

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Bag Nagyközség Önkormányzat 2008. szeptember 04.-én megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésen.

**Jelen vannak:** Tóth Gábor polgármester, Dr. Balatoni Gyöngyi alpolgármester, Dr. Péter Mihály alpolgármester, Antal Istvánné, Balázs Gusztáv, Dénes Miklós, Katona Károly, Nagy Jenőné, Nagy Tiborné, Mondok Ervin képviselők

**Meghívottak:** Dr. Labundy Norbert mb. jegyző

A **polgármester** köszöntötte a képviselőket és a meghívott vendégeket. Megállapította, hogy 8 fővel az ülés határozatképes.

Tájékoztatta a testület tagjait, hogy Fodor Mihály képviselő úr jelezte a mai ülésen nem tud részt venni. Hiányzik még Katona Károly, Kiss József képviselők és Dr. Péter Mihály alpolgármester úr.

Ezután jegyzőkönyvi hitelesítőkre tett javaslatot Dr. Balatoni Gyöngyi alpolgármester és Dénes Miklós képviselő úr személyében.

A képviselő-testület egyhangúlag elfogadta jegyzőkönyvi hitelesítőnek **Dr. Balatoni Gyöngyi alpolgármestert** és **Dénes Miklós képviselőt**.

Megkérte a képviselő-testületet, hogy első napirendi pontként az egyebekben szereplő részt a közbeszerzési eljárás eredményéről szóló tájékoztatást vegyék előre.

Ezek után ismertette a napirendi pontokat és kérte annak elfogadását.

A képviselő-testület 8 igen szavazattal elfogadta a napirendi pontokat.

### Napirendi pontok

#### Tárgy:

#### Előadó:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1.) Akadálymentesítés pályázatának közbeszerzési eljárás eredmény hirdetése            | Dr.Labundy Norbert<br>mb. jegyző  |
| 2.) Bag Nagyközség Településrendezési terv elkészítésére szerződés tervezet tárgyalása | Dr. Labundy Norbert<br>mb. jegyző |
| 3.) Peresen lévő telkek eladására megállapodás   | Dr. Labundy Norbert<br>mb. jegyző |
| 4.) Egyebek  | Tóth Gábor<br>polgármester        |

- 1.) **Napirendi pont:** Akadálymentesítés pályázatának közbeszerzési eljárás eredmény hirdetése

**Dr. Labundy Norbert:** Akadálymentesítésre kiírt közbeszerzési pályázatról van szó, amely polgármesteri hivatal, óvoda és az orvosi rendelővel akadálymentesítésével kapcsolatos, itt egy gyorsított közbeszerzési eljárást bonyolítottak le, közbeszerzési tanácsadók részvételével, ezután a bizottság döntött a pályázatokról.

**Göndör Gábor:** Köszöntötte a képviselőket. Elmondta, hogy a közbeszerzési bizottság a beérkezett ajánlatokat megtárgyalta, győztesnek a HABAG Kft jelölte meg. Felolvasta a közbeszerzésről szóló tájékoztatót (**tájékoztató:** „Összegezés az egyszerű közbeszerzési eljárásban az ajánlatok elbírálásáról” című melléklet tartalmazza, mely a jegyzőkönyvhöz csatolva van).

Kérte a képviselő-testületet, hogy hirdesse ki a HABAG Kft nyertesnek.

**Dr. Péter Mihály alpolgármester az ülésre megérkezett.**

**Tóth Gábor:** Megköszönte a tájékoztatót, megkérdezte, hogy az elhangzottakkal van-e kérdés, vélemény?

**Balázs Gusztáv:** Megkérdezte, hogy mivel akadálymentesítésről szól a pályázat, nem jelent-e akadályt, hogy bővítésről is szó van benne?

**Göndör Gábor:** Tájékoztatta a testületet, hogy nem akadály a bővítés, a pályázati anyagból lettek kivéve a mennyiségek.

