

## *J E G Y Z Ő K Ö N Y V*

**Készült:** A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság **2016. március 07-én** megtartott üléséről.

**Jelen vannak:** A mellékelt jelenléti ív szerintiek.

**Balkovics Péter:** Köszönti az ülésen megjelent bizottsági tagokat és a jelenlévőket. Megállapítja, hogy a bizottság 10 fő létszámban jelen van, tehát határozatképes. Jegyzőkönyv hitelesítőnek felkéri Váczy Károly bizottsági tagot. Szavazásra bocsátja a napirendet

*A bizottság egyhangúlag az alábbi napirendet fogadta el*

## *N A P I R E N D*

- 1. Telekalakítás az Avar utcai SPAR épületnél*
- 2. Kérelem – Vendéglátóhely kialakítása és a nyilvános WC felújítása (Vác, József Attila sétány 3574/1 hrsz.)*
- 3. Egyebek*

### *Z Á R T Ü L É S*

- 4. Lakáspályázat elbírálás – Vác, Külső-Rádi út 23. D/1. fsz. 2.*
- 5. Ingatlanügyek*
- 6. Lakásügyek*

**1. napirendi pont tárgyalása:** Telekalakítás az Avar utcai SPAR épületnél

**Espár Péter:** Nincs kiegészítése.

**Balkovics Péter:** Kérdése, hogy miért kezdeményezte nevezett cég a teleknek az átalakítását.



**Espár Péter:** Közli, hogy az önkormányzat kezdeményezte, mert az épület rálóg a közterületi járdára és ennek megfelelő területet adjanak a parkolóból.

**Balkovics Péter:** Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

*A bizottság egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:*

**21/2016.(III.07.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága támogatja a 4529/3 és 4531 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok telekhatár rendezését. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a 4531 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű földrészlet egy részének (70 m<sup>2</sup>) a törzsvagyomból a forgalomképes vagyonba történő átsorolását és a 4529/3 hrsz-ú kivett közterület növekedését 70 m<sup>2</sup> területtel. Továbbá javasolja a Képviselő-testületnek a törzsvagyomból kivonásról szóló rendelet megalkotását.

**Határidő:** 2016. márc. KT ülés

**Felelős:** Műszaki Osztály mb. vez.

**2. napirendi pont tárgyalása:** Kérelem – Vendéglátóhely kialakítása és a nyilvános WC felújítása (Vác, József Attila sétány 3574/1 hrsz.)

**Lévai Dávid:** Nincs kiegészítése.

**Balkovics Péter:** Érdekesnek tartja, hogy társasházi közös tulajdont szeretnének kialakítani, a földszint maradna az önkormányzat tulajdonában és az emeleti rész az építető tulajdonában. A társasházat illető földhasználati jog tulajdonképpen az építető részére is bejegyzésre kerülne.

**Espár Péter:** Tájékoztatásul közli, hogy nem. Éppen azért készült ez a megállapodás tervezet, mert a közterületből nem szerezhet tulajdonjogot. A földszinti rész megmarad az önkormányzat tulajdonában, a terület a földszinhez tartozik csak az épület feltüntetése kapcsán majd /A/1 vagy 2-t, mint földhivatali bejegyzésnél, a helyrajzi szám nem változik. Kérdés esetén jelen vannak az ülésen a ráépítők, akik szükség esetén válaszolnak a bizottság tagjainak. Próbáltak egy röpke megállapodást készíteni, amit valamilyen szinten ellenőriztek, négyzetméterek, helyrajzi számok. A forintokat a ráépítő ügyvédje írta bele, ezzel kapcsolatosan nem lehet a bizottságnak más véleménye.

**Balkovics Péter:** Szavazásra bocsátja, hogy a ráépítők szót kapjanak.

*A bizottság egyhangúlag támogatta*



**Vinkó Lajos:** Kérdése, hogy a nyitvatartási időben térítésmentesen üzemeltetik az alsó részt vagyis a WC-t. A nyitvatartási idő mit jelent és vonatkozik-e a városi rendezvények idejére?

