



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.**

Ügyiratszám: 21190-9/2022.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V
a Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság
2022. szeptember 29-ei
ülésétől

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal
Kecskemét, Kossuth tér 1. Félemelet 44.

Az ülés időtartama: 13.00 órától - 15.30 óráig

Jelen vannak:

Dr. Fekete Gábor	bizottsági elnök
Dr. Vancsura István	bizottsági tag
Király József	bizottsági tag
Kopping Rita	bizottsági tag
Dr. Papp Zoltán	bizottsági tag
Szamlar László	bizottsági tag
Dr. Temesvári Péter	jegyző
Dr. Svircevic-Bodnár Ágota	aljegyző
Öveges László	főépítész
Dr. Gajdácsi Zoltán	irodavezető (Mérnöki Iroda)
Borbélyné Balogh Katalin	osztályvezető (Várostervezési Osztály)
Molnár-Berta Andrea	referens, jegyzőkönyvvezető

Dr. Fekete Gábor:

Köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság 6 fővel határozatképes. Az ülést 13.00 órakor megnyitja.

Kopping Rita:

Szót kér. Jelzi, hogy a szeptember 12-ei ülésről készült jegyzőkönyvet nem kapta meg, a 16-ai ülés jegyzőkönyve pedig csak most érkezett meg. A 12-ei ülésen az ügyrend tárgyalása kapcsán Király József bizottsági tag javasolta, hogy a vizsgáló bizottság üléseiről készülő jegyzőkönyvet helyette ő írja alá. Ezt a bizottság el is fogadta, viszont az eddigi 2 ülés jegyzőkönyvét az elnök helyett Szamlar László írta alá. Sajnálatosnak tartja, hogy így az ellenzék részéről senki nem írja alá a jegyzőkönyveket.

Dr. Fekete Gábor:

Az Ügyrend tárgyalásakor Király József javaslatát úgy fogadták el, hogy Szamler László akadályoztatása esetén Kopping Rita jogosult a jegyzőkönyv aláírására. Az ügyrend ennek megfelelően került elfogadásra.

Molnár-Berta Andrea:

Tájékoztatásképpen elmondja, hogy a szeptember 12-ei ülés jegyzőkönyve minden tagnak megküldésre került, a 16-ait pedig most küldték át. A vizsgáló bizottság meghívói, határozatai és az ülésről készült jegyzőkönyvek elérhetők a város honlapján is.

Dr. Fekete Gábor:

Kéri, hogy a jövőben a jegyzőkönyveket annak ellenére is kapják meg, hogy azok a honlapon elérhetők.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Természetesen, erre még jobban figyelni fognak a jövőben.

Dr. Fekete Gábor:

Javasolja, hogy az ülés napirendjét a kiküldött meghívó szerint fogadják el.

Megkérdezi, az ülés napirendjére vonatkozóan van-e módosító javaslat?

Megállapítja, hogy módosító javaslat nem hangzott el.

Megkérdezi a bizottság tagjait, ki ért egyet a kiküldött napirenddel?

Szavaztatás után megállapítja, hogy a bizottság **6 igen, 0 nem és 0 tartózkodás** mellett a javaslatot elfogadta, és az ülés napirendjére az alábbi határozatot hozta:

12/2022. (IX.29.) DPÉVB. sz. határozat

Az ülés napirendje

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság az ülés napirendjére az alábbi határozatot hozta:

- 1. A Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság 11/2022. (IX.16.) számú határozatában megfogalmazott kérdésekkel kapcsolatos tájékoztatás**
- 2. A Vizsgálati Program 3. pontjában megfogalmazott kérdések áttekintése, megvitatása**
Előterjesztő: Dr. Fekete Gábor elnök
- 3. Egyebek**

Értesítendő:

1. Bizottság tagjai
2. Irattár

1. Napirend

A Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság 11/2022. (IX.16.) számú határozatában megfogalmazott kérdésekkel kapcsolatos tájékoztatás

Dr. Fekete Gábor:

Ismerteti, hogy a 11/2022. (IX.16.) számú határozat határozatukban az alábbi kérdésekre kértek választ:

1. A bizottság azzal a kéréssel fordul a Kormányhivatal felé, hogy levélben tájékoztassa a vizsgáló bizottságot, mi alapján hagyta jóvá az adásvétellel vegyes csereszerződést, különösen az önkormányzati törvény 108/A. § 1 bekezdés c) pontjára tekintettel?
2. Milyen egyeztetések és tárgyalások folytak a szerződéskötést megelőzően?
3. Miért a Mártírok útja 3. szám alatti vendéglő, mint ingatlan merült fel a csereszerződés során?
4. Mikor készültek el a Domus parkoló látványtervei? Ezzel kapcsolatosan milyen egyeztetések voltak?
5. 2021. december óta a Mártírok útja 3. szám alatti ingatlanon milyen tervek készültek az ingatlan hasznosítására vonatkozóan?

Javasolja, hogy ezeken a pontokon menjenek most végig.

Megkérdezi, hogy az első pontban megfogalmazott kérdésekre jött-e válasz a Kormányhivataltól?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Megküldték a megkeresést a Kormányhivatalnak, azonban nem érkezett még válasz.

A második kérdéssel kapcsolatban - Milyen egyeztetések és tárgyalások folytak a szerződéskötést megelőzően? - az alábbi tájékoztatást adja:

A belvárosi parkolási helyzet megoldását saját beruházásként ezen a területen, már korábban is vizsgálta az önkormányzat, azonban a beruházás nagy volumenére tekintettel, önkormányzati saját forrásból ez a projekt nem tudott megvalósulni. Az Univer Coop Zrt. 2021. évben jelentkezett azzal a fejlesztői szándékkal, hogy ezen a területen szeretne egy parkolóházat építeni. Felajánlotta, hogy az ingatlanért, értékegyeztetéssel a Műkerti sétányon lévő volt Park étterem épületét tudja csereként biztosítani. Ezzel egyidőben benyújtotta a Rendezési Terv módosítására vonatkozó igényét is, tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás igényli a Rendezési Terv módosítását. Ezt követően megkezdődtek az egyeztetések, megvizsgálták a kollégák, hogy az egykori Park étterem mennyire illeszkedik az önkormányzat stratégiai programjaiba. Végül ezzel kapcsolatban egy előterjesztés került a közgyűlés elé részben a településrendezési szerződés megkötése miatt, részben az ingatlan cserére vonatkozóan. A Rendezési Terv módosítás is elindult, elkészült a véleményezési dokumentáció, amit határidőre benyújtott az Univer Zrt, majd 2021. december 28-án elindult a partnerségi egyeztetési eljárás, mellyel kapcsolatban 8 vélemény érkezett be. Az eljárás

rendje szerint a közgyűlés részére a véleményeket a polgármester megismerteti és az arra adott válaszokkal együtt dönt a képviselőtestület a partnerségi eljárásról. Ennek függvényében lehet a véleményezési eljárási szakaszba lépni.

Dr. Fekete Gábor:

Megkérdezi, az elhangzottakkal kapcsolatban van-e kérdés ?