**Tóth Gábor:** Felkérte a képviselő-testületet, hogy hozzák meg döntésüket az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselő-testület 9 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

#### **61/2008. (IX.04.) Képviselő-testületi határozat**

**Bag Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben biztosított jogkörében eljárva, az alábbi határozatot hozta:**

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 54/2008. (VII.03.) számú határozatával közbeszerzési eljárást indított akadálymentesítésre.

Közbeszerzés tárgya: Bag Nagyközség egyes közszolgáltatásokat biztosító épületeinek (Polgármesteri Hivatal, Orvosi Rendelő, Óvoda) akadálymentesítése, bővítése.

- A beérkezett ajánlatokat a Közbeszerzési Bizottság megtárgyalta. A Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján a nyertes ajánlattevő a HABAG KFT.  
Az ajánlattevő székhelye: 2191. Bag, Szent Imre u. 22.

Kért ellenszolgáltatás összege: 29.193.245 Ft.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a közbeszerzési eljárás nyertesével a szerződéseket aláírja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Tóth Gábor polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** mb. jegyző

- 2.) **Napirendi pont:** Bag Nagyközség Településrendezési terv előkészítésére szerződés tervezet tárgyalása

**Tóth Gábor:** Felkérte a jegyzőt, hogy tegye meg szóbeli kiegészítését a szerződés tervezetről.

**Dr. Labundy Norbert:** Elmondta, hogy az elmúlt fél év során igen egyre több projektről tárgyaltunk, ezért egy átfogó rendezési tervet kell készíteni.

Az elképzelt projektekhez kellene majd igazítani a rendezési tervet és a helyi építési tervet, ez egy elég komplex munka. Ehhez a hivatalban nincsenek meg a megfelelő szakértők. Ezért többek között megkerestem Városi Péter tervező urat. Megnézte a különböző térképvázlatokat, ezeket már az ajánlatába bedolgozta. A Peres kapcsán elmondta, hogy bruttó 3,5 millió forint lesz.

Azért terjesztették be az egészet egyben, mert nem jó ha darabokban történnek a tervezések. A pénzügyi bizottság is tárgyalta, melyet elfogadásra javasolt a testületnek. Fölmerült még, hogy a Juharos nincs benne, a tervező még nem ismerte a helyi elnevezéseket, és logisztikai résznek nevezte, mely a Juharos területét jelenti. Az Árokalját már nem kell tervezni, csak be kell dolgozni, majd az egész tervbe.

**Tóth Gábor:** Az elhangzottakkal kinek van kérdése, hozzászólás?

**Mondok Ervin:** Elmondta, hogy a pénzügyi bizottságon fölmerült a kérdés, hogy miért van erre szükség,

**Dr. Labundy Norbert:** Aszódon is rossz térképek vannak és úgy adnak ki építési engedélyeket, hogy gyakorlatilag a Földhivatali nyilvántartás szerint nem adhatnának ki.

**Balázs Gusztáv:** A településrendezési terv elkészítésével kapcsolatosan elmondta, hogy az önkormányzati tv. 22 §, 23§, valamint Bag Nagyközség Önkormányzatának SZMSZ 31 § -sa előírásaira hiányolta az illetékes településfejlesztési bizottság és jogi bizottság határozatait, amennyiben nincs rájuk szükség, akkor a képviselő-testület szüntesse meg a két bizottságot.

A szerződés tervezettel kapcsolatban több hiányosságot is felsorolt. Önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció nincs, továbbá az 1.), 2.) tervezési szerződés pontjaihoz nincs melléklet csatolva, átadás-átvétel teljesítés elfogadására legalább 15 nap kell, a 9.) pontot fölöslegesnek tartja. Megkérdezte továbbá, hogy Szűcs Ervin úrnak mi a munkaköre? Milyen terv tanácsról van szó? Ha a tervező nem készíti el a szükséges felméréseket, akkor hogyan készíti el a településrendezési koncepciót, stb.

Továbbá észrevétele, hogy amennyiben a tervező alvállalkozót von be a munkába, kiterjed-e a felelőssége azok munkájára is?

