelmező képviselője: Részletezi, hogy fedett szezomban a fűtési költségek a bevétel felét teszik ki. Éves szinten 6-8 millió forintos bevétellel számol, ebből 3-4 millió forint a fűtési költség, 80 %-os foglaltság mellett. Szadáról 70-80 gyermek jár a teniszpályára, ha a környékről érkező gyermekeket is hozzá számolja, nagyjából kétszer annyi a gyermekek száma. Ugyanakkor hangsúlyozza, hogy az országban elsők között volt, aki teniszpályára légtartásos sátrat épített, ez egy fix vázas fedett teniszpálya, ami nyáron is zárt pályát biztosít. A technológia – véleménye szerint - kuriózumnak számít, színvonalas építmény, amire Szada is büszke lehet.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Kiemeli, hogy a bizottság jelen ülésen véleményez csupán, a döntés a jövő heti testületi ülésen születik meg, addig az elhangzottak megfontolás tárgyát képezik.

17.53-kor Forintos Beatrix elhagyja a termet.

Dr. Finta Béla jegyző: Összegezve az eddig elhangzottakat és a különböző vételár-lehetőségekről szóló szavazások eredményét jelzi, hogy ezek szerint jelenleg a bizottságok semmilyen eladási ár esetén nem javasolják az értékesítést, az eddigi szavazási eredmények szerint így foglaltak állást.

Vrabély Balázs bizottsági tag átmenetileg elhagyja a termet 18.08-18.11-ig

Boros Gábor bizottsági elnök átmenetileg elhagyja a termet 18.10-18.12-ig

Rezsabek Tamás levezető elnök: Ezt követően az előterjesztett határozati javaslat (*vételi kérelmet elutasító*) B./ verziójáról szavazást rendel el - megállapítva, hogy a Pénzügyi Bizottság 1 ellenszavazat és 1 tartózkodás mellett, míg a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2 igen, 1 nem és 1 tartózkodás mellett szintén nem jutott többségi álláspontra, azaz a **B./ verziót is elutasítani javasolják.**

Ez esetben - a vételár meghatározása esetén - az érdemi döntés a Képviselő-testületre vár.

2. napirendi pont: Az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 6/2021.(II.11) önkormányzati rendelet IV. számú módosítása (56/2022. sz. anyag)

Rezsabek Tamás levezető elnök: A napirendi pont szóbeli kiegészítésére átadja a szót Jegyző úrnak.

Dr. Finta Béla jegyző: Bízunk abban, hogy a Pénzügyi Bizottság a számszaki összefüggéseket is ellenőrizte - az előterjesztés a december 31-ig történő KT-határozatok szerinti könyvelési kiegyenlítésekről szól, ennek alapján tud majd elkészülni májusig a zárszámadás.

Rezsabek Tamás levezető elnök: További észrevétel, hozzászólás nem lévén, a határozati javaslatról szavazást rendel el – megállapítva, hogy a Pénzügyi Bizottság 2 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztett rendelet-tervezetet **elfogadni javasolja.**

3. napirendi pont: Beszámoló az Önkormányzat 2019-2024 évekre szóló Gazdasági programja megvalósításának félidei tapasztalatairól (58/2022. sz. anyag)

Rezsabek Tamás levezető elnök: Átadva a szót, megkéri Jegyző urat, hogy egészítse ki az előterjesztésben foglaltakat.

Dr. Finta Béla jegyző: Az Önkormányzat Gazdasági Programjában foglalt konkrét feladatok teljesülését rögzíti az előterjesztés, amelynek előkészítésében szerkesztőként vett részt, és örömmel állapította meg, hogy a Képviselő-testület tervszerűen végzi a munkáját, az ígéretek időarányosan teljesültek, láthatóan partnerek egymásnak is abban, hogy lépésről lépésre

haladjanak a feladatok megvalósításával, e tervszerűséggel a döntés-előkészítés munkáját is segítve.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Miután a jelenlévőknek további kérdésük, észrevételük nincs a napirenddel kapcsolatban, ezért a határozati javaslatról szavazást rendel el – megállapítva, hogy a Pénzügyi Bizottság 2 igen, egyhangú szavazattal, a Humánügyi Bizottság 4 igen, egyhangú szavazattal, a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 4 igen, egyhangú szavazattal, míg az Ügyrendi Bizottság 5 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztett határozati javaslatot *elfogadni javasolja*.

4. napirendi pont: A települési térfigyelő kamerarendszer üzemeltetésére beérkezett ajánlatok elbírálása (52/2022. sz. anyag)

Rezsabek Tamás levezető elnök: Összefoglalásként előadja, hogy a kamerarendszer stabilan működik az 1 év lejártával, emellett az Önkormányzat által az üzemeltetésre beérkezett 2 érvényes árajánlat közül a kedvezményesebb ajánlatadó Távfelügyelet Kft. 138 684 Ft/hó díjat állapított meg, ezt az árajánlatot javasolja elfogadni.

Vrabély Balázs bizottsági képviselő tag: Tisztázni szeretné, hogy az árajánlat üzemeltetésre és karbantartás is vonatkozik, vagy csak az üzemeltetésre?

Dr. Finta Béla jegyző: Az árajánlat a karbantartást is tartalmazza. Miután eddig olyan szerződés volt érvényben, amely a hiba elhárítására nem vonatkozott, ezért a folyamatos működés érdekében ezt biztosítani kell. Hozzáteszi, a Rendőrség rendszeresen kéri ki a felvételeket, lefoglaló jegyzőkönyvvel, ezért a kamerarendszer működésének közbiztonsági szempontból is van jelentősége.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Miután a jelenlévőknek további kérdésük, észrevételük nincs a napirenddel kapcsolatban, ezért a határozati javaslatról szavazást rendel el – megállapítva, hogy a Pénzügyi Bizottság 2 igen, egyhangú szavazattal, míg a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 4 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztett határozati javaslatot *elfogadni javasolja*.

5. napirendi pont: A település utcanévtábláinak elkészíttetésére beérkezett ajánlatok elbírálása (53/2022. sz. anyag)

Rezsabek Tamás levezető elnök: Ismét rövid összefoglalót ad a napirenddel kapcsolatban, amely szerint megállapítást nyert, hogy 573 db utcanév tábla hiányzik jelen pillanatban. Az utcanév táblák elkészítésére 3 árajánlat érkezett, ezekből a legkedvezőbb ajánlatot Csikós István egyéni vállalkozó adta 1.547.100 Ft összegben.

Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető: Az ajánlatadók által küldött mintákat mutat be utcanévtáblákra a jelenlévőknek.

Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens: Javaslat, hogy az Önkormányzat további árajánlatokat kérjen be Szadán működő dekoros cégektől.

Rezsabek Tamás levezető elnök: Miután a jelenlévőknek további kérdésük, észrevételük nincs a napirenddel kapcsolatban, ezért a határozati javaslatról szavazást rendel el annak 1./ pontjában CSIKÓS ISTVÁN e.v. megnevezésével és bruttó 1.547.100,-Ft-os keret meghatározásával, megállapítva, hogy a Pénzügyi Bizottság 2 igen, egyhangú szavazattal, míg a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 4 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztett határozati javaslatot **elfogadni javasolja.**

A levezető elnök - további napirend kérdés, észrevétel nem lévén - a bizottságok együttes nyilvános ülését 18.33 órakor bezárja.

k.m.f.



Rezsabek Tamás
levezető elnök



Boros Gábor
bizottsági elnök