Király József:

A Domus parkoló helyén létesítendő parkolóház beruházással összefüggésben felállított munkacsoportban is feltették már azt a kérdést, hogy ezek hogy lettek dokumentálva, azonban erre nem kaptak választ. Ez így elmondva eléggé mesészerű dolog. Hihetetlen az, hogy valakinek van egy fejlesztési szándéka és azzal rögtön berohan a Városházára, és egy TRT módosítási javaslattal együtt leteszi az asztalra. Valamilyen előzménynek csak kellett lenni, amely vélhetően dokumentálva is lett. Ugyanezt kéri a településrendezési szerződés kapcsán is. Remélhető, hogy az abban rögzített dokumentum is határidőre be lett nyújtva.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

E-mailben érkezett be 2021. november 12. napján a kért dokumentáció. Ez alapján indultak el az egyeztetések és az áttekintések, és végül ez fordult át a Rendezési Terv módosítási dokumentációba.

Király József:

Alapvető kérdés volt, hogy ki keresett meg kit? Ezek szerint akkor az Univer kereste meg az önkormányzatot, ami akkor vélhetően dokumentálva is van. Nem valószínű, hogy telefonon érkezett a megkeresés. Hol van akkor ennek a megkeresésnek a dokumentációja? Ezt kérték volna már korábban is.

Dr. Fekete Gábor:

Ugy értelmet, hogy már a partnerségi eljárás előtt volt egy szóbeli megkeresés annak tisztázására, hogy egyáltalán ennek az ötletnek van-e fogadókészsége az önkormányzat részéről. A szóbeli egyeztetés során vélhetően úgy tűnt, hogy ebből az elképzelésből lehet valami. Ezt követte majd a Rendezési Terv módosítás, a településrendezési szerződés előkészítése, majd elindult a partnerségi eljárás.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

2021. szeptember 29-én érkezett be az az Univer Coop Zrt. településrendezési szerződés megkötésére irányuló kérelme.

Király József:

Kéri, hogy ne nézzék egymást hülyének. Tudják, a Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) előtt már korábban konkrét terveket mutatott be az Univer egy leendő adás-vételről. Üzletemberként nem tudja azt elképzelni, hogy fogja magát az Univer és elkezdíti ezt a beruházást terveztetni, és egyszer csak az októberi közgyűlésre bejön ez a dolog anélkül, hogy valamiféle előzetes dokumentáció rendelkezésre állna, hogy milyen ajánlatot tett le az Univer. Vélhetően ugyanis erre nem telefonon keresztül került sor, mert ha igen, akkor az nagyon nagy baj. Továbbra is várja azokat a dokumentumokat, amelyek a 300 milliós telek értékesítését előkészítették.

Dr. Fekete Gábor:

Kéri, hogy vegyék át az előkészítés lépéseit. Először akkor vélhetően az Univer Zrt. igazgatója megkereste a polgármester asszonyt.

Borbélyné Balogh Katalin:

Ezt követően a szakosztályon egy településképi véleményezési eljárásban egy előzetes tervtanácsi eljárást folytattak le, ahol a koncepció tervet mutatták be a Tervtanácsnak. Erre 2021. szeptember 16-án került sor. Ezt követően szeptember 29-én a településfejlesztési szándékot benyújtotta az Univer, amelyre elkezdődött az anyag közgyűlési előkészítése, amely tartalmazott egy településrendezési szerződés-tervezetet. A szerződésben voltak feladatvállalások arra irányulóan, hogy a Településrendezési Terv módosításához a feleknek milyen feladataik vannak. Az egyik ilyen feladat volt, amire képviselő úr is rákérdezett.

Tekintettel arra, hogy itt egy kiemelt önkormányzati döntés született, ezért egy tárgyalásos eljárás előkészítésével mehetett a Településrendezési Terv módosítása. Ez azt jelenti, hogy először egy partnerségi eljárást kellett lefolytatni, majd november 12-ig kellett beadni a partnerségre alkalmas dokumentációt. Ez megérkezett, ezt a tervezőkkel leegyeztették, s amikor ez véglegesedett, akkor az önkormányzat decemberben megkezdte a partnerségi eljárást a szokott módon. Az egyeztetési eljárásában jelenleg idáig jutottak.

Király József:

Ez világos a számára, viszont azt nem érti továbbra sem, hogy az Univer hogy került ebbe a megállapodási helyzetbe? Ki adott zöld lámpát neki?

Dr. Fekete Gábor:

Úgy értelmezte, az előbb az volt a gond, hogy mintha a hivatalos eljárások meg lettek kerülve. Most viszont kaptak egy tájékoztatást arról, hogy lépésről-lépésre hogyan zajlott a folyamat, mi mikor került benyújtásra. Itt egy kötött eljárási rend van, amitől nem igazán lehetett eltérni. A folyamatot megismerték, s ha jól értelmezi, most a partnerségi eljárás folyik. Idáig jutottak el. A településrendezési szerződésről a közgyűlés döntött, ahol vannak ellenzéki képviselők is. Király József képviselő úr kérdésére tehát az a válasz, hogy a közgyűlés adott zöld lámpát, a képviselők szavazták meg.

Dr. Vancsura István:

Megjegyzni, hogy az ezt megelőző előzményekről viszont semmit sem tudnak. Onnan indítaná, hogy a legelső dátum mi ebben az ügyben? Mikor merült fel az Univer részéről ez a projekt ötlet, mikor állt vele az önkormányzat elé? Ezt nyilván dokumentálnia kellett az önkormányzatnak. Amikor pedig a csereingatlan felajánlásra került, arról is készülnie kellett valamiféle dokumentációnak, hogy oda kiment az önkormányzat, megtekintette, milyen állapotban van. A szakértői vélemény már csak egy következő lépés kellett, hogy legyen. Hiányolja az egyeztetési folyamatokban ezeket a megelőző lépéseket. Dokumentum nélkül nem tudják megjelölni, hogy a szerződéskötés körülménye hogyan realizálódott. Itt jön be az a kardinális kérdés a cseretűgytel kapcsán, hogy az önkormányzatnak rá kellett mondania az akaratát, miszerint nekünk pedig szükségünk van erre a csereingatlanra. A csereűgytelre vonatkozó szerződéses akaratlan kapcsolatban nem lát semmiféle dokumentációt, pedig véleménye szerint ez nélkülözhetetlen. Amiket most látnak, azok már az ezt követő lépések. Nevezetesen, hogy az Univer megkezdte kidolgozni a parkolóház ötleteit. Az önkormányzat

részéről viszont nem látnak dokumentumot, sem dátumot, sem olyan eljárási cselekményt, ami konkrétan a cserére, az azzal kapcsolatos konkrét szándéokra vonatkozna, hogy az önkormányzatnak az volt az akarata, hogy ne adás-vételre kerüljön sor, hanem cserére, mert az önkormányzatnak fontos ez az ingatlan, amit meg akar szerezni, és ezzel kapcsolatosan konkrét tervekkel rendelkeznek.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az önkormányzat úgy tudja kifejezni a szándékát, mivel nem egy élő személy, hogy az ő nevében a közgyűlés hoz egy döntést. A közgyűlés pedig döntött arról, hogy szeretné elcserélni ezt az ingatlant.