A tervnek egységesnek kell lenni, a 2005-ben elfogadott településrendezési tervnek a felülvizsgálatát foglalja magába, amely nem hagyatkozhat mások be nem fejezett részmunkáira, a tervező által nem igazolt paraméterekre, fals adatokra. A vonatkozó előírások szerint, a döntés előkészítéstől a terv lezárásáig feladata legyen a KFT-nek.

Abban bízunk, hogy Városi Péter nem lesz partner egy ilyen szerződés vonatkozásában, ezért szeretné ha átnézné a hivatal jogi képviselője is.

Olyan szerződés kerüljön a képviselő-testület elé, amiben nyugodtan lehet dönteni.

***Katona Károly képviselő úr az ülésre megérkezett.***

**Tóth Gábor:** Megköszönte a hozzászólást.

**Dr. Péter Mihály:** Problémája a szerződéssel kapcsolatban, hogy ez kevés. Fizetés ütemezésben is meg kellene állapodni, mert itt egy jelentős visszatartás van, vagyis minden hatóságnak el kell fogadnia a rendezési tervet, illetve úgy látja, hogy a rendezési terv és a szabályozási terv kicsit keveredik. Nem látja, hogy a Juharosra szabályozási terv készül-e, vagy rendezési terv? Nem látja, hogy az Árokljára van-e már szabályozási terv, vagy csak a rendezési terv elfogadása után, ugyan ez vonatkozik a szőlőhegy területére is.

Úgy látja, hogy ha szabályozási terv most nem készül a rendezési tervvel egyidejűleg, akkor az további költségeket jelent.

**Dr. Labundy Norbert:** Ennek a szerződés megkötése nem a Városi Péter érdeke, hanem a falu érdeke, mert ami most van az kezelhetetlen és ez nem a hivatal hibája. A szerződést a jogi képviselő ellen jegyzi, azért felelősséget vállal.

Nem szeretne sem a jogi, sem a műszaki kérdésekbe belebonyolódni. A jogászt és az ügyvédet a szakértelméért tartjuk, ez egy bizalmi szavazás, itt nem pontokról kell szavazni, az a kérdés, hogy akarja-e a testület van nem?

Balázs Gusztáv képviselő úr által hiányolt háttérmunkákra elmondta, hogy ezeket már egyenként megszavazta a testület pl. Ároklja, Juharos, Peres.

Azt szeretné végrehajtani, amit a testület már egyszer elfogadott.

**Tóth Gábor:** Annyiban egészítette ki, hogy mindenféleképpen szerencsés lenne, ha meg lenne fogalmazva, hogy ez az összeg egy teljes összeg, további költségeket nem fog igényelni. Továbbá a pénzügyi ütemtervet is bele kellene tenni. Ezeket a kiegészítéseket fontosnak tartja.

**Dr. Péter Mihály:** Tisztázni kell, hogy a szabályozási terv költségeit ki csinálja, mert aki rendezési tervet tud készíteni az tud szabályozási tervet is. Hiába lesz rendezési terv, ha nincs szabályozási terv.

Mit kell biztosítani? A digitális alaptérképet meg kell venni, ami több millióba kerül.

Ez a tervezési szerződés nem elég alapos, nem látja még, hogy milyen költségek lesznek.

**Dr. Labundy Norbert:** Ez itt egy elvi döntés, az biztos, hogy minden egyes fejlesztésnél elő fognak jönni a hiányosságok. A 2005-ös rendezési terv térkép melléklete, más mint a kinagyított térkép. Például a Peres a kinagyított térképen mezőgazdasági területnek van feltüntetve, míg a rendezési terv térkép mellékletében építési terület.

**Nagy Jenőné:** Hivatalból körbe kell járni a témát, ha hiányos az előterjesztés akkor nem tudják elfogadni.

**Dr. Labundy Norbert:** Nem vállalja, hogy körbe járja ezt az ügyet, nem az a dolga, hogy mérnökileg minősítse a munkát. Az előterjesztés nem hiányos, az a dolga, hogy letegye az asztalra a szerződés tervezetét, a jogi véleménnyel együtt.