**Bogácsi Ákos:** Egy jó üzleti tervnek gondolták, hogy ott egy vendéglátóhelyiséget kialakítsanak. A városnak van egy WC-je, amit felújítást igényel, ezt karban kell tartani, üzemeltetni. Össze akarták rakni a kellemest a hasznossal, hiszen a városnak is érdeke, hogy ott minden jól nézzen ki, nekik pénzt is hoz. Arra gondoltak, hogy a ráépítéssel az üzemeltetést a nyitvatartási időhöz kötnék, hiszen a vendéglátóhelyiségnek illemhelyet üzemeltetni kell, ezért kötődik a nyitvatartási időhöz. Például saját maguk ellenségei, ha egy rendezvényen nem nyitnak ki.

**Espár Péter:** Azzal egészítené ki, hogy négy alkalommal vállalta a nyitvatartást, de mivel a földterületi részt nem kapja meg, ettől kezdve közterületi használati díjat kell fizetnie és ott tudják számon kérni a nyitvatartási időről adott esetben, ha egy rendezvényenél nem kíván kinyitni, akkor azzal tudják rászorítani, ha a közterület használati díjnak az értékéből nem engedik meg a teljes nyitvatartással kapcsolatos díjnak a levonását, abban az esetben ki fognak számlázni valamekkora közterület-használati díjat.

**Bogácsi Ákos:** Valójában egy bartel-szerű dolog. A közterület-használati díjat ki kell számlázni az önkormányzatnak.

**Balkovics Péter:** Ismerteti a megállapodás tervezet 10. pontját. A város szempontjából az ingyenesség nem jelenti azt, hogy esetleg hajléktalanok megjelennek és néhány hónap alatt lelakják, ezt hogyan lehet megvédeni.

*Vácy Károly kiment a teremből (9 fő)*

**Espár Péter:** Felhívja a figyelmet, hogy az ingyenes használat azt jelenti, hogy aki bemegy az fizet a használatért az ingyenesség az önkormányzatra vonatkozik. Tehát az önkormányzatnak nem kell visszabérelni magát a helyiséget az adott rendezvény esetén. Így értik a bartel-üzlet lebonyolítását. Tudomása szerint ingyenes annak lesz, aki fogyaszt, mint bárhol máshol, ha fogyaszt a vendéglátóhelyiségben kávé, üdítőt stb, akkor értelemszerűen ingyenes használhatja a WC-t, ha nem teszi, akkor fizetnie kell.

**Bogácsi Ákos:** A gazdasági számítások szerint valamilyen módon fizetős lesz. Társasház esetében lesz egy üzemeltetési szerződés is. Tulajdonképpen ez a megállapodás egy elvi megállapodás, hogy meginduljon az ügy. A használatbavételi engedélynél a társasházi alapító okirat is ott van, amiben szabályozni lehet minden mást. Tehát a tervezet egy irány, amihez igazodni kell.



**Kovács Ágnes:** Kérdése, hogy a rendezvényeken kívüli időben a WC használata, üzemeltetése hogyan lesz? A nyitvatartási időn kívül? Nemcsak nyáron, hanem télen?

**Espár Péter:** Korábban erre mondta, hogyha panasz van, mert nincs nyitva az adott időben, akkor a közterület-használati díjat ki fogja számlázni és nem engedí levonni a működési költségét, hiszen ha be van zárva, akkor annak a WC-nek nincs költsége.

**Kovács Ágnes:** Véleménye szerint ki vannak szolgáltatva a vendéglátóhelyiség nyitvatartási idcjének és mint önkormányzat azért adja meg ezt a lehetőséget, mert egyedüli érdek az, hogy a WC működjön és a lakosságot szolgálja. Nemcsak a rendezvények alatt, hanem azon kívüli időben is, ennek pedig nem érzi a garanciáját.

**Espár Péter:** A működési engedélyt Vác Város Önkormányzata adja ki.

**Steidl Levente:** Kérdése, hogy mi lesz bele írva? Pontosan hogyan lesz a nyitva tartás? Konkrétat szeretne hallani.

**Bogácsi Ákos:** Pontosan nem tudja megmondani, de minden nap nyitva kell tartania, ahhoz, hogy az üzleti tervet megvalósítsa. Ez egy forgalmas hely, azt számolták, hogy nagyon jó megtérülési rátával lehet üzletet nyitni. Elképzelése szerint heti 6 napot nyitva kell lennie.