Dr. Vancsura István:

Viszont most a döntést megelőzően vizsgálódnak, hogy milyen út vezetett ehhez.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az az út vezetett ide, hogy a bizottságok előzetesen megtárgyalták az előterjesztést, majd a közgyűlés döntött róla.

Dr. Fekete Gábor:

A döntést megelőző folyamat lépéseit épp most vették végig.

Dr. Vancsura István:

Viszont az, hogy ez a csereingatlan hogy került a képbe, s majd hogy került a közgyűlés elé, az nem látszik. Az a szándék, hogy az önkormányzat ezt az ingatlant csere útján akarja megszerezni nem pedig adás-vétel útján, azzal kapcsolatban írásos dokumentumok kellett volna, hogy keletkezzenek- még a közgyűlési döntést megelőzően.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Minden adás-vétel, csere, ingatlantulajdon átruházáshoz szakértői vélemény kell. Amikor felmerült a kérdés, hogy az a műkerti ingatlan megszerzése az önkormányzat céljait szolgálja-e, akkor felkérték egy szakértőt, akivel közösen bejárták az ingatlant, megvizsgálták annak a helyzetét. Elkészült az ingatanforgalmi szakértői vélemény. Abban le voltak írva az ingatlan paraméterei. A közgyűlés elé került előterjesztés tartalmazta, hogy ez a szakértői vélemény bármikor megtekinthető az osztályon.

Dr. Vancsura István:

Ez egy kötelező eljárási cselekmény. Nem erre volt kíváncsi, hanem az ezt megelőző lépésekre. Az önkormányzat részéről kellett volna lenni egy helyszíni bejárásnak, hogy alkalmas-e az épület bármilyen funkcióra, az értékbecslőnek nem ez volt a feladata. Neki az volt a feladata, hogy megállapítsa az ingatlan értékét.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy 2017-ben az akkori Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottságban már felmerült és határozatba is foglalta azt javaslatot, hogy az önkormányzat vizsgálja meg a Vadaskert bővítésének és esetlegesen más helyszínre való átköltöztetésének a lehetőségét.

Király József:

Jelzi, távozik az ülésről, mert nem ért egyet ezzel a hazudozással, és ezt kéri a jegyzőkönyvben is rögzíteni.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az általa elmondottakban semmi hazugság nem volt.

Király József ezt követően elhagyja az üléstermet.

Kopping Rita:

Jelzi, ő is úgy tudja, hogy már 2018 előtt volt az Univerrel erről tárgyalás. Polgármester asszony maga mondta el, hogy az Univer központi üzletével kapcsolatosan voltak elképzelései. Arra lettek volna kíváncsiak, hogy a döntést megelőzően milyen tárgyalások voltak, egyáltalán volt-e más cseringatlan felajánlva? Miért ezt a „pocsék” ingatlant fogadták el?

Öveges László:

Valóban van visszamenőlegesen is előzmény. A Vadaspark térségében 2018-ban egy nagyobb léptékű beavatkozásra érkezett kezdeményezés, amely egy művészeti központtal történő kiegészítésre vonatkozott. Az Alkotóház és a művészvillák bevonásával egy olyan kis vázlaterv készült, amely arra irányult, hogyan lehet ezt a területet logikusan úgy felhasználni, hogy a Vadasparknak is legyen bővítési területe. Hogyan lehet egy rendezvényteret kialakítani a városrésznek. Akkor az Univer tulajdonában lévő ingatlant is bejárták. Azt kellett megvizsgálni, hogy ez egyáltalán igazítható-e bármilyen funkcióhoz. Az elképzelés szerint egy közösségi ház funkciót kapott volna, mellette egy szabadtéri színpaddal. A művészvillák közül egy visszaépítésre, a többi pedig felújításra került volna. Akkor merült fel ennek az Univer tulajdonában lévő ingatlanok a megszerzése ötletként, illetve javaslatként. Az Univer üzleti partner, aki felkereste polgármester asszonyt és elmondta, hogy mire gondol. Úgy tudja, polgármester asszony a frakcióvezetőket - így Király József képviselő urat is -, és a terület képviselőjét augusztusban tájékoztatta erről. Ezt követően polgármester asszony tájékoztathatta az Univer a feltételekről, a folyamat menetéről. Ezt követően az Univer megkezdte a kérések teljesítését, hoztak tervet, beadták a szerződés-tervezetet. Az önkormányzat részéről ekkor még természetesen nem volt döntés. Nem is lehetett volna, mert a polgármesternek nincs joga azt mondani, hogy nekem ez nem tetszik. Annyit tud mondani, hogy jöjjön be a javaslat és majd a közgyűlés dönt, hogy tetszik-e neki. Lehet, hogy a közgyűlés azt mondja, hogy nem, de addig az Univer kockázata, hogy neki kell egy tervet csinálni, elő kell készíteni a szerződést, és majd a közgyűlés kimondja, hogy érdeklí ez az ingatlan.

A csereingatlan valóban rossz állapotban van, tulajdonképpen csak a szerkezeti falak tarthatóak meg. Itt a telek ér annyit, mint amennyi az ingatlan értéke. Ennek az ügynek ennyi előzménye volt korábban.

Kopping Rita:

A kérdése az, hogy jutottak el oda, hogy ezt az ingatlant fogadta el az önkormányzat?

A jelenlegi helyzetben ezekre a tervek tekintetével sem látja indokoltnak, hogy egy ilyen ingatlant fogadjanak el csereként.

Öveges László:

Fontosnak tartja ezt a cserét, ugyanis ezzel, ha lesz rá pénze az önkormányzatnak, vagy jön egy olyan pályázati lehetőség, amiből az általa vázolt tervek megvalósulhatnak, akkor Kecskemét kulturális életének egy meghatározó fejlesztésére kerülhet sor.

Szamlar László:

Rendkívül méltatlan ez a helyzet, amibe az ellenzék ennek a vizsgáló bizottságnak a felállításával hozta a bizottság többi tagját. Nem érti, miért kell kikezdeni az Univer cégcsoportot, amely a város tősgyökeres, 100 %-ban hazai tulajdonban lévő cége. Aki építeni és fejleszteni szeretné a várost, aki pénzt investál be, aki munkát ad az itt élőknek. Ezzel szemben most itt azon megy a vita, hogy a törekvéseit hogy akadályozzák meg. Nagyon sajnálja, hogy ebben a munkában neki részt kell vennie, hogy ebbe belerángatták. Az pedig végképp méltatlan és elfogadhatatlan, hogy aki a vizsgáló bizottság felállításának kezdeményezője volt, megsértődik és távozik az ülésről.

Dr. Vancsura István:

A Kormányhivatalnál kezdeményezett engedélyeztetési eljárásban melyik dokumentum volt az, amely a csereingatlanra vonatkozó fejlesztési koncepciót tartalmazta, egyáltalán megjelent-e ez az engedélyeztetési folyamatban? Ezekről a tervekről a képviselők tudtak-e? Az előzmények ugyanis számára nagyon foghíjasak.

Dr. Temesvári Péter:

A Nemzeti vagyonról szóló törvény írja elő ezt a csere jóváhagyást. A törvény a vagyon szempontjából közelíti meg a dolgot, így a hivatalnak az érték arányosságot kell vizsgálnia és nem a célszerűséget. A vagyon veszteséget kell megelőznie.

Dr. Vancsura István:

Nem azt kifogásolják, hogy a Kormányhivatal célszerűségi szempontot miért nem vett figyelembe. Értelemszerű, hogy nem ebből a szempontból kell vizsgálnia az ügyletet. Törvényességi szempontból kell éppen arról meggyőződnie, hogy megvan-e a csereügylet megalapozó dokumentációja, illetve ez a csereügylet megfelel-e a Polgári Törvénykönyv szerinti csereügylet kritériumainak.

Dr. Fekete Gábor:

Az önkormányzat benyújtotta azokat a dokumentumokat, amelyeket a jogszabály előírt. Amennyiben valami hiányzott volna, akkor hiánypótlást kért volna a Kormányhivatal. Erre nem került sor. Ez az eljárás az önkormányzat részéről biztos rendben volt. A Kormányhivatalhoz eljuttatott kérésükre a válasz még nem érkezett meg, valószínűleg a bizottság következő ülésére megérkezik, és a válaszukat majd meg tudják vitatni.

Dr. Vancsura István:

Nem a kormányhivatali döntést vitatja, nem a célszerűségi szempontot hiányolja. Azt a dokumentumot szeretné látni, amely az engedélyeztetési eljárás során becsatolt az önkormányzat.

Dr. Fekete Gábor:

Ha a Kormányhivatal, aki az engedélyt kiadja, nem kéri, akkor mi miért állítsunk elő még ilyen plusz dokumentumokat? Mint ahogy már jelezte, a Kormányhivatal nem kért hiánypótlást, nem a Kormányhivatalt kell vizsgálniuk, úgyhogy kéri, ezen lépjenek most már túl!

Dr. Vancsura István:

Ezek szerint abban akkor meg tudnak állapodni, hogy ilyen dokumentum nem készült a kormányhivatali engedélyeztetési eljárás kapcsán? Ebben az esetben akkor kéri, hogy ezt rögzítsék. A vizsgáló bizottság számára ez egy objektív ténymegállapítás lehet.

Dr. Svircovic-Bodnár Ágota:

A Kormányhivatal valamennyi közgyűlési előterjesztést és határozat-tervezetet megkapja, amelyeket törvényességi szempontból megvizsgál. A kiemelt beruházásról, a településrendezési szerződést és magáról a csereszerződés előkészítéséről szóló előterjesztéseket is megkapta. Az ügy kapcsán tehát valamennyi háttérinformációval rendelkezik.

Dr. Fekete Gábor:

Akkor ez azt jelenti, ugye, hogy a csereszerződést, a szakértői véleményeket is megkapta?

Dr. Svircovic-Bodnár Ágota:

Igen.

Dr. Fekete Gábor:

A településfejlesztési szerződést is megkapták?

Dr. Svircovic-Bodnár Ágota:

Igen, mert az előterjesztés része volt. Amennyiben a Kormányhivatal úgy látja, hogy valamelyik előterjesztésben törvényességi szempontból hiba van, akkor azt azonnal jelzik.

Dr. Vancsura István:

Akkor indítványozni szeretné, hogy ezek az előterjesztési dokumentációk, előterjesztés mellékletek kerüljenek a vizsgáló bizottság elé, ezeket kérik be.

Dr. Fekete Gábor:

Konkrétan milyen dokumentumokra gondol?

Dr. Vancsura István:

Amikor az önkormányzat kérte a Kormányhivatalt a csereügylet jóváhagyására, akkor ezzel kapcsolatban készült egy kísérőlevél és egy előterjesztés megfelelő dokumentációval. Ezt szeretné kérni.

Dr. Svircovic-Bodnár Ágota:

Ehhez nem előterjesztés, hanem kérelem készült, amelyet korábban már bemutattak a bizottságnak.

Kopping Rita:

Szamlér László képviselő úr hozzászólására szeretne reagálni. Nem politikai haszonszerzés érdekében végzik a munkájukat. Úgy gondolja, ezeken a megbeszéléseken egyetlen egy hozzászólás sem hangzott el politikai céllal. Korábban hasonló céllal létrehoztak egy

munkacsoportot, sajnos a munkacsoport nem jutott el oda, hogy érdemben tárgyalni tudja ezt az ügyet. Ezért kellett kezdeményezniük ennek a vizsgáló bizottságnak a felállítását. Hallgatva a hozzászólásokat, úgy gondolja, ez egy konstruktív, együttműködő beszélgetés, mert megtudtak olyan információkat, amelyeket eddig nem tudtak. Ne gondolja senki, hogy nem akarják, hogy ez a parkolóház ne épüljön meg. Csupán arról van szó, hogy kaptak olyan lakossági visszajelzéseket, hogy nem szeretnék ezt a parkolót. Azt gondolja, hogy az ellenzéknek feladata, hogy ezekre a jelzésekre reagáljon. Azt kéri, ha valaki nem akar részt venni egy ilyen munkában, az ne jelentkezzen a vizsgáló bizottság tagjának. Olyan jelentkezzen, aki érdemben szeretne az ügygel foglalkozni.

Dr. Fekete Gábor:

Pont a Király József képviselő úr volt az, aki kitalálta ezt az egészet, és pont ő állt fel, hogy nem akar tovább részt venni a bizottság munkájában.

Kopping Rita:

Amióta a munkacsoport tagja, nem voltak politikai hozzászólásai, nem kommentáltuk sem a munkacsoportokban, sem a lakossági fórumokon, sem a bizottsági üléseken elhangzottakat, és azokat nem hozták nyilvánosságra. Ha a politikai haszonszerzés vezérelné, már rég nyilvánossá tette volna a Facebookon vagy más közösségi portálokon. Ezért olyan jöjjön ebbe a csoportba, aki a témával érdemben kíván foglalkozni.

Dr. Fekete Gábor:

A hiányolt előzetes dokumentációkkal kapcsolatosan jelzi: Szeptember 29-én településfejlesztési szándékról beadásra került a dokumentum. Október 4-én keltek az értébecslések, tehát a közgyűlést megelőzően kiment az értébecslő és az aljegyző asszony is kiment. Úgy gondolja, ez megfelelő, minden rendben volt. A szakértői vélemények a településrendezési terv elfogadása előtt elkészültek, ezek részei voltak a közgyűlési anyagnak. A csereügylettel kapcsolatban elmondható, hogy kellett nekünk az az ingatlan, és ez támasztja alá a cserügyletet.

Dr. Temesvári Péter:

Célszerűségi szempontból, hogy „nekem kell az ingatlan”, hogy valóban szüksége van-e rá - azt nem vizsgálja a Kormányhivatal a cserénél

Dr. Vancsura István:

Nem a célszerűséget, hogy miért kell, hanem azt, hogy „kell”.

Dr. Temesvári Péter:

Azt, hogy kell, azt nem szükséges indokolni.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A közgyűlés nyilatkozott róla, hogy milyen célból kéri.

Dr. Vancsura István:

A cserelakás esetében sem az történik, hogy minden további nélkül elfogadja a másik fél a felkínált ingatlant.

Ezt követően a Kormányhivatalhoz benyújtott kérelem Dr. Vancsura István részére átadásra kerül, majd ismerteti, hogy a kérelemhez milyen mellékletek kerültek csatolásra. Jelzi, a csereügyletet megalapozó dokumentáció viszont nem került becsatolásra.

Dr. Fekete Gábor:

A kormányhivatal hiánypótlást nem írt elő, nincs olyan lépés, ami hiányozna, de önök mindenáron keresni akarnak egy ilyen lépést, képtelenek belátni, hogy a cseretűgylet minden tekintetben rendben van.

Kopping Rita

Lépjének tovább, Dr. Vancsura István képviselő úr fogalmazza meg, hogy mi szerepeljen konkrétan a jegyzőkönyvben.

Dr. Vancsura István:

Úgy kéri jegyzőkönyvbe venni, hogy az ellenzék álláspontja szerint a vizsgálóbizottság az üzletkötés kapcsán annak körülményeinek vizsgálatára jött létre. Ezért a vizsgálóbizottság feladata, hogy tekintse át az egyes kérdéskörökhöz kapcsolódó eljárási folyamatokat. Az ellenzék azt szeretne volna látni, hogy a cseretűgylet és az adásvételi ügylet pontosan elhatárolható, azaz miért cseretűgylet és miért nem adásvétel történt?

Dr. Fekete Gábor:

Azért, mert a közgyűlés így döntött. A végső döntéshozó a közgyűlés, ezért cseretűgylet. A Kormányhivatal ezt csak akkor kifogásolhatta volna, ha értékaránytalanságot lát.

Dr. Vancsura István:

De az, hogy ez a döntés jogszerűen született-e meg, ennek a vizsgálóbizottsági ülésnek a tárgya, azaz a cseretűgylet feltételei adottak voltak-e? Ha valami a Ptk. szerint nem cseretűgylet, akkor más jellegű ügylet. Ezt a jog dönti el, és ez azért fontos, mert az adásvétel esetén pályázatot kellett volna kiírni. Nekik az állampolgárokat kell tájékoztatni a szerződéskötés folyamatáról. Az ellenzék nem látja, hogy a cseretűgylethez a konkrét szándék és akarat megjelent volna akár az engedélyeztetési eljárás során, hiszen a Kormányhivatal nem kapott meg minden tájékoztatást, és nem látja igazoltnak, hogy ez a jogűgylet a jog szerint is cseretűgylet lenne.

Dr. Fekete Gábor:

Ez csak jogi „maszitolás”.

Dr. Temesvári Péter:

Nem láttott még olyan Ptk. kitétel, hogy valamely jogűgyletet cseretűgylet formájában kell megtenni. Azt gondolja, hogy a jog nem mondja meg, mikor kell cserét csinálni, ezt a szerződő felek döntenek el.

Dr. Vancsura István:

A jogszabályok alapján lehet kategorizálni. A cseretűgyletnek meg vannak a jog által meghatározott jellemzői, azaz mikor csere a csere. Ezen feltételeknek a megvalósulását nem látja itt biztosítottak. Helyesen itt adásvételnek kellett volna megvalósulni, tehát pályáztatni kellett volna. A rendelkezésre álló iratok alapján csak erre a következtetésre tud jutni.

Dr. Temesvári Péter:

Tehát nem a kormányhivatali eljárás vitatott, hanem a közgyűlési döntés meghozatala.

Kopping Rita:

Az, hogy megfelelt a kérelem a Kormányhivatalnak, az nem jelenti azt, hogy a vizsgáló bizottság nem kérhet még más dokumentumot. Tulajdonképpen nem is a Kormányhivatal munkáját bírálják, hanem kéri ezt a dokumentumot.

Öveges László:

A Rendezési Tervben ez a legértékesebb építési övezet (VT övezet). Szakmailag indokolt volt a cseretűgyelet, mert ennek révén olyan ingatlanhoz jutott az önkormányzat, amely a jövőben rendkívüli értéket képvisel. Ez is a 2018-ban megindult folyamat része.

Dr. Fekete Gábor:

Javasolja, hogy térjenek át a következő kérdéskörre.

Dr. Vancsura István:

Kéri az általa javasoltakat a jegyzőkönyvben rögzíteni.

Dr. Temesvári Péter:

Az elhangzottak dokumentálva lesznek a jegyzőkönyvben.

Dr. Fekete Gábor:

A kérdés úgy hangzik: Miért a Mártírok útja 3. szám alatti vendéglő, mint ingatlan merült fel a csereszerződés során?

Véleménye szerint ezt a kérdést ezen ülés korábbi szakaszában már átbeszélték.

A következő kérdés: Mikor készültek el a Domus Parkoló látványtervei, ezzel kapcsolatosan milyen egyeztetések voltak?

Szamler László:

Mielőtt tovább mennének a kérdéseken, szeretne egy kérdést feltenni jegyző úrnak: Elhangzott-e eddig a vizsgálóbizottsági üléseken bármi olyan kérdés, amelyhez szükséges a vizsgálóbizottság felállításának kikényszerítő ereje, ahhoz, hogy a hivataltól megkapák normális eljárásrendben a kérdésekre a választ?

Dr. Temesvári Péter:

Már a múltkori alkalommal is elhangzott az a kérdés, hogy kell-e vizsgálóbizottság, vagy bármely képviselő kikérheti a dokumentumokat a hivatalból? Most is azt tuja mondani, minden képviselő kikérheti a dokumentumokat, amelyek a munkájához szükségesek. Ebben a zárt ülések anyaga is benne foglaltatik. Ezzel azonban nem azt akarja mondani, hogy szükségtelen ezen bizottság léte.

Szamler László:

Megjegyzzi, csak azért kérdezte, mert kezdő képviselőként nem szeretne abba a hibába esni, hogy hetente összehív egy vizsgálóbizottságot, mert szeretne válaszokat kapni a kérdéseire.

Kopping Rita:

A munkacsoportban 15-20 kérdést tettek fel, de semmilyen választ nem kaptak.

Öveges László:

Hozzá a munkacsoportban egyetlen egy kérdés érkezett Dr. Vancsura István képviselő úrtól, hogy foglalja össze ennek az egész kezdeményezésnek a logikáját, mi a véleménye arról, ami a lakossági fórumon elhangzott. Ennek eleget tett, tájékoztatása arra vonatkozott, hogy mi ennek az egész koncepciónak a szakmai alapja.

Dr. Fekete Gábor:

A következő pontban ezt a koncepciót kell kifejteniük. Volt egy olyan kérdés, hogy mikorra készült el a Domus parkoló látványterve?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Ezt már osztályvezető asszony korábban megválaszolta: szeptember 15-én küldte be az Univer, 16-án a Tervtanács tovább tervezésre javasolta, szeptember elejétől zajlottak az egyeztetések a tervezőkkel, hogy mit kérnek majd a településrendezési terv módosításához.

