



BIATORBÁGY

Város Képviselő-testülete
2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/242
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: hivatal@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu
Iktatószám: Sz-16-3/2019. Ügyintéző: Pénzesné Szép Anna

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. március 28-án, a batorbágyi Városháza tanácstermében (Bátorbágy, Baross G. u. 2/a.) megtartott zárt üléséről.

Jelen vannak:

Tarjáni István	polgármester
Szakadáti László	alpolgármester
Varga László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
Barabás József	képviselő
Bodorkos Ádám	képviselő
Kecskés László	képviselő
Koleszár Kázmér	képviselő
Lóth Gyula	képviselő
Nánási Tamás	képviselő
Sólyomvári Béla	képviselő
Tálas-Tamássy Richárd	képviselő
dr. Szabó Ferenc	aljegyző, szervezési osztályvezető
Pomaházi Krisztina	igazgatási osztályvezető
Mester László	kommunikációs tanácsadó
Pénzesné Szép Anna	jegyzőkönyvvezető (Szervezési Osztály)

Tarjáni István: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes 11 fővel. Az ülést 18⁴⁸-kor megnyitja.

Napirend:

28) A Bátorbágy 2065 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos kérdésekről

Előadó: Polgármester

29) Bátorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról

Előadó: Polgármester

28) A Bátorbágy 2065 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos kérdésekről

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Ez annak az ingatlan az értékesítéséről szól, amelyet a felszámoló meghirdetett és április 8-ig lehet rá ajánlatot tenni. Az ajánlati ár szerepel az előterjesztésben, 70 millió Ft, ha jól emlékszik és ennyiért lehet megvásárolni ezt az ún. egykori lakásnak készült betonművet és azt az ingatlant. A Településfejlesztési Bizottság javasolja a megvételét a testületnek.

Kérdések, hozzászólások, javaslatok:

Kecskés László: Minek is indult ez az építkezés? Egykoron elindult egy magánberuházásként úgy, hogy a budapesti expóra számított az illető és ide egy panzió, különböző kiszolgáló helyiségeket tervezett az 1-es út mellé. Akkor ő ebben fantáziát látott, még azok a hitelintézetek is, akik neki hiteleztek. Az expó meghiúsult és innentől kezdve a pénz is elapadt és ottmaradt egy éppen elindított alapszinten tartó épületként, amiben ilyen elképzelések voltak, hogy panzió, kereskedelmi tevékenység és étterem. A bizottságuk, amikor ezt tárgyalta, akkor felvetődött a terület értékessége. Négyezer négyzetméterről van szó majdhogynem. Az ingatlanárakat figyelve, úgy tűnik, hogy ez a jelen állapotban egy nagyon értékesnek tűnő terület és ezért javasolta a bizottság azt, hogy induljanak el ezen az „árverésen”, amelyen tegyenek meg egy ajánlatot és ezt a bizonyos kikiáltási összeget valamivel fölülmúlva jelentkezzenek be erre a területre. Használható lesz, de majd Szakadati László elmondja a részleteket, mert ő ennek a korábbi részletét is, illetve korábbi hasznosítási elképzelését is menedzselte valamilyen módon, amelyik aztán nem sikerült és a kiírás szerint kicsit elaludt és így végződött.

