

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2018. december 7-i rendkívüli nyílt** ülésén a Polgármesteri Hivatal üléstermében.

Jelen vannak: jelenléti ív szerint (Minden képviselő jelen van.)

Tárgy: a Képviselő-testület rendkívüli ülése

Markó József polgármester üdvözlö a megjelenteket és dr. Turi György ügyvédet. Megállapítja a határozatképességet, és az ülést megnyitja. Ismerteti a tervezett napirendi pontokat. Mivel rendkívüli ülés van, ezért egyéb napirendi pont tárgyalására nincs lehetőség.

dr. Szinay József: Javasolja a napirendek felcserélését. Elmondja, hogy a meghívó szerinti 2. napirendi pont első része lesz nyílt ülés, az ajánlati felhívás kiírásáról zárt ülésen dönthet a testület.

Markó József: Felkéri a testület tagjait arra, hogy szavazzanak az elhangzott javaslatról és a napirendi pontok tárgyalásáról.

A Képviselő-testület tagjai 11 „igen”, egyhangú szavazattal az alábbi napirendi pontokat fogadják el:

1) Döntés a Göd délkeleti gazdasági övezeten kialakítandó ipari telephely értékesítésével kapcsolatos ajánlati felhívás kiírásáról

Előterjesztő: Markó József polgármester

2) Döntés a Göd délkeleti gazdasági övezet kialakításával kapcsolatos szikkasztó megvalósításáról

Előterjesztő: Markó József polgármester

Napirendi pontok tárgyalása:

1) Döntés a Göd délkeleti gazdasági övezeten kialakítandó ipari telephely értékesítésével kapcsolatos ajánlati felhívás kiírásáról

Előterjesztő: Markó József polgármester

Markó József: Az anyag első része nyilvános, a második része zárt, mert az ajánlati felhívásban szereplő feltételek nem nyilvánosak.

dr. Turi György ügyvéd: Elmondja, hogy ő a Biczai és Turi Ügyvédi Iroda munkatársa, az Önkormányzat képviselőjében jár el. Az előterjesztés egy ajánlati felhívásról való döntésről szól, vagyis „Döntés a Göd délkeleti gazdasági övezeten kialakítandó ipari telephely értékesítésével kapcsolatos ajánlati felhívás kiírásáról”. Az Önkormányzat már augusztusban döntött arról, hogy a 141/2018. (VII. 27.) számú kormányrendeletet figyelembe véve, ipari telephelyet kíván kialakítani. Erről az Önkormányzat a szükséges döntéseket meghozta. A vételi ajánlatokkal és a kisajátítási eljárásokkal kapcsolatos munkákat elindították. Egy 80 hektáros területről van szó, ebből Göd északi részén lévő 25 hektáros terület az állam tulajdona. Itt 4 helyrajzi szám van, az MNV Zrt.-től kívánja az Önkormányzat majd megvásárolni. Az 55 hektáros terület pedig vagy kisajátítással, vagy vétellel kerül az Önkormányzat tulajdonába. Az ingatlanulajdonosok 60 %-ával már megegyezés született. Akik

nem fogadták el a vételi árat, ott a kisajátítási eljárás elindult. Van még egy kis rész, ami 3 ingatlant érint. Ebből kisebb részeket vásárolna meg az Önkormányzat annak érdekében, hogy a 80 hektáros terület szabályos alakú legyen. Az Önkormányzatnál rendelkezésre áll az összeg, amiből a vételárak, illetve a kisajátítási összegek kifizetésre kerülnek. A 4 ingatlan pénzügyi forrása pedig az lesz, amit vételárelőlegként a pályázat nyertese kifizet. A minimum vételár a 6.400,-Ft/m² + ÁFA. Az ár a három szakértői vélemény átlagára. Ez a „három szakértős módszer” összeegyeztethető az uniós irányelvekkel. Az Európai Bizottság elfogadta ezt a módszert és gyakorlattá tette, van erre példa Szlovákiából. Az ajánlati dokumentáció zárt dokumentáció, ezt zárt ülés keretében ismerteti majd részleteiben.

Markó József: Az ajánlati felhívást nézzük meg. Ha a testület ezt támogatja, akkor a felhívást láthatják majd a sajtóban.

Sipos Richárd: A kisajátított telkekre az Önkormányzat milyen árat ajánlott a tulajdonosoknak? Milyen összegű a kisajátítási ár?

dr. Turi György: A Képviselő-testület augusztusi döntésének melléklete volt a szakértői vélemény, mely értékelte egyedileg az összes ingatlant átlagosan kb. 1.300,- Ft/m² áron. Ez az összeg átlagos, mert az ingatlanoknál eltérő aranykorona értékkel számoltak. A kisajátítási eljárásban a hatóság milyen díjat határoz meg, ennek megállapítása még folyamatban van, a tulajdonosok kapnak erről értesítést. A kisajátítási törvény egyértelműen meghatározza, hogy a helyben szokásos piaci árat kell meghatározni. Ez az ár lesz az, amit a tulajdonosoknak kifizetnek. A Pest Megyei Kormányhivatal hozza majd meg erről a határozatát. A jogalap és összeg vitatottsága esetén bárki bírósághoz fordulhat. A Kormányrendelet alapján ez a terület nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás része. A kisajátítási törvényt 2017-ben módosította a jogalkotó és egyértelművé tette azt a joggyakorlatot, hogy a helyben szokásos piaci árat kell figyelembe venni. Erre a területre a kisajátítás után már nem mezőgazdasági, hanem az ipari terület megállapításai az irányadók. Az átminősítés a kisajátítási eljárásban nem értékelendő, a mezőgazdasági ingatlan vételárát vették figyelembe és a helyben szokásos piaci áron értékesítik.

dr. Pintér György: Kiegészítő javaslata a határozat 4. pontjához: 6400,-Ft/m² + ÁFA a vételár és a licitlépcső meghatározása fontos.

Felolvassa a határozati javaslat kiegészítését: „a licitlépcső 100,- Ft/m² + ÁFA”.

Sipos Richárd: 6400,- Ft/m² az elidegenítési ár, néhány hónap alatt ez, hogy alakult ki az 1.300,-Ft-os összeg helyett? A kisajátítás során sem a helyben szokásos a 6400,- Ft lett megállapítva. Milyen kártérítési perekre számíthat az Önkormányzat, ha a 6400,- Ft/m² helyett 1300,- Ft/m²-ess összeg kerül kifizetésre?

Markó József: Alapvetően nem azt adják el, amit megvettek, hanem még átalakításra kerül a terület, amit érint a humuszosítás, az örökségvédelem. Nem azt, amit vettek, hanem egy felturbózott valamit.

dr. Turi György: Egy ingatlannak az értéke teljesen megváltozik, ha az arra vonatkozó beépítési övezeti besorolás megváltozik, ez már egy komoly értéknövelő tényező. Ha a kisajátításra kerül a sor, akkor a mezőgazdasági árat kell figyelembe venni. Ezt mondja ki a kisajátítási törvény. Az övezeti besorolás értéknövelő tényező, ez a jogalapja is egyben a kisajátításnak. Nem lehetne kisajátítani, ha nem lenne az övezeti változás. A besorolás átminősítése komoly értéknövelés. A tulajdonos olyan kártalanítást kap, ami arra szolgál, hogy ezt a mezőgazdasági ingatlant pótolni tudja, és tudjon hasonló ingatlant venni. Az ár megállapítása nem az ő dolga, ezt három szakértő dolgozta ki.

Szabó Csaba: A Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság ebben a napirendi pontban a határozati javaslatot tárgyalta és 4 „igen”, 1 „nem” szavazati aránnyal javasolja a testületnek elfogadásra.

Markó József: Zárt ülést kell elrendelni a napirendi pont további részéhez, de a jelenlévőknek vissza lehet jönni még a meghívó szerinti első napirendi pont tárgyalására.

Felkéri a képviselőket, hogy szavazzanak a zárt ülés megtartásáról.

A képviselők 9 „igen”, 1 „nem”, 1 „tartózkodás” szavazati aránnyal döntenek arról, hogy a napirend második részét zárt ülésen tárgyalják.

Markó József a zárt ülés után ismerteti a zárt ülés döntését, miszerint 8 „igen”, 3 „nem” szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta a testület: „Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. felkéri a Polgármestert, hogy a mellékelt Ajánlati Felhívás alapján gondoskodjon a Beruházási célterületen elhelyezkedő ingatlanok értékesítéséről nyilvános kétfordulós pályázat lefolytatásával;
2. az Ajánlati Felhívás kiváltásának összegét 2.500.000,- Ft + ÁFA, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint + ÁFA összegben határozza meg, amely egyszeri, vissza nem térítendő összeg;
3. az Ajánlattevő a pályázat benyújtását megelőzően köteles 2.000.000.000,- Ft, azaz kettőmilliárd forint összeget ajánlati biztosíték címén átutalással megfizetni.
4. az ingatlanok legkisebb elidegenítési árát 6.400,- Ft/m² + ÁFA, a licitlépcsőt 100,- Ft/m² + ÁFA összegben határozza meg;
5. felkéri a Polgármestert, hogy a beérkezett ajánlatokat értékelje és azokat elbírálás céljából terjessze a Képviselő-testület elé;
6. jóváhagyja az Ajánlati Felhívást, illetve az arról szóló hirdetményt.