Dr. Fekete Gábor:

Következő kérdés: 2021. december óta a Mártírok útja 3. szám alatti ingatlan kapcsán milyen tervek készültek az ingatlan hasznosítására vonatkozóan?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A településfejlesztési terv véleményezésében már benne volt, hogy a Műkertváros alközpont fejlesztendő terület. Ez sok alrészlegről áll. Ennek része a Vadaspark és a Műkert övezetének komplex fejlesztése, és ehhez kapcsolódóan a TOP20 Városfejlesztési Tervében már nevesítve belekerült a Vadaspark közterületi közösségi és turisztikai fejlesztése projekt 2.938 millió Ft értékben. Ennek van most a részletes kidolgozása folyamatban.

Dr. Vancsura István:

Konkrétan itt megjelenik a Mártírok útja 3. szám alatti ingatlan?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Komplex alközpont fejlesztés van nevesítve. Ennek része a nevezett ingatlan is. Most folyik a felmérés és a részletek kidolgozása. Egyetlen konkrét ingatlan sincs viszont nevesítve. Ebből az ingatlanból éves szinten öt és fél millió forintos bérleti díj bevétele van az önkormányzatnak. Tehát az ingatlan jelenleg is hasznosítva van.

Dr. Papp Zoltán:

A parkolóháznak már elkészültek a tervei?

Öveges László:

Vázlattervek vannak. Olyan látvány- és alaprajztervek készültek, amelyek a településfejlesztési szerződést vizuálisan támasztják alá, minimum építészeti minőséggel. A méret lehet más, de számos fontos dolgot rögzít a belvárosi parkolóhelyzet megoldása, a zöldterületek védelme érdekében. Többször elhangzott, hogy más városokban a belvárosban nem épül ilyen parkolóház. Győrben például három nagy befogadású parkolóház van a belvárosban. A terv, amit az Univer benyújtott, minőségében más kategória, mint a győri. Ez a terv nem alkalmas semmiféle engedélyeztetésre, ez egy vázlatterv, de arra alkalmas, hogy a képviselők döntést hozzanak. A tervekben előírtak zöld tetőt, anyaghasználatot, illetve csökken a megengedhető építménymagasság fél méterrel. A kezünkben van még mindenféle döntési lehetőség. A tervek a koncepcionális dokumentumainknak megfelelnek. A jelenlegi Településrendezési Tervnek (a továbbiakban: TRT) ezek a tervek nem feleltek meg, ezért kellett kezdeményezni a TRT módosítását. Tehát a tervek nem felelnek meg a jelenlegi TRT-nek (amelyben most lazább szabályozás van), így engedélyeztetésre sem alkalmasak, de nem is ezen indítással készült. A tervezetek még többször közgyűlés elé kerülnek majd.

Dr. Vancsura István:

Ha jól érti, akkor ez a közgyűlésre még bejön?

Öveges László:

Igen.

Dr. Papp Zoltán:

Az Univer mikor szándékozna belefogni ebbe a projektbe?

Öveges László:

Az Univer hét évet vállalt a szerződésben. Ez szerepel a megállapodásokban, az önkormányzat masszív garanciákat írt elő.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A bizottság 10/2022.(IX.16.) DPÉVB határozatában új igazságügyi értékszakértő kirendelését kérte a korábbi szakértői vélemény felülvizsgálatára. Jelzi, ez elkészült, amelyből a jelenlévő tagoknak egy-egy példányt átad.

/Öveges László távozik az ülésről./

Dr. Fekete Gábor:

Ezt követően felolvassa a szakértői vélemény megállapításait.
(Az ingatlan szakértői vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

Kopping Rita:

A parkoló 25 millió Ft tervezett bevételét, egy kicsit alul tervezettnek tartja, abban az esetben, ha beleszámítják a telefonon keresztül vásárolt jegyeket és bérleteket árát is. Ezek figyelembevételével az éves bevétel bőven 30 millió Ft felett van.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A 25 millió Ft a költségek levonásával értendő, a parkoló fenntartásával kapcsolatosan ugyanis vannak költségek.

Kopping Rita:

Tulajdonképpen a bevételt és a költségeket is kellene vizsgálni.

Dr. Fekete Gábor:

Burkolatjavítást, burkolatfestést is bele kell számolni. Amennyiben ezeket nézzük, akkor egy ember bére 3 millió forintos költséget is generálhat, esetenként többet is.

Kopping Rita:

Értelmezi a 4. oldalon taglaltakat.

Dr. Vancsura István:

Eszrevételt tesz, hogy a szakértői véleményből hiányoznak az indoklások. Felolvass egy példát, amiben konkrétum nem található. Pontos adatokra lenne szükség, ennek a hiányát hangsúlyozza. Tisztázást kér arról, hogy a dokumentum egy felülvizsgálat eredménye, vagy egy önálló vélemény.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A korábbi szakértői vizsgálat eredménye.

Dr. Vancsura István:

Akkor még nagyobb hiányosságnak tartja a konkrétumok hiányát. Nem lát konkrét adatokat, amelyek alátámasztanák a szakértő véleményét.

Kopping Rita:

Hozzáteszi, hogy képviselőként nem szakértő a témában, mégis érdemes lenne a szakemberekkel együtt átnézni és megbeszélni a dokumentumot. Képviselőként a módszertant nem tudja megfűteni. Láthatatlanul felelőtlenség lenne elfogadni. Javasolja, hogy a következő ülésen tárgyalják meg.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az összehasonlító érték adatok, amelyek az adattárban szerepelnek, illetve a szakértő véleményben is jelen vannak, mind a NAV-tól kikért adatok. Minden ingatlannal kapcsolatban folyik be hozzájuk adat, ezeket esetenként helyszíniellenőrzik, és ezeket adják ki anonimizálva összehasonlításra a szakértőknek. Ezek az értékek egy adott ponton realizálódtak a piacon. Megjegyzi, hogy egy éves távlatból ezeknek az értékeknek az elemzése bonyolult lehet.

Dr. Vancsura István:

A kérdés, hogy most ő miből dolgozott?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Ezek hivatalos adatok.

Kopping Rita:

Tehát elmondható, hogy a jelenlegi adatok nem újonnan számoltak, hanem ellenőrzöttek.

Ezt követően rövid vita folyik az adatokról, a forrásokról és a megalapozottságukról.

Dr. Vancsura István:

Jelzi, nem tudja megállapítani az állítások helyességét, mivel nincsenek adatokkal alátámasztva.

Többször szerepelnek összehasonlítások az összegekkel kapcsolatban, viszont ehhez alátámasztást nem látni. Hiányzik a számítás, az összehasonlítás módja, amelyet a szakértői vélemény mellékleteként csatolnia kellett volna..

Szamler László:

Az elkészült értékbecslés adja ennek az alapját. A szakértő átnézte és az akkori körülményekhez viszonyítva végig gondolta. Leírta, hogy jó, akkor nem érti, hogy mi hiányzik.

Kopping Rita:

A konkrét adatok hiányoznak, hogy mi volt az adatgyűjtés alapja?

Szamler László:

Az eredeti értékbecslést kell elővenni, amelyben részletesen le vannak írva a források és az adatok. Ez egy több oldalas dokumentum, ezt kell elővenni és áttekinteni.

Kopping Rita:

Ismételten kiemeli a képviselők szakértői tudásának a hiányát. Időt kér, hogy reagálni tudjanak a szakértői véleményre.

Dr. Vancsura István:

Beszél a módszertanról. Rámutat a hiányosságokra, a megítélés nehézségeire. Kiemeli az adatbázis hiányát, a források megjelölésének elmaradását. Véleménye szerint így nem elfogadható.

Kopping Rita:

Példát hoz arra, hogy hogyan lenne elfogadhatóbb a szakértői vélemény, amennyiben forrást is tartalmazna.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Ezek a NAV-tól kikért adatok, amennyiben ismételtén kikérik ezeket, ugyanezeket az értékeket és eredményeket fogják kapni. Ezeket az adásvételi szerződéseket kötötték akkor, ez nem változott.

Dr. Vancsura István:

Véleménye szerint egy Excel táblázat elég lehet a probléma megoldásához, kiegészítve a szakértő indoklásával, magyarázatával.

Szamlar László:

A 12. oldalon található betekintést arra, hogy mi alapozta az ingatlanforgalomi szakértő véleményét. Elsorolja az adatokat, amiket a szakértő is megjelölt a dokumentumban, amelyek megmutatják az összehasonlítás alapjául szolgáló értékek forrását. Ennek a felülvizsgálata az, amely az adatokat és az összehasonlítást ellenőrizte.

Vita a forrásmegjelölés használatáról, melynek során kiegészítés kérésében állapodnak meg.

Dr. Fekete Gábor:

Javasolja, hogy az 1. napirendi ponthoz tartozó kérdésekre adott válaszokról egyenként szavazzanak, azzal a kiegészítéssel, hogy az első kérdésről a Kormányhivatal válaszában elmaradása okán most nem döntenek.

- Megkérdezi, a „Milyen egyeztetések és tárgyalások folytak a szerződéskötést megelőzően?” kérdésre adott választ ki az, aki elfogadja?

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **3 igen, 0 nem és 2 tartózkodás** mellett a választ elfogadta.

- Megkérdezi, a „Miért a Mártfrok útja 3. szám alatti vendéglő, mint ingatlan merült fel a csereszerződés során?” kérdésre adott választ ki az, aki elfogadja?

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **3 igen, 0 nem és 2 tartózkodás** mellett a választ elfogadta.

- Megkérdezi, a „Mikor készültek el a Domus parkoló látványtervei? Ezzel kapcsolatosan milyen egyeztetések voltak?” kérdésre adott választ ki az, aki elfogadja?

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **3 igen, 0 nem és 2 tartózkodás** mellett a választ elfogadta.

- Megkérdezi, a „2021. december óta a Mártfrok útja 3. szám alatti ingatlanon milyen tervek készültek az ingatlan hasznosítására vonatkozóan?” kérdésre adott választ ki az, aki elfogadja?

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **4 igen, 0 nem és 1 tartózkodás** mellett a választ elfogadta, és a napirend kapcsán az alábbi határozatot hozta:

13/2022. (IX.29.) DPÉVB. sz. határozat

A Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság 11/2022. (IX.16.) számú határozatában megfogalmazott kérdésekkel kapcsolatos tájékoztatás

A Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság a 11/2022. (IX.16.) számú határozatában megfogalmazott kérdésekkel kapcsolatos tájékoztatás kapcsán az alábbi határozatot hozta:

1. „Milyen egyeztetések és tárgyalások folytak a szerződéskötést megelőzően?” kérdésre adott **választ a vizsgáló bizottság elfogadta.**
2. „Miért a Mártírok útja 3. szám alatti vendéglő, mint ingatlan merült fel a csereszerződés során?” kérdésre adott **választ a vizsgáló bizottság elfogadta.**
3. „Mikor készültek el a Domus parkoló látványtervei? Ezzel kapcsolatosan milyen egyeztetések voltak?” kérdésre adott **választ a vizsgáló bizottság elfogadta.**
4. „2021. december óta a Mártírok útja 3. szám alatti ingatlanon milyen tervek készültek az ingatlan hasznosítására vonatkozóan?,” kérdésre adott **választ a vizsgáló bizottság elfogadta.**

Értesítendő:

1. Bizottság tagjai
2. Dr. Svircevic-Bodnár Ágota aljegyző
3. Öveges László főépítész
4. Dr. Gajdácsi Zoltán, Főépítész Iroda vezetője
5. Borbélyné Balogh Katalin, a Várostervezési Osztály vezetője
6. Irattár

Dr. Fekete Gábor:

Javasolja, hogy Kákonyi József igazságügyi szakértő által készített ingatlanszakértői vizsgálatot azzal fogadják el, hogy a szakértő a vizsgáló bizottság 2022. október 7-i ülésére pótlólagosan nyújtsa be, hogy milyen adatokat használt fel a szakértői véleményének elkészítéséhez.

Megkérdezi, javaslatával ki ért egyet?

/A szavazásban a vizsgáló bizottság 2 tagja nem vett részt./

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **3 igen, 0 nem és 0 tartózkodás** mellett elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

14/2022. (IX.29.) DPÉVB. sz. határozat
Ingyatlan szakértői vélemény felülvizsgálata

A Domus Parkoló Építését Vizsgáló Bizottság Kákonyi József igazságügyi szakértő által készített ingatlanszakértői vizsgálatot elfogadja azzal, hogy a szakértő a vizsgáló bizottság 2022. október 7-i ülésére pótlólagosan nyújtsa be, hogy milyen adatokat használt fel a szakértői véleményének elkészítéséhez.

Értesítendő:

1. Bizottság tagjai
2. Dr. Svircevic-Bodnár Ágota aljegyző
3. Dr. Gajdácsi Zoltán, Főépítészeti Iroda vezetője
4. Borbélyné Balogh Katalin, a Várostervezési Osztály vezetője
5. Irattár

2. Napirendi pont:

A Vizsgálati Program 3. pontjában megfogalmazott kérdések áttekintése, megvitatása

Dr. Fekete Gábor:

A Vizsgálati Programban erre az ülésre meghatározott kérdéseket kell vizsgálniuk. Az első témakör a „Domus Parkoló építésének kezdeményezésével kapcsolatos kérdések vizsgálata”. Ezt a mai ülésen már végig vették.

A következő ” A beruházás előzetes helyzetelemzésének áttekintése, (a beruházás közvetlen és közvetett hatásainak vizsgálata, a várható környezetvédelmi hatások felmérése, az önkormányzat stratégiai dokumentumaiban /Integrált Településfejlesztési Stratégia, közlekedési koncepció, klímastratégia/ foglaltaknak történő megfelelés, hatástanulmányok készítése, az ingatlanok kiválasztása körülményeinek áttekintése”)

Megkérdezi, ezzel kapcsolatban kaphatnak most tájékoztatást?