**Tóth Gábor:** Felkérte a pénzügyi bizottság elnökét, hogy mondja el a bizottság

**Mondok Ervin:** A bizottság a Perest tárgyalta, tulajdonképpen ezért kell a tervezési szerződés, mert a következő napirendi pont a Peresen lévő telkekről eladásáról szól. Amennyiben itt nem döntenek, akkor ezt a keret megállapodást nem tudják tárgyalni.

**Tóth Gábor:** Fölkérte a testületet, hogy gondolják át, mert akkor az 90 millió forint veszteséget jelent a falunak.

**Antal Istvánné:** Elmondta, hogy a szerződésben szerepel, hogy az önkormányzatot milyen költségek terhelik.

**Mondok Ervin:** Megkérdezte, hogy mi az akadálya, hogy első lépésként a Peresen kezdjük el.

**Dr. Labundy Norbert:** Elmondta, hogy az az akadálya, hogy a Peres rét-legelőként van nyilvántartva, ahhoz elkezdjük a rét-legelőt belterületté, meg lakóterületté nyilvánítani, ahhoz a rendezési tervet kell módosítani.

**Dr. Péter Mihály:** Megkérdezte a Földhivatal vezetőjét és azt a felvilágosítást kapta, hogy hárommillió forint, plussz ÁFA, ha a Pest megyei Földhivataltól meg tudja vásárolni az önkormányzat. Elmondta még, hogy amikor kihozzák kb. egy percig érvényes, mert bármilyen rendezés van a területen pl. telekösszevonás, telekszétmérés, stb. már nem érvényes a digitális térkép.

**Tóth Gábor:** Az előterjesztést szeretné kiegészíteni, hogy a jegyző úr, a jogász bevonásával, a kérdéses pontokat konkretizálják, illetve a digitális térkép megvásárlását is tegyék bele, mivel e nélkül nem lehet dolgozni.

Felkérte a testületet, hogy az előzőekben elmondott kiegészítésekkel, jogi pontosításokkal, támogassa a tervezési szerződést.

A Képviselő-testület 7 igen és 3 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

#### **62/2008. (IX.04.) Képviselő-testületi határozat**

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvényben biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Bag Nagyközség Önkormányzat Rendezési Tervének elkészítésével megbízza Pomsár és Társai Építész Iroda Kft-t.

- Kiegészítésre javasolja, hogy a Tervezési Szerződés részét képező B mellékletben a „Juharos” területének rendezése is egyértelműen szerepeljen.

A tervezőt a vállalt tevékenységéért 9.750.000.- Ft + ÁFA szerzői díj illeti meg.

A képviselő-testület felhatalmazza Tóth Gábor polgármestert a szerződés megkötésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Tóth Gábor polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Dr. Labundy Norbert mb. jegyző, pénzügyi csoport

*Nagy Tiborné képviselő asszony az ülésről eltávozott!*

### 3.) **Napirendi pont:** Peresen lévő telkek eladására megállapodás

**Tóth Gábor:** Felkérte a jegyzőt, hogy mondja el szóbeli kiegészítését az előterjesztéssel kapcsolatban.

**Dr. Labundy Norbert:** Elmondta, hogy a Peres eladása be lett tervezve a költségvetésbe is. Mindenki az tudta, hogy ott van 12 db telek, de nincs mivel rét-legelőként van bejegyezve és csak egy helyrajzi szám van feltüntetve.

Felmerült, hogy egybe értékesítsük, úgy hogy ne családi házas, hanem lakópark jellegű, így többet tudunk kapni. Ebben egyetértet a pénzügyi bizottság is. A megállapodás lényege ami a testület előtt van, 60 millió forint készpénzzel fizetnek két részletben és ezen kívül 2 db lakást kerül az önkormányzat tulajdonában. Azt kell még tisztázni, hogy hány négyzetméteresek lesznek a lakások és négyzetméterenként mibe fog kerülni.