**Kiss Zsolt János:** Kérdése a főmérnök úrhoz, hogy hány olyan ingatlan van a városban, ahol ráépítés történt és utána nem tudta az önkormányzat behajtani a közterület-foglalási díjat és a mai napig nem tudják rendezni ezeknek az ingatlanoknak a sorsát. A Vörösház esete egy jó konstrukció, hiszen ott az önkormányzaté az épület. Egy cég beleinvestált nem keveset, viszont 20 év múlva az önkormányzaté az épület. Ebben az esetben is valami hasonlót tudna elképzelni, hogy Önök hosszú távra befektetnek, mert mi lesz, ha az Ön cégével történik valami, akkor az önkormányzat benne van egy jogi vitában, tulajdonmegosztás, nyitva tartás, felhalmozott tartozás stb. Ez később egy peres, elszámolásbeli kérdéseket vet fel az önkormányzat számára. Második dolog, hogyan érinti a területet a gátépítés? Hogyan lesz az üzlettérnek megfelelő gépjármű parkolóhely megváltás a területen? Hol lehet új parkolóhelyeket létesíteni? Ezek nem tiszták a szerződésben.

**Balkovics Péter:** A parkolóhely kialakítása a tulajdonost illeti a megállapodás szerint. Az alaphelyzet, hogy ez egy árterület. A WC huzamosabb ideje nincs nyitva, fel kell újítani, foglalkozni kell vele. Tehát egy árterületen van egy vállalkozó, aki beinvestál alapvetően saját kockázatára, mert az önkormányzatnak túl sok kockázata nincsen. A megállapodás tervezetben egyértelmű, hogy az alsó rész tulajdona a földdel együtt megmarad az önkormányzatnak, a felső rész pedig az Övék. Nyilván bármi történik a cégével a felső részt nem fogja tudni elvinni.

**Kiss Zsolt János:** Egy példa, hogy ha jön az árvíz és az épület megroppan, ami közös. Ki fogja helyreállítani az egészet?



**Balkovics Péter:** Az árvíz kockázatát a szerződésben rögzíteni kell. Nyilvánvaló, hogy Ők tudják hová építenek. Ez még nem a végleges szerződés, annak egyéb szempontokat is tartalmaznia kell. A társasházi jogviszony kérdése merült fel, hogy muszáj ezt a formát választani? Ügyvéd javasolta Önöknek?

**Bogácsi Ákos:** Nem az Ő ötletük volt. Igazából a megoldást keresték és ez volt a legkézenfekvőbb. Egy nagy területről van szó, ami az önkormányzaté, mint magánembernek nem lehet részesedése csak úgy. Ezért a műszaki kollégákkal és az ügyvéd úrral összeülve azt találták a legjobbnak, ha társasházi formát létesítenek, amiben lehet szabályozni, hogy kinek mi a feladata. Az engedélyeztetési eljáráshoz beadták az Építésügyi Hatóságnak a terveket, amihez valamilyen megállapodás kell, hogy a tulajdonos hozzájárul ehhez. Az előterjesztés ezért készült, hogy a Képviselő-testület adja hozzájárulását az építéshez. Később tudnak egy szerződést írni ezen alapok mentén.

**Steidl Levente:** A határozati javaslat azt írja, hogy felhatalmazza a polgármestert ezen megállapodás aláírására. Ezen módosítani kell, hiszen most erről kell szavazni.

**Balkovics Péter:** Ahhoz, hogy Önök ezt a folyamatot tovább tudják vinni erre a megállapodásra szükség van. Abban az esetben, ha a bizottság ezt nem hagyja jóvá, akkor megáll az ügymenet. Valójában a Képviselő-testület dönt ebben, de azt gondolja, hogy legnagyobb kockázata az építőnek van, hiszen ha az árvíz miatt valami történik azt szerződésben nyilván ki lehet kötni, hogy az elsősorban Őt terheli, annak a káreseménynek az elhárítása.