Szakadati László: Annyival egészítené ki az elhangzottakat, hogy ezt jónak találja és fontos stratégiai helynek. Nem a jelenlegi állapotának a hasznosításáról beszélnek, hanem egy jövőbeni állapotáról. Egy magvetésnek szánja olyan várható problémáknak az orvoslására, amelyek most még csak sejlenek. Most hallották az M1-esnek a bővítését és azt, hogy Pátyot is bekötik és akkor Páty-Budajenő-Telki-Perbál településeknek a ráhordó hálózatra való érkezése ebből az irányból fog érkezni. A jelenlegi P+R parkolójuk 75-80%-os kihasználtságú és tovább fog nőni az állomásnak a terheltsége. Gondoljanak arra, hogy a MÁV felújítja 2020-tól a vasútállomást és a vonatok óránként 3 járatra fognak sűrűsödni, megnő a forgalom. Ne felejtsek el, hogy a helyi buszjárat központját is ide képzelik a vasútállomás környékére. Ez megint forgalomnövekedést okoz. Összességében véve ez a Páty-Perbál irány. Nem lenne szerencsés, ha átengednék a vasút alatt azt a forgalmat, ami arról generálódik, mert ki fog tömni a Dózsa György út és a Gyöngyvirág utca és ennek a környékén. Úgy gondolja, hogy ennek a valamikori közlekedési többletterhelésnek elébe kéne, hogy menjenek. Ha ezt a lehetőséget elszalasztják, akkor nem lesz rá mód, hogy ott helyet foglaljanak, mert nem lesz eszköz a kezükben. Nem biztos, hogy az önkormányzat fog ezen parkolót építeni, mert elképzelhető, hogy a P+R rendszernek a jövőbeni fejlesztése révén az állam fogja megcsinálni, de, hogy helynek lennie kell, abban egészen biztos. Ezt kellene most a testületnek biztosítani. Még egy szempontot említene, a forgalomnövekedés és a parkoló biztosításon kívül, hogy ott 5 db lakóházas ingatlan fekszik mellette, ahol ezzel az épülettel, építménnyel, tehát kvázi parkolóházzal vagy gazdasági épülettel azt a sort elindítanák a gazdasági vállalkozások irányába, tehát a vállalkozók vásárolják meg azokat és a lakók elköltözzenek, amit szeretnének egyébként, a vasút és a közút ékből kimenekülni. Ezt a részt arra átváltanák. Segítenének annak a néhány vállalkozásnak, akik folyton ezzel zaklatják őket, hogy biztosítsanak helyet és megindítják ezt az oldalt. Összességében véve, ismeri pontosan, hogy mennyi pénzük van és mi mindenre kell, de ez egy jövőbeli magvetés

és ez most van. Eddig nem forszírozták, hiszen ez eddig is aktuális volt, mert hiszen nem jött elő aktívan, de most a felszámoló cég úgy tűnik, nagyon elszánta magát és több évi kísérletezés után eldöntött egy olyan árat, a 70 millió Ft-ot, amely mellett ott található az anyagban egy mostani, 87 milliós értékelés. A testület eldöntötte, hogy a Baross Gábor utca végén a TÚZÉP telepet megveszik 65 millióért, amelyik 1800 m². Értékelve annak a stratégiai helyzetét, most még ez nem jött össze egy más dolog miatt, de érezhető ebből, hogy a 70 millió Ft erre a közel 4000 m²-es területre nem irreális és még egyszer mondja, hogy nem a mának kell gondolni, hanem a jövőnek. Ha megveszik, akkor biztos, hogy Biatorbágy városa a saját környékén felduzzadó forgalom számára tud megoldást kínálni és ezért nem kell belebonyolódniuk abba, hogy mit tesznek éppen azzal az alapozással, ami ott van. Egyébként van egy 12 oldalas anyaguk, amit benyújtottak 2013-2014-ben a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumnak erről az egész hasznosításáról, táblázatokkal a tanulmányt, tehát van rá legalábbis egy megoldás ezek szerint. Ez nyilván a múlté, 2013-2014 régen volt, most újat kell majd csinálni. Itt a leglényegesebb dolog, hogy ezt most vegyék meg és biztosítsák ezt a lehetőséget a jövő számára, most közvetlen felhasználás vagy azonnali hasznosítás nélkül.

Bodorkos Ádám: Teljes mértékig érti ezt a fajta gondolatmenetet, de az építőipar tapasztalatai alapján az ott elkezdett kivitelezést először is majd el kell bontani. Ennyi pénzért ez nagyon sok. Az az alap meghatározott ott egy tömeget, egy formát, azt kellene akkor követni. Ha ez egy teljesen friss terület lenne, azt gondolja, hogy teljesen jó az ötlet és meg kellene venni. Szerinte ráérnek várni, mert különben a felét éri így. Vagy bontsa el ő és adja el úgy. Akkor már több jelentkező lesz rá. Nem kívánja ennyi pénzért ezt megvásárolni.

Barabás József: Itt ülve, a bizottságba, a Faluház beázik már három éve és akkor ilyen baromságra adnak egy forintot is.

Koleszár Kázmér képviselő úr elhagyta a termet.