Borbélyné Balogh Katalin:

Eddig a fejlesztés elindítása történt meg, azzal, hogy volt egy koncepció és a város szerződésben vállalta a fejlesztés elindításának támogatását. Az első lépés a szabályzási környezet rendezése, utána következhet az építési engedélyezés. Ez a két eljárás az, amelyeken keresztül lesznek vizsgálatok. Mindig van megalapozó és alátámasztó szakasza. A véleményezési anyag, amit még nem készített el a fejlesztő, környezetvédelmi, közmű, közlekedés fejezeteket foglal magába. Mindenek előtt a környezeti hatásokkal kell számolni. Ez a véleményezési anyag be fog kerülni a Közgyűlés elé, ebben fogják megtalálni a szakmai válaszokat. Ezen a ponton a tagok eldönthetik, hogy ezt elfogadják vagy elutasítják. A jogszabály előírja azokat a szakigazgatási szerveket, amelyeket be kell vonni. A közgyűlés elé kerül, utána következik egy állami főépítészeti eljárás és ezek után dönthet a közgyűlés, hogy az adott állapotában elfogadják a TRT-t vagy nem.

A következő az építési engedélyezési eljárás. Ennek is adottak a szakmai szabályai. Ez egy kormányhivatali és hatósági eljárás, ez a két szerv fogja vizsgálni az adott létesítmény felszereltségét, megfelelését. A közlekedési beavatkozás útépítéssel járhat, ez ismételten külön engedélyezést fog igényelni. Ezekben a pontokon fognak megjelenni a biztos konkrétumok, amelyek több lépcsőben lesznek feltárva. A Közgyűlésnek a jóváhagyásig van ráhatása az ügyre.

Ezek várhatók a vizsgálatok tekintetében, a koncepció tervezése folyamán jövőképet kell alkotni és ezeknek hosszú távú terveket kell megfogalmazniuk. Újonnan már középtávú tervet is fognak a koncepcióba építeni, ami a város igényeinek és problémáinak kívánja a választ megadni az adott területen. Amennyiben már létezik koncepció, esetleg meglévő építési engedély, az az önkormányzatnak segítségtől szolgálhat. Ezek illeszkedési dokumentumnak is kellene.

A város közlekedési feladatai mindig is jelen voltak. Mindig jelen voltak a felszíni parkolás, a felszíni közlekedés, a tömegközlekedés kérdései. Konkrét példákat sorol a hasonló helyzetekről, a nehézségekről, illetve az akkori megoldásokról, ezeket összeköti a Domus esetével. A források szükségességét emeli ki, mivel ez van a legnagyobb hatással az időbeli kitolódásokra. Lehet tovább tisztázni, hogy koncepció szempontjából mi a legjobb mód.

Kopping Rita:

Van rá esély, hogy egy alacsonyabb létesítmény készüljön el? Mélygarázs plusz 1 szint esetlegesen megvalósítható lenne?

Borbélyné Balogh Katalin:

Ezt nehéz lenne megmondani, a főépítész tud erre választ adni. Az Univer koncepciója valószínűleg a hatékonyságot veszi előre. A városnak mindenesetre pozitívum a parkolók jelentős száma.

Dr. Fekete Gábor:

A végleges tervek a közgyűlés elé be fognak kerülni?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Az építési terv nem. A Tervtanács viszont fogja még vizsgálni az építési koncepciót szakmai szempontból. Az építés hatóság pedig csak építésjogi szempontból vizsgálja majd.

Kopping Rita:

Megjegyzni, hogy a lakosság véleménye az épület felépítéséről ilyen módon figyelmen kívül lesz hagyva. A mélygarázs fontosságát emeli ki.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Nem tudja, hogy az építéshatósági eljárásban ügyfélként kit von még be az építéshatóság, de akkor még lesz egy fórum ezzel kapcsolatosan.

Kopping Rita:

Ismételten elmondja, hogy a felszíni parkolás több szempontból is előnytelen lenne. Érdeklődik a parkoló nyitottságával, levegőzésével kapcsolatban.

Borbélyné Balogh Katalin:

Nyitott lesz, csak egy úgynevezett köpeny fal lesz előtte.

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

A katasztrófavédelmi előírásoknak megfelelő lesz az épület.

Borbélyné Balogh Katalin:

Tisztázza a közgyűlés szerepének lényegét, az elfogadtatás folyamatát.

Kopping Rita:

Magába az építési folyamatba akkor nem tud már beleszólni a közgyűlés?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Nem, az építéshatósági feladatok a Kormányhivatalnál vannak.

Kopping Rita:

Amennyiben a lakosság negatív véleményt alkot az épülettel kapcsolatban, akkor ezt mennyire fogják figyelembe venni?

Borbélyné Balogh Katalin:

Ismertetni kell őket, hogy ezeket az önkormányzat be tudja-e fogadni, vagy sem?

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Erkezett már lakossági vélemény, 8 darab. Ezek szerepelni fognak a közgyűlési előterjesztésben, erre lesz majd válaszjavaslat, így lehet majd mérlegelni az elfogadást vagy az elutasítást.

Dr. Fekete Gábor:

Megállapítja, hogy további kérdés, észrevétel nem érkezett. Megkérdezi, ki az, aki a tájékoztatót elfogadja?

Szavaztatást követően megállapítja, hogy a bizottság a javaslatot **5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás** mellett elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

15/2022. (IX.29.) DPÉVB. sz. határozat

A Vizsgálati Program 3. pontjában megfogalmazott kérdések áttekintése, megvitatása

A bizottság „A Domus Parkoló építésének kezdeményezésével kapcsolatos kérdések vizsgálata, a beruházás előzetes helyzetelemzésének áttekintése (a beruházás közvetlen és közvetett hatásainak vizsgálata, a várható környezetvédelmi hatások felmérése, az önkormányzat stratégiai dokumentumaiban /Integrált Településfejlesztési Stratégia, közlekedési koncepció, klímastratégia/ foglaltaknak történő megfelelés, hatástanulmányok készítése, az ingatlanok kiválasztása körülményeinek áttekintése)” - tárgyban adott szóbeli tájékoztatót elfogadta.

Értesítendő:

1. Bizottság tagjai
2. Dr. Svircevic-Bodnár Ágota aljegyző
3. Dr. Gajdácsi Zoltán, Főépítész Iroda vezetője
4. Borbélyné Balogh Katalin, a Várostervezési Osztály vezetője
5. Irattár

Dr. Svircevic-Bodnár Ágota:

Jelzi, a bizottságnak a közgyűlés során következő ülésére jelentést kell készítenie, ennek tervezetét az október 7-ei ülésre elkészítik.

Dr. Fekete Gábor:

A következő ülésen a szakértői vélemény mellett akkor ez lesz a másik napirendi pont.

Megállapítja, hogy a bizottság a munkáját befejezte, megköszöni a részvételt, és az ülést 15.30 órakor bezárja.

K.m.f.



Dr. Fekete Gábor:
elnök



Szamler László
bizottsági tag