**Kászonyi Károly:** A tulajdonos biztosítja a parkolóhelyeket. Kérdése melyik tulajdonos?

**Balkovics Péter:** A parkolót ezen megállapodás szerint az önkormányzat biztosítja.

**Kászonyi Károly:** A parkoló nem szükséges a WC-hez.

**Balkovics Péter:** A vendéglátáshoz szükséges. Azt gondolja, hogy ez a határozati javaslat ebben a formában elfogadható, hiszen a testület hozza meg a végleges döntést. Alapvetően jó ötletnek tartja, ha ott valaki rendbe teszi az épületet, ami egyébként jelenlegi formájában nem illik oda, másrészt elveszítette azt a funkciót, amiről szólna. Javasolja, hogy fogadják el a határozatot a jelenlegi állapotában.

**Kászonyi Károly:** Kérdése Dr. Zsided Szilviához, hogy mire kötelezi ez a megállapodás az önkormányzatot?

**Dr. Zsided Szilvia:** Válaszában közli, hogy az abban leírtakra.



**Buchwald Imre:** Az a probléma a megállapodással, hogy ha ez így aláírásra kerül, akkor az aláírók kötelezettséget vállalnak a benne foglaltakra. Bármit szeretne a későbbiekben az önkormányzat, amit nem akar a másik fél, attól kezdve kártérítésre kötelezhető a város, az elmaradt haszonra stb. Egy működési engedélyben bármit, bármikor megváltoztathatók, ma már nem a város írja elő a nyitvatartási időt, hanem a vendéglátós dönti el mikor akar nyitva lenni.

**Espár Péter:** Válaszul közli, hogy akkor ki kell fizetnie a közterület-használati díjat, ami több százezer forint lesz havonta.

**Buchwald Imre:** Benne van, hogy fizetni kell és az üzemelési költséget ezzel szemben elszámolhatja. Az üzemelési költség annyi, amennyit Ő mond. Télen a temperálást fizeti, hogy ne fagyjon szét és nincs nyitva, szerinte ugyanannyiba kerül, mint a területfoglalási díj. Ezek mind azok, amiket itt le kellene szabályozni, mert utána nem tudnak ettől eltérő megállapodást kötni. Áll az építési engedély és minél előbb lépni kellene, hiszen jön a szezon, inkább azt érzi, hogy jön a szezon és azért kellene lépni.

**Bogácsi Ákos:** Reflektálva az előtte szólóhoz, neki bele kell tenni egy komplett épületet, addig se haszon, csak a költségek és utána az önkormányzat fogja megadni a használatbavételi engedélyt.

**Buchwald Imre:** Felhívja a figyelmet, hogy az építési engedély a járáshoz van beadva, ezáltal a Járási Hivatal fogja megadni az engedélyeket nem az önkormányzat. A várostól kap ingyen egy területet azért, hogy a nyitvatartási időben megengedi a saját vendégein kívül fizetés ellenében, hogy más is használja a WC-t. Összesen a város ennyit kap. Ezenkívül az önkormányzatnak nincs 50%-os szavazata, tehát létesítenek egy társasházat, amiben kb. 1/3 része lesz a városnak, tehát a másik fél azt tesz bele az alapító okiratba, amit akar. Tehát sok irányból támadhatónak érzi a megállapodást, ami az önkormányzatra nézve veszélyes.

**Kovács Ágnes:** A 11. pontban jelen adás-vételi szerződés aláírásáról van szó, amit teljes életveszélynek tart. A 4. pontot kell még megnézni. Kérdése, hogy hány darab parkoló kialakítására van szükség?

**Espár Péter:** Körülbelül 10 parkoló, de még ilyen szempontból nem nézte meg.

**Vinkó Lajos:** Úgy gondolja, hogy bizottsági szinten ez a javaslat átengedhető, hiszen a Képviselő-testület dönt a dologban.

**Balkovics Péter:** Alapvetően a bizottságnak kellene egy olyan állásfoglalást hozni, amit a testület jóváhagy. Időközben felmerült elég sok kérdés, társasházi forma, szavazati arányok és egyéb, véleménye szerint ezt a megállapodás tervezetét át kell dolgozni, hiszen ez így az önkormányzat részéről kockázatos. Akár rendkívüli ülésen is meg tudják tárgyalni pl. a testületi ülés szünetében.



**Dobai Tamás:** Véleménye szerint az önkormányzatnak legalább 51%-os szavazati aránnyal kellene rendelkeznie, mert ez alapján a társasházi formát tekintve semmi szavazati joga, beleszólása nincs.