Szakadáti László: Csak az aggodalmakra had idézze mégis föl ezt a 2010-es anyagot, ahol a telekvásárlásra annak idején 87 milliót kalkulált az akkori szerző és épületbontásra 2.231 eFt-ot számolt (mindössze ennyit látott fontosnak bontani), földmunkára 9,8 millió Ft-ot. Innentől kezdve épületépítés folytatódik, térburkolat, parkosítás, stb. Tehát nem úgy állt hozzá az akkori fejlesztő mérnök, hogy itt óriási bontásokat kell végrehajtani ezen a területen, mert a meglévő műtárgyak földben vannak, alapként szolgálnak, amelyekre rá lehet építkezni. Ennyit az aggodalmakat illetően, de még egyszer mondja, hogy nem biztos, hogy az önkormányzat fog rá építkezni. Itt a helybiztosítás a kulcs. Ha az Állam azt mondja, hogy ez beillik a P+R rendszerbe, akkor elképzelhető ugyanúgy, mint a vasútállomástól felénk eső részen 250 millió Ft-ért építették át ezt a P+R parkolót, elképzelhető, hogy ez is besorolható ebbe. Kb. ugyanarról van szó, mint amikor az iskolának telket vettek azért, hogy majd valamikor lehessen rá építeni. Látható, hogy ugyanarról van szó, hogy a jövőbe néznek egy kicsit. Ki más, ha nem egy képviselő-testület tekintszen előre?

Barabás József: Ügyrendi javaslata, hogy további vita nélkül szavazzanak.

Tarjáni István: Ügyrendi kérdésben szavazást rendel el.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Barabás József képviselő úr ügyrendi javaslatát, mely szerint a képviselő-testület további vita nélkül szavazzon a

kérdésben – 6 igen, 4 ellenszavazat mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – elfogadja.

Tarjáni István: Az eredeti javaslatról lehet szavazni, mivel más javaslat nem érkezett. Aki a vétellel egyetért, az szavaz igennel.

Szavazás:

A határozati javaslat, mely szerint Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Biatorbágy belterület 2065 hrsz-ú ingatlan vételéről szóló javaslatot – 2 igen, 7 ellenszavazat, 1 tartózkodás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – elvetette.

29) Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Ez az az ingatlan, amelyben résztulajdonuk van és a legutóbbi, vagy azt megelőző testületi ülésen döntöttek arról, hogy nem kívánják eladni. Felkínálták eladásra az elmúlt évben, nem jött össze az adásvétel és azt döntötte a képviselő-testület, hogy ezt az ingatlanrészt, amely ebben az ingatlanban van osztatlan közös tulajdonban, ezt felújítják és átmeneti elhelyezés céljára fogják tudni használni. Ebből az osztatlan közös tulajdon másik tulajdonosától érkezett most egy felajánlás az ő tulajdonrészének az eladására.

Kérdések, hozzászólások, javaslatok:

Bodorkos Ádám: Pótanyagként felkerült ehhez a napirendhez az értébecslés, ahol látszik az ingatlan az állapota. Korábban már beszélgettek arról, hogy az intézményeikkel is nagyobb baj van, lásd bábosház és toldozzák, foltozzák. Ezzel ugyanez lesz, nem javasolja ennek a megvételét.

Sólyomvári Béla: Ez csak egy anyagnak az oldalsó ága, hogy akkor kezdjenek bele szociális lakásépítésbe. Ha illet szeretnének csinálni, ezt komolyan meg kéne vitatni. Nem azt, hogy az anyag egyik sarkába be van dugva, hogy ja, még illet is fogunk csinálni. Ebből az lesz, hogyha nem figyel oda az ember, tud illet már 2011-ből, hogy csak egy kicsit megengednek belőle egy részt és most már ötszöröse duzzadt. Ne! Először is ezt stratégia mentén beszéljék meg, hogy akarnak-e illet. A maga részéről nem akar illet. A szociális önkormányzati lakásoknak két sorsa van. „A” lepratelep, putri lesz belőle. Ezt mindenki tudja. Idővel. „B” Lenyúlja valaki. Szépen beleköltözik, akár rendőrség. Tudnak példát a múltból, hogy kik vették meg itt Biatorbágyon, de mindegy, most nem mond példákat. Az ilyen ingatlan az a sorsa, hogy aki benne lakik, nem akar kiköltözni és a végén jó olcsón megveszi maradványértéken. Tuti bukás az önkormányzatnak. azt javasolja, hogy egyáltalán ne induljanak el ezen az úton! Majd a testület, akik tiszta bénák az ingatlan felújításhoz – most szerencsére zárt ülés van, beszélhetnek nyíltan – mindent drágán újítanak fel és építenek eszméletlen áron. Elkezdik jó drágán felújítani, csinálnak valami bérlakást és valakinek odaadják, aki pár év múlva maradványértéken megveszi. Sok mindenhez nem értenek, ehhez főleg nem. Ne kezdjék el ezt az utat, egyáltalán ne újítsák fel, hagyják a