Felelős: Markó József polgármester

Határidő: 8 nap „

2) Döntés a Göd délkeleti gazdasági övezet kialakításával kapcsolatos szikkasztó megvalósításáról

Előterjesztő: Markó József polgármester

Markó József: A gazdasági területen lévő csapadékvíz elvezetésére kialakítható lenne egy kiépített, csővezetékes elvezető rendszer, de erre most nincs lehetőség. Jelenleg a 10-12 hektáros sík terület lenne a megfelelő - ahol nincs építmény sem - a csapadékvíz szikkasztására.

dr. Turi György: Ahogy a polgármester úr is elmondta a 80 hektáros terület csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani. A legköltségkímélőbbnek az tűnik, hogy a 12 hektáros területet szikkasztónak kialakítanak. Erről engedélyezett dokumentum nem készült, csak hozzávetőleges tervezet. Az ingatlanokra viszont készült értékbécslés. A döntéssel csak annyit kíván az Önkormányzat biztosítani, hogy ha lesz pénzügyi forrás, akkor a csapadékvíz szikkasztásra megvalósítanak egy beruházást.

Szabó Csaba: A Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság tárgyalta, az 5 tag 4 „igen”, 1 „nem” szavazati aránnyal javasolta elfogadásra a határozati javaslatot.

Sipos Richárd: A kétmilliárdról beszélnek. De ő nem érti, hogy valójában mi történik, nem érti ennek az indokoltságát. Miért nem lehet ez az egész más területen?

Markó József: Miért nem lehet a 2/a túloldalára átvinni? Erre a kérdésre gondolt? Ott 7.000,- Ft/m² lenne, és Csomádnál szikkasztani, ami messzebb van nem érdemes. Itt kb. 1300,-Ft/m²-ért megvásárolhatja az Önkormányzat a területet. Most vannak könnyítések az eljárásban, mivel kiemelt beruházási területről van szó.

Bertáné Tarjányi Judit: A 39-es táblán 4000 m² beépíthető, az 55-ös tábla nem beépíthető.

Markó József: Pontosítja az elmondottakat azzal, hogy ez a 12 hektár mindig zöldterület lesz, szabad beépítetlen terület, ami adott esetben szikkasztó lehet.

Sipos Richárd: Az egész beruházás ott lett volna célszerű, a 2/a túloldalán.

Markó József: Ezzel korábban sokat foglalkoztunk. Simon Tamás is sokat dolgozott ezen, de nem voltak hajlandók ott kialakítani a gyárat. Messzebb helyezkedik el és itt volt már egy gyárunk, ezért a meglévőt akarták bővíteni, nem még egyet létesíteni. Ez volt részükről az ésszerű döntés.

Sipos Richárd: Térképet jó lett volna látni, hogy mégis mekkora lesz a terület, mekkora lesz a víztározó.

dr. Turi György: A 141/2018-as kormányrendelet a projekt részeként kezeli ezeket a megadott helyrajzi számú területeket .

Markó József: Erről már megvan a kormánydöntés valóban. A szikkasztás módjára az is felmerült, hogy a Dunába leszállításra kerüljön, de ez egy 20 milliárd nagyságrendű beruházás lett volna. Felkéri a képviselőket arra, hogy szavazzanak az előterjesztésben szereplő határozati javaslatról.

A képviselők 9 „igen”, 2 „nem” szavazati aránnyal az alábbi döntést hozták:

201/2018. (XII. 7.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy dönt, hogy Göd város területén található, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Göd külterület 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/145, 039/147, 039/149, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/175, 039/176, 039/177, 039/178 hrsz.-ú ingatlanokat ki kívánja sajtátítani és azokon csapadékvíz szikkasztására alkalmas műtárgyat kíván kialakítani.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a forrás biztosítása érdekében szükséges tárgyalásokat folytassa le, és azok eredményéről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Felelős: Markó József polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Markó József
polgármester

dr. Szinay József
címzetes főjegyző