**Balkovics Péter:** Véleménye szerint a társasházi tulajdont lenne szükséges részleteiben tisztázni.

**Kis Csongor:** A 11. pontból ki kell venni, hogy adás-vételi szerződés, mert ez egy megállapodás.

**Balkovics Péter:** Javaslat, hogy a Bizottság úgy dönt, hogy a felmerült kérdések alapján a Megállapodás tervezet nem kerül javaslatra, viszont átdolgozott formában újra kerüljön a bizottság elé. Határidő következő GVVB. Szavazásra bocsátja a javasoltakat.

*A bizottság egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:*

**22/2016.(III.07.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Veres és Társa Kft.-vel (2600 Vác, Rádi út 18-20.) a Vác, József Attila sétányon található nyilvános WC-re történő vendéglátóhely ráépítésében felmerült kérdések alapján a Megállapodás tervezet nem kerül javaslatra, viszont átdolgozott formában újra kerüljön a bizottság elé.

**Határidő:** köv. GVVB ülés

**Felelős:** Főépítész

**3. napirendi pont tárgyalása:** Egyebek

Kérdés, hozzászólás nem volt.

**Balkovics Péter:** Megköszönte a jelenlévőknek a részvételt és az ülést zárt ülésenként folytatják tovább.

**K. m. f.**

  
**Balkovics Péter**  
*a bizottság elnöke*

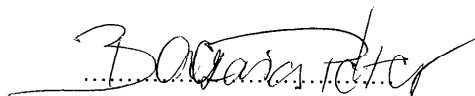
  
**Vác Károly**  
*jkv. hitelesítő*

## JELENLÉTI ÍV

2016. március 07.

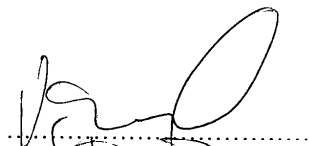
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
ülésére

**Balkovics Péter** *elnök*

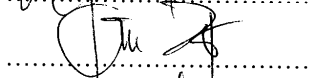


**A bizottság tagjai:**

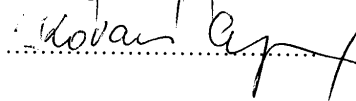
**Kászonyi Károly**



**Kiss Zsolt János**



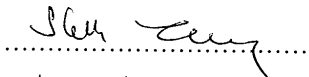
**Kovács Ágnes**



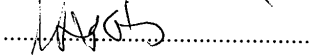
**Matkovics Ilona**

.....

**Steidl Levente**

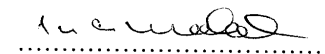


**Vácy Károly**

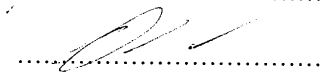


**Külső tagok:**

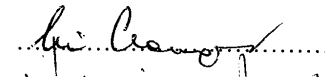
**Buchwald Imre**



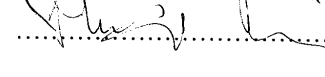
**Dobai Tamás**



**Kis Csongor**



**Vinkó Lajos**



**Állandó meghívottak:**

**Fördös Attila** *polgármester*

.....

**Pető Tibor** *alpolgármester*

.....

**Mokánszky Zoltán** *alpolgármester*

.....



**Deákné Dr. Szarka Anita** jegyző

.....

**Dr. Grmela Judit** aljegyző

.....

**Jogi Osztály**

.....

**Espár Péter** mb. Műszaki ov.

.....

**Bodonyi Péter** műszaki ügyintéző

.....

**Kökény Szabolcs** Pénzügyi és Adó ov.

.....

**Lévai Dávid** főépítész

.....

**Dr. Bóth János** képviselő

.....

**Ferjancsics László** képviselő

.....

**Krauze István** képviselő

.....

**Dr. Tar György** Vác Városfejlesztő Kft. ügyv. ig.

.....

**Garamszegi Dóra** VV Kft. Vagyonhaszn.részl.vez.

.....

**Postáné Mánya Judit** VV Kft. Vagyonhaszn. részl.

.....

**Hernádi Erika** VV Kft. Vagyonhaszn. részl.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....