Az önkormányzat kötelezettsége az lenne, hogy három darab helyrajzi számot alakítson és ehhez közműkiállításokat biztosítson, belterületbe vonja, bejegyeztetve az ingatlanokat, plusz jogi rendezéssel, hogy beépíthető lakóterületként legyen nyilvántartva.

A bizottsági ülésen három kérdés merült fel a szerződés tervezettel kapcsolatban.

- Mennyibe fog ez nekünk kerülni?
- Lakások négyzetmétere milyen áron lesz?
- Többletköltségek? Ezeket maximálni kell, 1,5 millió forintra gondolt.

**Dr. Péter Mihály:** Azért nem tudják megvásárolni, mert gazdasági társaság nem vásárolhat mezőgazdasági területet. Miért nem veszik meg magánszemélyként, - mert nem kockáztatnak -. Az lenne a leg tisztább, hogy ha ezt a területet megvásárolnák a cégtulajdonosai. Gyakorlatilag azt látja, hogy ők megépítik az 50 lakást és mi akkor fogunk hozzá jutni a 30 millióhoz és a két lakáshoz. Ebben a dologban nincs kockázata a vállalkozónak.

**Mondok Ervin:** A pénzügyi bizottság leírta, hogy hogyan javasolják elfogadásra a keret megállapodást. A költségvetésben ezt negyvenmillió forinttal terveztük. Ebben az évben 30 milliót befizetnek, biztos hogy nem azért fizetnek, hogy parlagon álljon a terület.

**Dr. Labundy Norbert:** Egészen pontosan fogalmazva két szerződést kellene jóváhagyni, az egyik a vételár ilyen konstrukcióban megfelel-e az önkormányzatnak? A másik egy projekt cég létrehozása egy millió forint törzstőkével, amelyben az önkormányzat 60 %-os tulajdonrészrel rendelkezik és kijelöli az ügyvezetőt. A belterületbe vonás után az önkormányzat apportálja a szerződéssel érintett területeket a projekt cégbe és üzletrészként adja el a Bakk Kft.-nek.

**Dr. Péter Mihály:** Rendezési terv költségei ráakódnak, a szabályozási terv költségei is ráakódnak, egyéb hatósági díjak vannak, földvédelmi járadék, stb.

**Tóth Gábor:** Másfél év alatt egyetlen egy ember jelentkezett aki megvette volna, semmi garancia nincs arra, hogy el tudjuk adni.

**Dr. Péter Mihály:** Folyamatosan félre voltak vezetve ebben a kérdésben. Nyugodtan megírhatja az újság, hogy most derülnek ki dolgok, hogy ez külterületi szántó, rét és legelőként szerepelnek, holott a községnek elő volt adva és minden évben a költségvetésnél, hogy ez mennyit ér.

**Dr. Labundy Norbert:** Elmondta, hogy az előterjesztésnél, jogilag, pénzügyileg nagyon körbe járták az adott helyzetet.

**Tóth Gábor:** Megköszönte a hozzászólásokat. Most végül is kezdenek tisztán látni. Ha ezért a telekért adnak 90 milliós értéket, akkor meg kell egyezni velük. A költségvetésünk kevésbé lesz negatív a szaldó.

**Dr. Péter Mihály:** Egy problémát lát, amikor megépíti a lakásokat, akkor akarja kifizetni a további 30 milliót. Tehát ne akkor fizesse ki a 30 milliót, hanem amikor az önkormányzat nevére kerül mint belterületi beépítetlen terület, akkor fizesse ki. Hát hogy akarja rendezni, épít a mi telkünkre, ami a mi tulajdonunkban van? Egyébként lehet, ráépítési megállapodással.

**Dr. Labundy Norbert:** Nyilván az eladásokból fogja fedezni a bevételeit. Jövő év végére fog lebonyolódni a projekt.

**Balázs Gusztáv:** Hiányolja, hogy se terv nincs, se pénzügyi alátámasztás, pontosan milyen többletköltségekre kell számítani a falunak, abban az esetben, ha eltérések mutatkoznak. Miért nem a mi jogi képviselőnk jár el ilyen ügyekben?

**Tóth Gábor:** Feltette a kérdést, hogy akarnak-e 30 millió forint bevételt ebben az évben és jövő esztendőben pedig a másik 30 milliót és két lakást.

Aki ezt a keret megállapodást, ami részleteiben vitatható és még a jogi képviselő és a jegyző úr átdolgozza, de előtt egy ilyen értelmű döntést kér, hogy ezt így összességében mint keret megállapodást tudják-e támogatni?

A Képviselő-testület 5 igen és 4 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

#### **63/2008. (IX.04.) Képviselő-testületi határozat**

Bag Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvényben biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

A Bakk 2001 Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi KFT-vel a keret-megállapodás megkötését elfogadja, az alábbi kiegészítésekkel:

- a 9. pont első bekezdésében szereplő 2 lakás pontos m<sup>2</sup> és ára szerepeltetve legyen,
- a 9. pont harmadik bekezdésében szereplő „többletköltséget” 1,5 mFt-ban kell maximálni.

A képviselő-testület felhatalmazza Tóth Gábor polgármestert, hogy az átdolgozott Keret-megállapodás szerződés megkötésére.

Felhatalmazza továbbá a fenti szerződéshez kapcsolódó egymillió forint törzstőkéjű projekt Kft létrehozásának, amelyben 60 %-a az önkormányzat tulajdon része és az önkormányzat jelöli ki az ügyvezetőt.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Tóth Gábor polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Dr. Labundy Norbert mb. jegyző, pénzügyi csoport

## SZÜNET

Dr. Péter Mihály alpolgármester, Balázs Gusztáv, Nagy Jenőné, Katona Károly képviselők nem kívánnak tovább részt venni az ülésen, kivonultak az ülésről.

**Tóth Gábor:** Köszöntötte a vállalkozókat, akik a Peresen lévő önkormányzati területet megvásárolják, továbbá Dr. Furulyás Ibolyát az önkormányzat jogi képviselőjét. Tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a testület a keret-megállapodást elfogadta. Meg tudják kötni az alap keret-megállapodást - amely 60 millió forint, plusz két lakás - a pénzügyi teljesítés két ütemben történne.

**Dr. Labundy Norbert:** Első vitat pont, hogy hány négyzetméteresek lesznek a lakások és milyen áron?

**Bak István:** Az egyik lakás 50 m<sup>2</sup>, a másik lakás 70 m<sup>2</sup>, négyzetméterenként 300-330 ezer m<sup>2</sup>-es áron. Ezek exkluzív lakások lennének, kártyás beléptető rendszerrel. Három ponthoz kéri a közműfejlesztést, amelyhez 50 lakást fognak kiszolgálni.

**Mondok Ervin:** Egy kérdése volt, hogy tartható-e az a határidő, amit leírtak?

**Bak István:** Reméli, hogy tartani tudják a határidőt, a közművektől függ, ha nincs közmű nem tudják elkezdni.

**Tóth Gábor:** Felkérte a jegyzőt, hogy a jogtanácsossal közösen mielőbb készítsék el a szerződést erre vonatkozóan.

Tájékoztatta a testületet, hogy Dr. Péter Mihály alpolgármestert kérte meg, hogy a Szentlászlói utca és Béke utca szakaszán történő felszíni csapadékvíz elvezetésével kapcsolatos munkálatokat koordinálja, amelyet alpolgármester úr elvállalt, sőt ismeretei szerint igazolta is a munkát, ennek a költségéhez, mely kétmillió forint, plussz ÁFA, egy



körtelefonban történő megkérdezés után a testület kilenc tagja ehhez hozzájárult. A következő ülésen erről kell egy határozatot hozni.

Mivel nem volt több napirendi pont a **polgármester** ezután megköszönte a részvételt az ülést bezárta.

-k.m.f.-

**Tóth Gábor**  
polgármester

**Dr. Labundy Norbert**  
mb. jegyző

#### **Jegyzőkönyvi hitelesítők**

**Dr. Balatoni Gyöngyi**  
alpolgármester

**Dénes Miklós**  
képviselő