fenébe. Foglalkozzanak olyanokkal, ami az önkormányzat feladata: útépités, kamerarendszer. Ez a kettő, amiért a lakosok könyörögnek. Nem feladata az önkormányzatnak ilyen dolgokba belefogni. Most nem akar konkrét példákat mondani, hogy mennyi hülyeségre fogtak és ilyen rissz-rossz ingatlanokat megvettek jobbra-balra szétszórva, ahelyett, hogy egy-két normális telket vennének, sok kis vacakot vesznek. Az a javaslata, hogy ezzel egyáltalán ne foglalkozzanak.

Lóth Gyula: Sólyomvári Béla nagyjából elmondta, amit ő is gondol erről. Azt számolta, hogy 50-57 millió Ft-ba kerülne ennek a résznek a megvétele és a felújítás. Ebből lenne 3 szükséglet, ha jól veszi ki az anyagból. Ha jól emlékszik, a Családok Átmeneti Otthonával szerződésük van a szükségelhelyezésről. Kérdése, hogy mi van a Ferenc utcában megvett sarki telekkel, amit megvettek és ott áll azóta is. Ha jól látta, akkor jobb állapotban van. Értelmetlennek talál erre 57 milliót. Javasolja, hogy mivel nem született döntés arról, hogy ne adják el, csak a Településfejlesztési Bizottságon volt bent, ehelyett azt javasolja, hogy hirdessék meg újból annak a tudatában, hogy most egy másik tulajdonosi rész is eladó, hátha a kettő együtt értékesebb és legalább piacképesen elvihető.

Tarjáni István: Ezekből a véleményekből az jött ki, hogy ne vásárolják meg. Ezt fel fogja tenni szavazásra és arról a módosító javaslatról is fog szavazást kérni, amit Lóth Gyula utoljára tett. Aki nem ért egyet a vétellel, az szavaz igennel.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete azon módosító javaslatot, mely szerint az önkormányzat a 3640/11400 tulajdoni hányadú felajánlott Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrészt ne vásárolja meg – 10 igen, azaz egyhangú szavazás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – elfogadja.

Tarjáni István: Lóth Gyula képviselő úr javaslatát teszi fel, hogy hirdessék meg újra az ingatlanrészt.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Lóth Gyula képviselő úr módosító javaslatát, mely szerint az önkormányzat a Biatorbágy 204/1 hrsz-ú (Nagy utca 22.) ingatlan résztulajdonának értékesítését hirdesse meg – 10 igen, azaz egyhangú szavazás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – elfogadja.

Tarjáni István: A határozati javaslatot teszi fel szavazásra, az elfogadott módosításokkal együtt.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 10 igen, azaz egyhangú szavazás mellett (10 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozat hozza.

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
85/2019. (III.28.) határozata**

Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrész felajánlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. nem vásárolja meg a 3640/11400 tulajdoni hányadú felajánlott Biatorbágy 204/1 hrsz-ú ingatlanrészt,
2. a Biatorbágy 204/1 hrsz-ú (Nagy utca 22.) ingatlan résztulajdonának értékesítését meg kívánja hirdetni
3. felkéri a polgármestert és a jegyzőt a pályázati felhívás elkészítésére.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István: A következő ülésre előterjesztés készül az önkormányzat meglévő ingatlanrészének értékesítéséről.

Megköszöni a képviselő-testületnek a munkát, az ülést 19¹⁰-kor bezárja.

K.m.f.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző