

2014.01.04.

Tisztelt Bíróság!

A 23.P.21.190/2012 számon folytatott peres eljárásban az 1. sz. alperes által 2013.05.06-án beadott előkészítő irattal kapcsolatban az alábbiakat terjesztem elő:

Tartalom:

1. A Telektulajdonosok és a Malomdűlő Kft tevékenysége a 2002.09.16-án megkötött megállapodás aláírásáig.
 2. A 2002.09.16-án kelt Megállapodás és annak teljesítése a felek részéről.
 3. A 2004.04.30-án kelt Megállapodás és a 2004.05.18-án kelt Peres egyezség és teljesítésük.
 4. A 2010.05.07-én kelt Keretmegállapodás és annak teljesítése.
 5. Összegzés.
1. A Telektulajdonosok és a Malomdűlő Kft. tevékenysége a 2002.09.16-án megkötött megállapodás aláírásáig

A Malomdűlő Közműfejlesztő és Fenntartó Kft-t a 314343 m²-es terület több mint 90%-ának 18 telektulajdonosa alapította, Pilisborosjenő Önkormányzatának kifejezett kérésére, kizárólag, hogy az a Malomdűlő közművesítését végrehajtsa, majd az elkészült közműveket részben üzemeltesse és gondoskodjon a terület karbantartásáról.

Ezeknek a céloknak az eléréséhez Malomdűlő Kft szervezte a terület összevonását, majd megosztását, finanszírozta a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat elkészítését, előkészítette a terület művelési ágból való kivonását és belterületbe-vonását.

Az 1/1-es építési telkek és a közutak kialakítása mellett olyan vizsgálatokat tanulmányokat és terveket készített, amelyek egyrészt a szerződés megkötését alapozták meg, másrészt a közművesítést készítették elő.

Ezekben mindenhol 16 m széles Téglagyári útról olvashatunk és nem esik szó a Budai Tégl Rt területének szabályozás alóli kivonásáról. Az általunk finanszírozott tanulmányok, tervek mindig Malomdűlő egész területét vizsgálták. (1. számú melléklet)

Az előkészítéshez tartozott, hogy a Malomdűlő Kft. megvásárolt két telket 6M Ft-ért a tervezett szennyvíztisztító számára. 2002-ig a vízügyi hatóságok befogadó hiányában az önálló szennyvíztisztítót preferálták, majd ahogy a Fővárosi Csatornázási Művek biztosította a csatlakozás lehetőségét, a tisztítót már nem engedélyezték, helyébe a Bécsi úton 2 km hosszú nyomott vezetékekkel csatlakozhat a Malomdűlő csatorna rendszere a fővárosi hálózatra. A megvásárolt terület így az átemelő szivattyútelep helyét szolgálja.

A gázellátás céljára Malomdűlő Kft 12M Ft-ért megvette a gázreduktor telkét. Miután a Malomdűlő Kft kifizette a közműfejlesztési hozzájárulást a Tígas Zrt részére, a gázreduktor elhelyezésre került és Pilisvörösvárról a gerincvezeték megépítése is megtörtént a reduktorig. Jelenleg a hétvégi házas KEL5 övezet gázellátása innen történik. (~100 ingatlan)

Ebben az időszakban Malomdűlő Kft több, mint 50M Ft-ot költött el, ami az összes költségről készült kimutatásban a 31. számú mellékletben tekinthető meg.

Malomdűlő Kft az első Megállapodás megkötése előtt is támogatta Pilisborosjenő Önkormányzatát, illetve más közhasznú helyi szervezeteket.

Közvetlen megalakulása után átutalt 500e Ft-ot 2000.07.03-án még előtársaságként Pilisborosjenő Polgárőrségének.

Pilisborosjenő a rendszerváltást követően megörökölt 6 Ha területet, az ún. Papi Földeket. Az akkori „községvédő” ellenzék először meg akarta hiúsítani a terület felparcellázását, közművesítését és eladását, majd egy prominens tagja Dr. Fiák István - Demján Sándor egyik ügyvédje - a Jogi Bizottság tagjaként a terület egybeni értékesítését erőltette, amire cégének képviselői tárgyalásokat folytattak az Önkormányzattal.

Annak ellenére, hogy Küller János akkori alpolgármester az Önkormányzat kezében akarta tartani a projektet, a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megpróbálják értékesíteni egyben a területet 7e Ft/m² árért. A körülbelül 420M Ft-os vételárát azonban a befektető nem volt hajlandó kifizetni, így végül Küller Jánost megbízták a projekt lebonyolításával, aki azt bankhitelből és a kivitelező Penta Kft által elfogadott telekbarterből sikeresen lebonyolította.

Az Önkormányzat nem akarta megvásárolni a Papi Földek melletti 1,3 Ha-os területet. Megszerveztük a belterületbe-vonást és lebonyolítottuk a közművesítést. Tevékenységünk eredményeként az Önkormányzat és a Német Kisebbségi Önkormányzat több mint 3000 m² építési telekhez jutott hozzá közművesítve, térítésmentesen, ajándékba.

2002 és 2004 között a Papi Földeken 50 telket értékesítettek 20e Ft/m² eladási áron, amiből több mint 600M Ft tiszta eredményre tett szert az Önkormányzat.

A Papi Földeken végzett munkáját csak baráti beszélgetésekkel támogattam, de a 2002-es választásokra készített Falunkért Választási Program gazdasági fejezetének kidolgozásában már tevékenyen részt vettem, mint ahogy a választásokon is támogattam Küller Jánost.

Alpolgármesteri tevékenységének eredményeképpen és a Falunkért Választási Program alapján nagy fölényrel választották meg polgármesternek. (2. számú melléklet)

Ez a történet a folyamatban lévő perhez úgy kapcsolódik, hogy ekkor kristályosodott ki az a két álláspont, aminek szembenállása mind a mai napig alapvetően meghatározza a történéseket.

A Küller János – Sáhó Tibor vonal, mely szerint területfejlesztéseket saját erőből az Önkormányzat és a tulajdonosok összefogásával kell megvalósítani úgy, hogy abból az Önkormányzatnak olyan bevételei származzanak, amiből a község infrastruktúráját és szolgáltatásait huszonegyedik századi szintre tudja emelni.

Dr. Fiák István álláspontja szerint a magán telektulajdonosok és az Önkormányzat erre képtelenek, be kell hívni egy nagybefektető területfejlesztőt, aki lebonyolítja saját hasznára a fejlesztéseket és az általa juttatottakból részesülhetnek a jelenlegi telektulajdonosok és az Önkormányzat.

A telektulajdonosok és az Önkormányzat érdeke a fejlődés, az ingatlanok felértékelése, míg a befektetői érdek - amíg be nem vásárol - az ingatlanárak letörése.

A községvédők kontra Malomdülő Kft ellentétén kívül a történetnek még egy meghatározó szereplője van, ez pedig a Budai Téglá Zrt. (ekkor még Rt., jelenleg Zrt., Cím: 1034 Budapest, Kenyeres u. 30., Cg.sz.: 01-10-042404)

A Budai Téglá Zrt. területe közel 40Ha a Malomdülő Kft telektulajdonosainak területe előtt található Budapest irányában a 10-es számú főút felé.

Ennek egyik fele 20Ha a régi, több mint 100 éves Budai Téglagyár területe, amit a 90-es évek derekán privatizáltak, 20Ha-t pedig az Önkormányzat akkori Pénzügyi Bizottsága elnökének szervezésében vásárolták meg 40M Ft-ért (200.- Ft/m²), a kárpótlást követően, hogy arra bánya telket fektessenek.

A Budai Téglá Rt. korábban értékesítette a Solymári Téglagyárat a Wienerberger Téglaiipari Rt-nek, amely igényt tartott a Pilisborosjenőn 20Ha-on kitermelhető agyagra és fönntartotta jogát a Pilisborosjenői Téglagyár megvásárlására is.

A Budai Téglá Rt. meg akarta tartani a lehetőséget a Téglagyár eladására a Wienerbergernek, de a lakóterület fejlesztésekből sem akart kimaradni.

Ez az oka, hogy a 2002.04.22-én elfogadott Szabályozási Terv a Budai Téglá Rt. területét az Országos Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása alapján az eljárás legvégén kivette a szabályozás hatálya alól.

A rendeletalkotásig 2002.03.27-ig erről szó sem volt, a tervező a módosítást úgy hajtotta végre az utolsó pillanatban – vagy az is lehet, hogy utólag –, hogy az nem került szakhatósági egyeztetésre, így erre törvényes lehetőség nem lett volna. A bányakapitány szakhatósági véleménye jogszabályra nem hivatkozott, így az alapján nem lett volna kötelező a tervet átdolgozni.

Malomdűlő Kft-nek az elfogadott HÉSZ-t nem küldte meg sem a Tervező BFVT Kft, sem az Önkormányzat. 2005-ig azt hittük, hogy a korábbi munkaközi anyag alapján került elfogadásra a HÉSZ, a szerkezeti tervvel összhangban. Ezt támasztják alá, hogy a 2002-es, és a 2004-es Megállapodás rajzos térkép és közmű mellékletei és a HÉSZ munkaközi állapota szerint készültek. Az, hogy a HÉSZ-t átdolgozva fogadták el és a Budai Tégl Rt területét kivonták a szabályozás hatálya alól csak 2005-ben derült ki számunkra, amikor a lejegyzést emiatt nem hajtották végre.

A Budai Tégl Rt. sem a tanulmányok készítéséért, sem a területének megosztásáért nem fizetett Malomdűlő Kft-nek és a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat költségeinek ráeső részét sem állta.

Tetézte ezt azzal, hogy megzsarolta a Malomdűlő Kft-t, hogy vállaljuk a Bécsi úti csatornagerinc kiépítését és a Téglagyári út közművesítését és az út megépítését teljes hosszában úgy, hogy Budai Tégl Rt. a Téglagyári úton futó közművekre térítésmentesen ráköthessen, különben nem adja át a Téglagyári út tulajdonában lévő részét az Önkormányzatnak.

Engedve a zsarolásnak egyoldalú nyilatkozatot tettem a Malomdűlő Kft. nevében 2002.08.21-én, de ennek ellenére a Budai Tégl Rt. a mai napig nem adta át az utat az Önkormányzatnak, sőt annak kialakítását szándékosan folyamatosan gátolta és gátolja.

Budai Tégl Rt. 2002.09.19-én kötött két szerződést Pilisborosjenő Önkormányzatával, melyhez fenti nyilatkozatomat is mellékeltek. (3. számú melléklet)

2.1 a 2002.09.16-án kelt Megállapodás

1. pont: A belterületbe-vonást a Malomdűlő Kft készítette elő, 2002.04.20-án elkészíttette a Rayon24 Bt-vel a fekvéshatár változási vázrajzot, majd 2002.06.21-én kérte a Budakörnyéki Földhivataltól a termőföld művelési ágból való kivonását.

A Képviselő-testület 2002.09.15-én kérelmezte a belterületbe-vonást, amit a Földhivatal 2002.09.25-én engedélyezett.

Az érintettek 2002.09.30-ig fellebbezési jogukról lemondtak, így az jogerőre emelkedett, a belterületbe-vonás teljesítése megtörtént. (4. számú melléklet)

2. pont: A közművesítés és utépítés vonatkozásában a Szabályozási Tervre hivatkozik. Ezzel teljesen egyértelmű, hogy az Önkormányzat a Szabályozási Terv szerint kivitelezhetőnek tartotta a közművesítést, nem beszélve arról, hogy elég furcsa lett volna, ha a Malomdűlő Kft-vel úgy fizettetnek ki 7,5M Ft-ot a Szabályozási Tervre, hogy utána ne lehessen közművesíteni, mert nem terveztek bevezető utat a lakóövezetté átminősített több mint 50 Ha-os területre.

3. pont: Az Önkormányzat „belterületbe vonó határozatának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg” és **nem feltételével** az Önkormányzatnak ajándékba adtuk a 25998 m², az összes építési telek 10%-át kitevő, felsorolt telkeket. Az ajándékozás annak feltételével történt, hogy a szerződésben foglaltakat az Önkormányzat teljesíti. A telkek eladásából befolyó félmilliárd Ft-ot az Önkormányzat minden további kikötés nélkül közfeladatainak ellátására fordíthatta.

4. pont: A költségek áthárítását a szerződés aláírásával tudomásul vették, a Malomdűlő Kft a többi telektulajdonosnak szerződés alapján ugyanolyan áron biztosította volna a közműveket, mint saját tagjainak. Ezt 2004-ben a peres egyezségben konkrétan megfogalmaztuk.

5. pont: Ez azt tükrözi, hogy nemcsak a Malomdűlő Kft Telektulajdonosainak területén vállaltuk a közművesítést, hanem az egész Malomdűlő területén, átvállalva a teljeskörű **közérdekű** fejlesztést.

6. pont: Már ekkor felmerült lehetőségként a Bécsi úti csatornagerinc kiépítése és bekötése Budapestre. A Malomdűlő Kft térítésmentesen engedte volna rákötni a Bécsi úti településrészt napi $\sim 80 \text{ m}^3/\text{d}$ kapacitással, aminek fejében kikötötte, hogy a KV övezetbe tartozó 3Ha után az Önkormányzat nem kérheti a terület 10%-át közművesítve. Ezzel a benti településrészen a szennyvíztisztító $80 \text{ m}^3/\text{d}$ kapacitása felszabadulna, ami a többi bent lévő fejlesztési terület Lazarét, 013 hrsz-ú területek fejlesztésének korlátja megszűnne. (A szennyvíztisztító jelenleg teljes $600 \text{ m}^3/\text{d}$ kapacitással működik = $1100 \text{ háztartás}/0,6 \text{ m}^3$.)

(Ez egyben lehetőséget adhat a község meglévő szennyvíztisztítójának kiváltására, amennyiben csatlakoznak a külső településrészen Budapestre bekötő csatornagerince.

A község szennyvízkezelésének ez az egyetlen értelmes, gazdaságos alternatívája, a fejlesztési területek kapacitásigényét hosszú távon csak így lehet kielégíteni.

Üröm 2003-ban azzal kezdte a területfejlesztést, hogy csatornarendszerét bekötötte Budapestre 200M Ft hitelből, amiért a Fővárosi Csatornázási Művek 1400 m^3 kapacitást biztosított számára, amiből Üröm 800 m^3 -t értékesített a területfejlesztőknek, több mint $200.000.- \text{ Ft}/\text{m}^3 + \text{Áfa}$ áron, megemelte a csatornadíjat, hogy abból finanszírozza az adósságszolgálatot és így több mint 200M Ft-ra tett szert.)

7. pont: A felek egyértelműen a 16 m széles Téglagyári út megépítésének érdekében kötöttek területcsere szerződést. A csere tárgya 3397 m^2 útrész, amit a Malomdűlő Kft ad és az 1150 m^2 út, ami a belső telekalakításhoz szükséges és az 1008 m^2 -es árok, amely a Malomdűlőn a Téglagyári út legvégén található.

8-9. pontok: ezeket az Önkormányzat teljesítette 2002. szeptember 18-án a határozatot meghozta és az 1. ponthoz leírtak szerint kérte a belterületbe-vonást az illetékes Budakörnyéki Földhivaltól.

10. pont: A melléklet szerint a közművesítés ütemezésének véghatárideje 2004.06.30.

A közművesítés terveit sem sikerült engedélyeztetni a 16 m széles Téglagyári út hiányában erre az időpontra, nem beszélve arról, hogy a 204/2002 (XII. 19.) Kt határozattal 2003.03.21-ig az Önkormányzat minden fejlesztési területre vonatkozó korábbi szerződés végrehajtását felfüggesztette kivizsgálás céljából. (5. számú melléklet).

Ezek után az Önkormányzat a 2002.09.16-án kelt Megállapodás semmisségének megállapítását kérte a bíróságtól teljesítés helyett.

11. pont: Semmilyen elvi engedély kérésnek semmi értelme nem lett volna, de ez különben is Önkormányzati kötelezettség. Szerintem ez a pont valóban semmis, a hatósági engedély megadására nem vállaltatott volna az Önkormányzat kötelezettséget.

12. pont: Az Önkormányzat a megállapodás végrehajtásának felfüggesztésén túl, valamint a per indításon kívül semmiben együtt nem működött és semmilyen a szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget az önkormányzati választásokat követően 2002. októberétől.

13. pont: Ilyen megállapodásnak tekinthető a Budai Tégl Rt. szerződése, amelyet meg sem kísérelt az Önkormányzat Malomdűlő Kft-vel egyeztetni, és aláírása után be sem mutatta nekünk. 2012. évben 10 év elteltével tudtuk megtekinteni a szerződéseket, de akkor sem hivatalos úton az Önkormányzattól jutottunk hozzájuk, addig csak hallomásból értesültünk ezek létezéséről.

14. pont: A telekadó mentesség megadása ilyen formában biztos törvénybe ütközik és így semmis, de felek akaratát tükrözi, hogy a közművesítés befejezését követően még adómentességet akartak biztosítani a 750M Ft-os területfejlesztést átvállaló telektulajdonosoknak.

A második mondat, ami négy évben maximalizálta az adómentességet abban a hiszemben íródott, hogy a közművesítés 2004.06.30-ig megtörténik.

2.2 A 2002.09.16-ai Megállapodás teljesítése

A 2002. október végén megválasztott új Képviselő-testületbe többségbe kerültek be az ún. „községvédők” képviselők (Ketten közülük 20 és 40 szavazat szavazat különbséggel)

A 7 fős képviselői csoporttal szemben a polgármester Küller János csak 4 képviselőt tudhatott maga mellett.

A községvédők először megpróbálták a Malomdűlő Kft ügyvezetői tisztségéből elmozdítani, - ami nem járt sikerrel - és megpróbálták a velünk kapcsolatban álló kereskedelmi bankot Malomdűlő közműveinek finanszírozásának szándékától eltéríteni. (6. számú melléklet)

A Polgármesterrel és a Malomdűlő Kft-vel szemben álló képviselők hangadója Dr. Fiák István lett a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke. Javaslatára ezek után a 204/2002. (XII. 19.) Kt határozattal felfüggesztették a Megállapodásban foglaltak végrehajtását, majd minden fórumon ahol tudtak eljártak, hogy „visszacsinálják” Malomdűlő belterületbe-vonását.

A Pest Megyei Földhivatal vezetője 2003.01.31-én a belterületbe vonásokról szóló első fokú határozatát jóváhagyta a fellebbezés kizárásával. (7. számú melléklet)

Ezután községvédőink az Önkormányzat jogi képviseletére felkérték Dr. Czugler Pétert, aki az „átfogó vizsgálat” után a jogi bizottsággal egyetemben úgy találta, hogy a 2002.09.16-án kelt Megállapodás semmisségéért bírósághoz kell fordulni. A peres anyag úgy tudom, hogy a Tisztelt Bíróság rendelkezésére áll, így azt nem csatolom.

Ugyanakkor megjegyzem, hogy módfelett érdekes az a tény, hogy a vizsgálat eredményeképpen a Budai Tégl Rt. törvénytelenégektől hemzseggő szerződéseit és a minden jogalap nélkül az összközműves 20Ha Téglagyári területre a 9. pontban „építési övezetre való tekintettel” biztosított adómentességét egyáltalán nem kérdőjelezték meg.

A pereskedés Malomdűlő Kft-t nem akadályozta abban, hogy bár a közműterveket engedélyeztetni – a Téglagyári út hiányában – nem is tudta, de azok teljeskörű elkészítésével megbízta a Penta Kft-t 2003.06.10-én. (8. számú melléklet)

A Malomdűlő Kft tehát akkor is teljesített, amikor az Önkormányzat nemhogy nem teljesített semmit, hanem azon fáradozott, hogy a 2002-es Megállapodást semmissé tegye.

Az első tárgyaláson az eljáró bíró nyilvánvalóvá tette, hogy azoknak a pontoknak a semmisségéről hajlandó csak tárgyalni, amelyek arra valóban okot adnak, de a teljes szerződést semmiképpen nem fogja semmisnek ítélni.

Miután ez kiderült a községvédők már békülékenyebb hangot ütöttek meg, új megállapodást akartak kötni, hogy elkerüljék a szankciókat, de úgy állították be, mintha csak azért indították volna a pert, mert nem volt a 2002.09.16-án kelt Megállapodásnak dologi biztosítéka.

A Budai Tégl Rt. a 2002.09.19-én kötött szerződéseiből semmit sem teljesített, így a Téglagyári utat sem adta át 16 m szélességben. Folytatta a 20Ha-os bányatelek 5Ha-os részének kitermelését és a kisméretű téglák gyártását. (9. számú melléklet)

2004-re kiderült, hogy a kisméretű téglának az építőipari boom ellenére nincs keletje, a modern Schiedel kéményelemek olcsóbbak, falazatnak drága és korszerűtlen, díszburkolásra inkább bontott téglát és téglautánzatokat használnak.

Az is kiderült, hogy a Wienerberger sem a gyárra sem a kitermelt agyagra nem tart igényt.

Az pedig már korábban is nyilvánvaló volt, hogy megfelelő tőke hiányában a Budai Tégl Rt nem tud úgy fejleszteni, hogy versenyezni tudjon a Wienerbergerrel.

Fentiek miatt Budai Tégl Rt. a bányaművelést befejezte, a téglagyárat szanálta, majd lebontotta.

2004-ig - amíg üzemelt a gyár - a községvédőkkel érdemi tárgyalásokat nem folytatott.

2003. évben nekiálltunk szervezni a külső Bécsi úti településrész leválását, önálló község alapítását. Ezt egy Ongjerth Richárd által készített tanulmányterv alapozta meg.

A szervezés korai fázisában a községvédők kifejezték megegyezési szándékukat, így a leválási procedúrát nem folytattuk tovább, helyette 2004.04.30-án új Megállapodást kötöttünk.

3.1 A 2004.04.30-án kelt Megállapodás és az az alapján 2004.05.18-án kelt Peres Egyezség (2., 3., 4. mellékletek)

A szerződés lényegi eleme a közművesítés sem sokat változott, csak pontosításra került.

A Megállapodás szellemiségében eltér a 2002-estől elsősorban abban, hogy a kölcsönös bizalom elszállt, így mindent precízebben próbál leírni és kölcsönösen biztosítani. A legfontosabb két változás, hogy a közművesítésre adtak dologi biztosítékot a Malomdűlő Kft. tagjai, de ugyanakkor a Megállapodás központi elemévé tette a Téglagyári út 16 m szélességben lejegyzéssel történő kialakítását. Erre azért került sor, mert az elkészített terveinket a Téglagyári út hiányában nem tudtuk korábban engedélyeztetni. Az útlejegyzés biztosítására a felek megállapodtak, hogy az ajándék szerződés és a jelzalog alapításra vonatkozó megállapodás hatályukat veszítik, ha az Önkormányzat oldaláról bármely ehhez szükséges **aktusra** nem kerül sor.

Az új Megállapodás további általános jellemzője, hogy a Malomdűlő Kft ugyan semmilyen kártérítést nem kért a 2002-es szerződés megszegése miatt, de a Szerződés VezetékJog Közérdekű Használati Jog és Szolgalmi Jog Alapításáról Malomdűlő Kft pozícióját javította a Budai Tégl Rt-vel szemben.

Küller János nem volt hajlandó a véleménye szerint az Önkormányzat számára a 2002-évinél hátrányosabb új Megállapodást aláírni, így őt a Képviselő-testület felfüggesztette és Szimeth Mária alpolgármester asszony írta azt alá.

Részletekbe menően csak azokat a pontokat elemzem, amelyek relevánsak a kártérítés és elsősorban az ajándéktelkek visszakapása szempontjából.

A 4. pont hibásan került átfogalmazásra a Dr. Sulán Brigitta és a Dr. Czugler Péter ügyvéd páros által. Az eredeti cél az volt, hogy a 052 hrsz-ú árok visszakerüljön az Önkormányzathoz. Az ügyvédek az általam írt Megállapodás-tervezetet „leegyszerűsítették” az eredeti állapot helyreállításával, de így visszakerült Malomdűlő Kft telektulajdonosai tulajdonába a 3397 m² és korábban a 041/157 hrsz-ú terület, amely a Téglagyári út 16 m széles kialakításához szükséges. Ez a mai napig nincs rendezve. (Azt persze sikerült elérni, hogy így az Önkormányzat bérbe tudta adni a 052 hrsz-ú területet a Téglagyári út végén lovakat bérben tartó telektulajdonosnak, aki így Kara Árpád Községvédő Egyesület Elnök és egyben önkormányzati képviselő lovait is legeltetni tudta ezen a területen).

A Megállapodás 5.1 pontja szó szerint megegyezik a Peres egyezség 17.1 pontjával és a Megállapodás 7.1 pontja szintén szó szerint megegyezik a Peres egyezség 18.1 pontjával.

Elsősorban ezen pontokra alapítjuk az ajándéktelkek visszakövetelését és a jelzalog törlését, mert ezek taxatív leírják a feltételeket.

Az Önkormányzat nem kezdeményezte 2004.07.01. napjáig a Téglagyári út lejegyzését, nem biztosította a Téglagyári utat teljes hosszában a Helyi Építési Szabályzat szerinti 16 m szélességben mind a mai napig, a szükséges jognyilatkozatokat határidőben nem tette meg és a szerződés megvalósításához szükséges Önkormányzati aktusokra – jogszabályoknak megfelelően benyújtott kérelmek ellenére nem került sor.

Az Önkormányzatnak több lehetősége is lett volna, hogy biztosítsa a 16 m széles Téglagyári utat.

Az egyik, hogy a 2002-es Szabályozási Terv szerint lejegyzze az ehhez szükséges területet a Budai Tégl Rt-től; a másik, hogy új megállapodást köt a Budai Tégl Rt-vel, melynek keretében az valóban leadja a Téglagyári út kialakításához szükséges területet; a harmadik, hogy módosítja a Szabályozási Tervet, hatályossá téve a Budai Tégl Rt területére, ami így hatályba lépteti a 2002.06.19-én megkötött szerződéseket is, melyek szerint a Téglagyári út átadásra kerül.

Az Önkormányzat egyiket sem tette, sőt hagyta, hogy a jegyző és a főépítész elszabotálják az útlejegyzést. Sem figyelmeztetést, sem fegyelmi eljárást ellenük nem indítottak, pedig a munkáltató a Képviselő-testület volt. Ehelyett a továbbiakban Dalosiné Molnár Ilona főépítész törvénytelenül építési hatósági jogköröket is gyakorolt.

3.2. A 2004.04.30-án kelt Megállapodás és a 2004.05.18-án kelt Peres egyezség teljesítése

- A Malomdűlő Kft a Digitális Alaptérkép (DAT) 2007-es forgalomba helyezéséig kizárólag a külső Bécsi úti csatorna engedélyét tudta beszerezni, mert az a 10. számú országos főút alatt megy, így Pilisborosjenő azt megakadályozni nem tudta.
- A víziközművek tervei és az elektromos hálózat tervei is mind rendelkezésre álltak, de a Téglagyári út és így tulajdonosi hozzájárulás hiányában létesítési engedélyeket ezekre sem kaphattunk.
- A közművesítés koncepcióvázlatát és a közműtervek átnézeti helyszínrajzát Dr. Sulán Brigitta 2003. októberében adta át Dr. Czugler Péternek *(10. számú melléklet)*
- Az útépités terve már 2003. május hóban rendelkezésre állt, majd 2005. júliusában átdolgozásra került, mert a főépítész kitalálta, hogy bár nincs a szerződésben, de a Téglagyári út Bécsi út kereszteződésében körforgalmat kell kiépíteni.
A körforgalom tervét 2006. december hóra elkészítettük. *(11. számú melléklet, úttervek)*
- 2004. február hónapra készült el a Vízmegosztási tanulmány. *(12. számú melléklet)*
- 2004. november hóra az ivóvízellátás és a csatornázás tervei és költségvetései. *(13. számú melléklet)*
- 2004. 12. hóban elkészítettük a 2637-es a 2014. évi megállapodás 5.3 szerint 10 m széles út kialakításához szükséges vázrajzokat. A kialakításhoz szükséges Szabályozási Terv módosítás nem történt meg, az út a mai napig nincs kialakítva.
Az 1023 m²-t az 5.3.2 szerint az Önkormányzat nem adta át a mai napig. *(14. számú melléklet)*
- 2005.10.01-jén készítettük el a Telekhatár-változási vázrajzot, amely alapján megkezdődött a Téglagyári út több mint 50 éve lakott területének belterületbe-vonása. Az eljárás az Önkormányzat halogató magatartása miatt ma sincs lezárva. *(15. számú melléklet)*
- 2006.03.02-én a közművesítésre ajánlatot kaptunk Unitop Kft-től jelentős barterezési lehetőséggel. *(16. számú melléklet)*
- 2006. júniusában megadták a közútkezelői hozzájárulást, de azt a közel 140M Ft bekerülési áru körforgalom megépítéséhez kötötték. *(11. számú melléklet)*
- Malomdűlő Kft elkészítette a KEL5 terület rendezéséhez szükséges tanulmánytervet *(17. számú melléklet)*
- 2006. novemberében módosításra kerülnek a 20KV-os hálózat tervei. Az ELMŰ Zrt-nek a hozzájárulást befizettük, amely kész volt az építésre. *(18. számú melléklet)*
- 2006.11.28-án CIB 300M Ft hitelfelvételi lehetőségre ajánlatot tett. *(19. számú melléklet)*

A következőkben három esemény történetét részletesen is ki kell fejtenem ahhoz, hogy az Önkormányzat rosszhiszemű, cinikus, szerződésszegő magatartása kellő megvilágítást nyerjen:

1. A Budakörnyéki Földhivatal a DAT készítése során a 037-es Téglagyári utat összevonta és 10 m szélességben kialakította 411/2006-os és 415/2006-os határozataival. A DAT szerinti Téglagyári út kialakítását Pest Megyében egyedül úgy támadta meg Pilisborosjenő Önkormányzata, hogy a tulajdonába került út területe jelentősen megnőtt.
Dalosiné Molnár Ilona főépítész és Dr. Busai György jegyző az eljárás felfüggesztését kérték a 2008.02.21-én tartott egyeztetés során.
A felfüggesztés elutasításával a közműtervek elkészítésének megszűnt az akadálya, mert a 10 m széles út elég a közművesítéshez. *(20. számú melléklet)*
2. Függetlenül attól, hogy a 2002-es Szabályozási Tervet 7,5M Ft-al finanszíroztuk, a 2004.04.30-án kötött Megállapodást megelőzően 2004.04.04-én szerződést kötöttünk a DRO Stúdióval, hogy az módosítsa 3.750e Ft-ért Szabályozási Tervet.

Úgy gondoltuk, hogy bár szerintünk a szabályozás módosítására a Téglagyári út lejegyzéséhez nincs szükség, de a Megállapodás 8. pontjaiban foglaltak érdekünkben állnak és számítottunk Budai Tégl Rt. csatlakozására is.

A Szabályozási Terv módosítás előkészítését folyamatosan akadályozta Dalosiné, így az több mint három és fél évig tartott. Mindeközben ugyanő építési hatósági jogkörben eljárva sorozatosan megtagadta a szakhatósági engedélyek kiadását 2005.11.30., 2007.10.26., 2007.10.30.

Ezt sikerült megfejezni azzal, hogy miután a Szabályozási Terv módosítás munkaközi anyaga végre elkészült Dalosiné előterjesztése alapján a Képviselő-testület olyan határozatot hozott, ami újabb elfogadhatatlan feltételeket szabott a Malomdűlő Kft-nek, jelentősen túlterjeszkedve a 2004-es szerződésen.

A 90/2007. (XII. 20.) Kt határozat kimondta, hogy a DRO Stúdió által elkészített Szabályozási Tervet csak akkor hajlandóak államigazgatási eljárásra bocsátani, ha az újabb feltételeket elfogadjuk. (21. számú melléklet)

Az aljas önkormányzati zsarolás lehetőségét Dalosnié aknamunkája ellenére a DAT térkép forgalomba helyezése megszüntette, a közműtervek engedélyeztetéséhez szükséges 10 m széles utat kialakították.

Ezt követően sem a Budai Tégl Rt sem a Malomdűlő Kft, nem volt hajlandó a Képviselő-testületi határozatban megfogalmazott diktátumokról tárgyalni.

A Budai Tégl Rt. 2005-re lebontotta a téglagyárat és megkezdte az 5Ha-os bányagödör rekultivációját. A 2002-es szerződések teljesítésének feltételül azt szabta, hogy az Önkormányzat előbb adjon építési jogokat a területére. A 2004.04.04-én megkezdett Szabályozási Terv módosítási eljárásban részt vett, de az Önkormányzat 90/2007. (XII. 20.) Kt határozata után inkább pert indított a DAT térkép visszavonása érdekében, hogy ennek révén a Téglagyári út lejegyzését fel tudja függeszteni.

Ezt sikerrel tette és teszi a mai napig. A Téglagyári út lejegyzését az eljáró Pest Megyei Kormányhivatal a mai napig felfüggesztette, álláspontunk szerint megfelelő indok nélkül, de az Önkormányzat nem fellebbezte meg a határozatot.

A Budai Tégl Zrt azt is az Önkormányzat tudomására hozta, hogy a továbbiakban semmit nem kíván „ajándékba” adni.

3. A fentnél még felháborítóbb volt a külső szennyvízelvezetés megépítésének meghiúsítása:

Üröm Község Önkormányzatával 2005.01.27-én kötöttünk szerződést a Bécsi úti csatornagerincen szállított szennyvíz befogadására.

A terveket már korábban elkészítettük, így a befogadó nyilatkozat alapján vízjogi létesítési engedélyt kaptunk 2005.09.16-án. 2005.10.20-án módosítottuk az Ürömmel korábban megkötött Megállapodást.

A 200 m³ szennyvízkapacitás díjait 40M Ft + Áfát Üröm községnek megfizettük. 2006.01.02-án Penta Kft-vel Vállalkozási szerződést kötöttünk a kivitelezésre.

Penta Kft. elfogadta, hogy a vállalkozási szerződés szerinti összegből két telket megvásárol Püski Józseftől, aki azt a közművesítés díjaként a Kft-nek befizet. Így végül is telekben, barterrel történt volna a kifizetés.

Penta Kft arról tájékoztatott faxon 2006.06.28-án, hogy a Téglagyári út 160 fm-es szakaszára az Önkormányzat a burkolatbontási engedélyt nem adta meg annak ellenére, hogy a 2004-es Megállapodás 2. számú mellékletéből jól látszik, hogy a csatorna bőven elfért volna az Önkormányzat területén. (22. számú melléklet)

Ezek után Penta Kft elállt a szerződéstől. A külső Bécsi úti csatorna a mai napig nem épült meg, ami pedig nemcsak a külső településrésznek lett volna érdeke, hanem Pilisborosjenő fejlesztésének kulcsa.

Az igazság az, hogy a községvédők ugyan megszavazták a 2004-es Megállapodás és Peres Egyezség aláírását, de cinikusan támogatták, hogy azt a hivatal szabotálja.

Mivel az előző három történetből azt szűrtük le, hogy a 2006. őszi választásokat nyert Küller Jánossal és az őt teljes egészében támogató képviselő csapattal nem jutunk egyezségre, másodszor is nekifutottunk a Pilisborosjenőről történő leválásnak.

Dr. Deák Zsolt személyében olyan ügyvédet fogadtunk, aki Remeteszőlős leválását Nagykovácsiról sikerrel végigvitte.

Nem volt nehéz dolgunk, mert a rendszerváltást követően Ürömről levált Pilisborosjenő már rég elfelejtette korábbi mostoha sorsát és helótaként bánt és bánik a külső településrészen lakókkal.

A lakóhelyemtől a község Polgármesteri Hivatalát, postáját, óvodáját és iskoláját 8 km körüli úton csak Ürömmön keresztül lehet megközelíteni, ami csúcsforgalomban autóval is minimum 50 perc, de busszal közel másfél óra.

Emiatt a szolgáltatásokat nem, vagy csak nagy nehézségek árán és jelentős többletköltséggel tudjuk igénybe venni.

A távolság mellett Malomdűlőn a közművek és utak hiánya, míg a Bécsi úti településrészen az utak hiánya, illetve a Bécsi úton a járda és az átkelőhelyek hiánya több mint húsz éve feszítő ma is megoldatlan probléma.

Az Önkormányzat ennek ellenére szemrebbenés nélkül mindig ugyanolyan mértékű adót szedett 2012.01.01-jéig, mint a belső településrészen lakóktól. Ugyanakkor több mint 20 éven keresztül közvilágításon kívül semmit nem finanszíroztak.

Azon túlmenően, hogy az innen beszedett adók töredékét sem fordították vissza külső településrészeire, a fejlesztési területekről származó bevételek még lakosságárányos elosztását sem tervezték. Azt teljes egészében a belső rész fejlesztésére akarták fordítani, annak ellenére, hogy a fejlesztési területek több mint 2/3-a a külső településrészen található. (Malomdűlő 31Ha, Budai Tégla Rt. 40Ha, és az un. 027-es és 024-es táblák 12Ha)

Az Önkormányzat hozzáállása miatt és saját jól felfogott érdekében Malomdűlő Kft a külső településrész teljeskörű fejlesztéséért mindent megtett, a jelenlegi és távlati helyi közérdeket szem előtt tartva.

Ez a 2002-es Szabályozási Tervben is megnyilvánult, de Pestterv Kft által a Kövesbérc községre leválásra készített tanulmánytervben és a Keretmegállapodás telekalakítási fejezeteiből is jól látható. (23. számú melléklet)

Az ürömi polgármester Laboda Gábor nem volt hajlandó aláírni előszerződést a Malomdűlő Kft-vel és így kiszolgáltatott helyzetbe kerültünk volna. Az Ürömhöz való csatlakozás elsősorban emiatt, az utolsó pillanatban hamvába halt.

A leválás támogatása mellett két jogi eljárást kezdeményeztünk az egyik a Téglagyári út lejegyzésének végrehajtása a másik a korábbi kártérítési per volt.

2009-ben, amikor az Ürömhöz való csatlakozásból már csak népszavazás volt hátra megkezdtek a tárgyalásokat Küller Jánossal, aminek eredményeképpen elkezdődött a Megállapodásunk szerinti közös együttműködés. Megkötöttük a Keretmegállapodást, az Önkormányzat elindította a Téglagyári út lejegyzését és a Szabályozási terv egész községet érintő módosítását, megkaptuk a Tulajdonosi hozzájárulásokat, amelyek alapján beszereztük a víziközmű engedélyeket.

2009. folyamán megbeszéléseinken körvonalazódott ki az a közművesítési konstrukció, amely mind az Önkormányzat mind a Malomdűlő Kft. számára elfogadhatónak és vállalhatónak tűnt.

Nyilvánvaló volt, hogy a Malomdűlő Kft. tagjai a korábban rendelkezésre álló kereskedelmi banki hitelek és barterezés lehetőség megszűnése miatt önkormányzati szerepvállalás nélkül a 2004-ben vállalt közművesítést nem tudják elvégezni.

A kereskedelmi bankok ilyen típusú projektekre már nem nyújtottak hitelt, mivel a kockázata a telkek értékesítésének, így a hitel visszafizetésének a válság ingatlanpiaci hatásainak következtében jelentősen megnőtt. Tőkehiány miatt a kivitelező cégek sem vállaltak már barterezést.

Az MFB ÖKIF hitelt Önkormányzatok számára írt ki a Magyar Állam többek közt közműfejlesztésre és útépítésre 350MRD kerettel.

A hitelfelvétel feltételei két év türelmi idő (csak kamatot kell fizetni) húsz év futamidő, 4-5%-os Ft kamat (4% víziközművekre, 5% útra, közvilágításra) és nincs rendelkezésre tartás. 100M Ft-ra vetítve az első két évben a 4-5M Ft kamatot kell fizetni, utána 4-5M Ft a kamat és 5M Ft a törlesztő részlet a 3. évben, majd a kamat évente 200 vagy 250e Ft-al csökken miközben a tőketörlesztés állandó. (24. számú melléklet)

Küller János miután belátta, hogy a hitel nagyon előnyös, nemcsak a Malomdűlő Kft. közművesítését, hanem a többi a válság miatt szintén forráshiánnyal küzdő fejlesztési terület közművesítését és 200M Ft-ból utépítést is finanszírozni akart az MFB hitelből.

Kidolgoztuk a 2002-es Falunkért Program továbbfejlesztését az MFB Hitelre alapozva.

Ennek lényege, hogy amennyiben a fedezetet és a visszafizetést a fejlesztési területek bank által elfogadható biztosítékok megadása mellett vállalják, úgy az Önkormányzat vállalja a katalizátor szerepét a hitel felvételével az eredeti 10% összközműves terület helyett 25%-ért.

Amennyiben a fedezetet és a visszafizetést is az Önkormányzatnak kell vállalni, úgy a 10%-nyi közút leadásán túl az építési telkek felét kéri azaz hozzávetőleg 45%-ot.

Az új konstrukciót Dr. Fiák István egyből támadás alá vette azt terjesztve, hogy az Önkormányzat a fejlesztők érdekében vesz fel hitelt, amelynek majd adósságszolgálatát a lakosságra kivetett megemelt adóból kell visszafizesse. Ezt az álláspontot a mai napig úton útfélen és az Interneten is (www.pbj.hu) hangoztatja, egyáltalán nem zavarja, hogy pont az Önkormányzat az, amely úgy szedi be az adót a külső településrészen lakóktól, hogy azért szinte semmit nem szolgáltat.

Paksi Imre szintén a hitel ellen foglalt állást, választási programjának szlogenjévé tette, hogy hitelt nem vesz fel, és ő is mereven kitart az álláspontja mellett a mai napig.

A 2010-es választási évben a támadások ellenére januárban megkötöttük a Keretmegállapodást és sikerült kiírni a közbeszerzési eljárást két ízben is a hitelfelvételre, 600M Ft kerettel víziközmű fejlesztésre és 200M Ft kerettel utépítésre.

4.1 A 2010. május 7-i Keretmegállapodás

A Képviselő-testület 150/2009. (XII. 17.) Kt határozatával 6 igen és 1 tartózkodás és Paksi Imre 1 nem szavazatával fogadta el és hatalmazta meg Küller Jánost a Keretmegállapodás aláírására.

Általánosságban amíg a 2004-es Megállapodás csak szemléletében tér el a 2002-estől, de a gazdasági tartalom változatlanul ugyanaz volt, a 2010-es Keretmegállapodás bár hatályban tartotta a 2004-es Megállapodást, különösen az az alapján kötött Peres Egyezsége tekintettel, a közművesítés lebonyolítását a korábbiaktól eltérő konstrukcióban írta elő.

Az MFB ÖKIF Hitelből való finanszírozás már 2005-ben felmerült, de igazából a válság miatt szabadpiaci hitelfelvelek beszűkülésével vált a Malomdűlő Kft tagjai számára szinte az egyedüli pénzügyi megoldássá.

Amíg 2007-ig némi túlzással kergettek a kereskedelmi bankok, hogy hitelt nyújtsanak és barterezési lehetőségünk is volt, addig 2010-re PSZÁF határozat tiltotta meg beépítetlen építési telkek jelzálog alapú finanszírozását és a barterezés lehetősége is megszűnt.

Ugyanakkor az MFB hitel már korábban sem lett volna a szerződéseinkkel szöges ellentétben álló megoldás, a 2004-es Megállapodás 9.12 pontja közpénzek közös megpályázásának mikéntjét írja le. A Keretmegállapodás tehát elsősorban az MFB ÖKIF hitelből finanszírozott víziközmű építés feltételrendszerének meghatározására szolgált.

1.pont Függetlenül attól, hogy az első 2002-es Megállapodás aláírásától 8 év eltelt, amiből az Önkormányzat csak 2009 és 2010 évben volt hajlandó együttműködni a Malomdűlő Kft hajlandó volt a végrehajtást felfüggeszteni és a kártérítési pert megszüntetni úgy, hogy kártérítésre – mint ahogy tette azt 2004-ben is – nem tartott igényt.

2.pont A pontosításokra nem Malomdülő Kft érdekében, hanem objektív okok miatt került sor. A Malomdülő Kft maximum 200.- Ft/m²-t hajlandó fizetni „csak” a lejegyzésért. Ez is túlzott vállalás. Az Önkormányzat 2007-ig önhibájából nem jegyezte le a Téglagyári utat, amit addig ingyen megtehetett volna, így indokolatlan még ez a költségvállalás is. Nem beszélve arról, hogy a BTZRT-vel meg is egyezhet újra az Önkormányzattal, amely a Szabályozás hatálya alá vonhatja a területét, így az a korábbi Szerződések alapján az út térítésmentesen kerül az Önkormányzat tulajdonába. Fentiek ellenére Malomdülő Kft a Keretmegállapodás 2. pontja szerinti összeget az Önkormányzatnak átutalta.

A 3.pont a közművesítés ütemezését és a 4. pont a közművesítés finanszírozásának feltételeit írja le.

5.pont Szabályozási Terv módosításához szükséges beépítési tervet a Pestterv KFT elkészítette.

6.pont Arról szól, hogy amennyiben a Keretmegállapodásban leírt közművesítési konstrukció működik, akkor az kiterjeszthető legyen más közfeladatok elvégzésére is.

A 6.2 kialakítja a központi terünket.

A 7.3 a 2002-es szándéknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelően megpróbálja biztosítani az adómentességünket.

4.2 A Keretmegállapodás teljesítése

Az első alkalommal az országos választások eredményeképpen leváltották a bankelnököt Erős Jánost, így mivel az MFB-nek nem volt vezetője, az nem vett részt a közbeszerzésen.

A második alkalommal pedig a fedezetbiztosítást nem a folyósítás feltételeként, hanem szerződéskötési feltételnek szabta meg az MFB, eltérően a korábbi egyeztetésektől.

A Malomdülő Kft. 400M Ft fedezetet biztosított 300M Ft víziközmű hitelre, az Önkormányzatnak viszont a másik 400M Ft fedezet nem állt rendelkezésére, így szerződéskötésre annak ellenére nem került sor, hogy az MFB igazgatótanácsa saját bevételei és eladósodottsága alapján alkalmasnak találta Pilisborosjenőt 800M Ft hitel felvételére.

A 2009. és 2010. években a hitelfelvétel sikertelensége ellenére a valós együttműködés alapján számos eredmény született.

Elkészültek a víziközmű tervei; és Pilisborosjenőt hitelképesnek ítélte az MFB.

Szándékunkban állt a fedezetek mértékében újra nekifutni a hitelfelvételnek, de a választói akarat, nagy megdöbbenésünkre újra közbeszólt.

2010. októberére Pilisborosjenőnek egy Ft adóssága nem volt, 800M Ft hitel felvételére alkalmasnak találta az MFB és olyannyira bízunk Küller János választási győzelmében, hogy „sikerült” még 180M Ft-ot bent hagyni a kasszában.

Az istenadta népnek ez nem volt elég, megválasztották Paksi Imrét polgármesternek és mellé 6 ismeretlen fiatal Fideszes aktivistát. (Zárójelben Küller János 8 évig Fidesz támogatással függetlenként nyerte el a polgármesteri címet).

Az elmúlt két és fél év eredményei, hogy a megörökölt 180M Ft-ot minden látszat nélkül felélték; a költségvetés 2013-ra a felére csökkent; a helyi ingatlanadó háromszorosára nőtt; először 2011-ben a két alpolgármester, majd 2012. őszén a hatból öt képviselő lemondott. (25. számú melléklet)

2010. decemberétől Szirtes Gergely és Dr. Korom Norbert alpolgármesterekkel folytattam megbeszéléseket, akiket a Képviselő-testület megbízott a tárgyalások lefolytatására.

A második megbeszélésen nyilvánvalóvá vált, hogy mindketten elfogadhatónak, kivitelezhetőnek és az Önkormányzat számára előnyösnek tartják Malomdülő ÖKIF hitelből történő víziközművesítését.

Olyannyira pozitív volt a hozzáállásuk, hogy 2011. februárjára aktualizáltuk a hitelfelvételhez szükséges értékbecslést (26. számú melléklet)

Ezen időszak alatt Paksi Imre választási ígéretéhez híven mindent megtett, hogy a képviselőket ellenünk hangolja, a Keretmegállapodást szabotálja.

Visszahívta főépítésznek Dalosiné Molnár Ilonát. Ezek után az egyik hétvégén Dalosiné (akinek köze nem volt hozzá, mert hatósági ügy) az asztalán felejtette a Keretmegállapodás szerinti központi tér kialakításához szükséges vázrajzokat, ahonnan az eltűnt.

A polgármester még hétvégén lecserélte a zárat, de érvelése szerint sok embernek volt kulcsa az irodához, így rendőrségi feljelentést nem tett. Utána az a hír kapott szájra a faluban, hogy én lopattam el a vázrajzokat. Hozzáteszem, hogy 2010-ig Paksi Imre polgármesterré választásáig a hivatalból soha egyetlen ügyirat sem tűnt el.

2011. április 1-jéig a vázrajzokat pótoltuk és újra beadtuk aláírásra, ami a mai napig nem történt meg négy felszólító levél ellenére.

2013. május 23-án átküldtem egy kísérőlevéllel Dr. Mihály Róbert ügyvéd úrnak az anyagot, hogy Paksi Imre ellen hanyag kezelés és hivatali hatalommal való visszaélés miatt a büntető feljelentést tegye meg. (27. számú melléklet)

Ugyanígy elszabotálta Paksi Imre a 2010-ben térítésmentesen átadott 20M Ft értékű víziközmű tervek 2012. április 30-án lejárt vízjogi létesítési engedélyeinek meghosszabbítását többszöri felszólítás és figyelmeztetés ellenére. (28. számú melléklet)

Erre alapozzuk az ellene indított 20M Ft-os kártérítést.

Paksi Imre a DAT térkép ellen indított BTZRT-s perből is „kiszállt” az alperes Budakörnyéki Földhivatal mellől és hozzájárult, hogy a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal a lejegyzési eljárást felfüggeszse, annak ellenére, hogy a BTZRT más útrészletet perel, mint a lejegyzendő terület.

A polgármester aknamunkája ellenére, bízva a két fiatal alpolgármesterben 2011. március 23-án sor került a Képviselő-testülettel egy egyeztetésre, amelyen kiderült, hogy a képviselők teljesen felkészületlenek, a Malomdűlőn történekről semmit sem tudnak, de a Keretmegállapodást nem akarják betartani. Az egyeztetésről másfél óra múlva két képviselő asszonynak sürgősen a gyerekeiért kellett menni. (Ennek az egyeztetésnek nem kaptuk meg a jegyzőkönyvét).

A következő egyeztetésre 2011. április 8-án már el sem jöttek a képviselők.

Nyíri Iván és Gajdos János tagjaink még megpróbálták egyeztetni, de az is kudarcba fulladt. (29. számú melléklet)

Ezt követően a 176/2011. (IX. 7.) Kt határozattal a Keretmegállapodás semmisségének megállapítására indítandó kereset benyújtásáról döntöttek a képviselők. (30. számú melléklet)

Malomdűlő Kft., mivel az Önkormányzat 2010. októberétől újra semmit sem teljesített, sem a 2004-es Megállapodásból és Peres Egyezségből, sem a Keretmegállapodásból, sőt mindent megtett, hogy azokkal szemben menjen a felfüggesztett végrehajtást újra kezdte és a T. Bíróság előtt lévő keresetet megindította.

ÖSSZEGRÉS

Az elmúlt 13 évben Malomdűlő Kft. 237M Ft-ot költött el, amelyből 200M Ft-ot a közművesítés előkészítésére, 13M Ft-ot az Önkormányzattal folytatott jogvitákra és szerződéskötésekre, 24M Ft-ot pedig a cég működtetésére fordított. (31. számú melléklet)

A közművesítés előkészítésére csoportosítva az alábbi kifizetések történtek:

1. Ingatlanvásárlások (2., 3., 13., 33., és 53. számlák) **21M Ft**

Az ingatlanvásárlásokban a szennyvízátemelő telkei, a gázreduktor telke ezek átírási illetékei és a Téglagyári út lejegyzésére 2010-ben kifizetett 1.109.000.- Ft van.

2. Tervek Telekalakítások (4., 5., 6., 7., 8., 15., 16., 17., 21., 22., 23., 26., 31., 32., 36., 40., 45., 46. és 47) **25M Ft**
A tervek, telekalakítások magukba foglalják a Tanulmányterveket, Szabályozási Tervet, közmű terveket és engedélyeztetéseket, telekalakítási vázrajzokat, és beépítési terveket.
3. Úttükör készítés (1., 9., 10., 11., 12., 28., 29., 42., 43., 50., 51. és 52. számlák) **59M Ft**
Úttükör készítés a Malomdűlőn: a Téglagyári utat kiszélesítettük, belső útjainknak a bevégasait elkészítettük, valamint a 2637-es út tükrét alakítottuk ki. Daráltbetonnal lealapoztunk 2 km-t belső területünkön, a Téglagyári utat, a 2637-es utat és 2010-ben a Tücsök utcát. Mart aszfalt burkolást kapott a Téglagyári út eleje 250 fm hosszban, a Téglagyári út a 0139 hrsz. előtt 170 fm hosszban, és a Tücsök utca 500 fm hosszban.
4. DMRV Vízkapacitás (27. és 30. számlák) **14.5M Ft**
150 m³ vízkapacitást lekötöttünk a DMRV-től 75.000.- Ft/m³ áron.
5. ELMŰ Hálózatkiépítés fogyasztót terhelő része (38. számla) **22.5M Ft**
Az ELMŰ részére kifizettük a 20 kV-os és a 0,4 kV-os hálózatok megtervezésének és rendelet szerinti kiépítésének fogyasztókra eső részét. Az elektromos hálózatok kiépítésének minden további költsége az ELMŰ-t terheli.
6. TIGÁZ (37. számla) **12M Ft**
A TIGÁZ-nak szintén a gázvezetékek tervezésének és kiépítésének ránk eső részét szintén teljes egészében kifizettük.
7. Csatornakapacitás (Üröm, 44. számla) **46M Ft**
Ürömnek kifizettünk 200 m³ csatornakapacitást 200.000.- Ft/m³ + Áfa áron.

Malomdűlő Kft minden olyan szerződéses kötelezettségét, amelyet az Önkormányzat szerződésszegő magatartásával nem akadályozott meg, teljesítette.

A működési költségek azért ilyen alacsonyak, mert a könyvelést egyik telektulajdonos ingyen végzi, korábban minimálbérért dolgoztam (most főállású őstermelő vagyok) az ügyvédünk telekért dolgozik és így tudtuk a reális évi 10-15M Ft-os működési költséget átlagosan kevesebb, mint 2M Ft-ra csökkenteni.

A szerződéses kötelességeinket sokszor előre teljesítettük: a tervek, az úttükrök, a közmű kapacítások és a hálózatkiépítés költségeit előbb felvállaltuk, mint ahogy a szükséges engedélyek rendelkezésre álltak volna.

A terveinket, szerződéseinket mindig egész Malomdűlőre készítettük, de szem előtt tartottuk a külső településrész és a szennyvíz tekintetében az egész falu érdekeit. A külső szennyvízelvezetést, ami minden fejlesztési terület szennyvízkezelésére sőt Pilisborosjenő egészének gazdaságos szennyvízkezelését megoldotta volna az Önkormányzat hiúsította meg.

Olyan kényszereknek engedtünk, mind a Budai Téglá Zrt, mind az Önkormányzat részéről, amelyek normális üzleti etikai szabályok szerint elfogadhatatlanok.

Pld.: Nyilatkozat Budai Téglá Zrt-nek 2002-ben; a 2004 évi Szabályozási Terv Módosítás szerződésének megkötése DRO Stúdióval; a közműtervek sokszori átdolgozása; a körforgalom tervezésének elkészíttetése; több mint 1M Ft kifizetése előre az útlejegyzéshez, amely 2007 előtt, amikor a kisajátítási kártalanítása szabályai megváltoztak ingyenes lett volna az Önkormányzatnak; és 2004-ben és 2010-ben sem kértünk az Önkormányzattól kártérítést.

Olyan közérdekű feladatokat is elvégeztünk, melyekre nem lettünk volna kötelesek a Megállapodások szerint. Ilyenek a 2000-ben a polgárörtség támogatása; 3000 m² telek juttatása az Önkormányzatnak és a Német Nemzetiségi Önkormányzatnak; a 2 km Téglagyári út kiszélesítése, alapozása, mart aszfalttal burkolása; a Fogoly utca úttükör kialakítása, lealapozása 400 fm-en; a Tücsök utca lealapozása és

martaszfaltozása és a Hegyalja út martaszfaltozása 100 fm-en és karbantartása 300 fm-en; a Téglagyári út karbantartása 2000-tól mind a mai napig.

Ezek összértéke hozzávetőleg 100M Ft volt.

Minden tevékenységünket elsősorban a Malomdűlő hosszútávú közérdekeit szem előtt tartva végeztük. Nem csak egy parcellázást és közművesítést akartunk végezni, és elszaladni a pénzzel, hanem minden igényt kielégítő lakhatási feltételeket szeretnénk kialakítani, mert itt akarunk élni.

Harcoltunk és harcolunk azért, hogy a külső település iskola, óvoda, sport ellátásához szükséges területet az Önkormányzat kiszabályozza és megszerezze, valamint, hogy az ingatlan adóbevételeit helyben fordítsa vissza külső településrésze.

Pilisborosjenő az utolsó két évben felére csökkentette a költségvetését, megháromszorozta az ingatlanadókat, még kátyúzásra is alig futja. Egyetlen pozitívum, hogy nem tudták kikerülni a kormány óvodaépítési programját, így 200M Ft-ot „nyertek” óvodaépítésre. Az óvoda telkéül az a 3000 m² telek szolgál, amelyet mi juttattunk a községnek.

A szomszédos Üröm község 2002-től 5 lakóparkot hozott létre, lakosainak száma megkétszereződött, és az ország „legélhetőbb” kistelepülésévé vált.

A hasonló, sőt táji adottságait tekintve még jobb helyzetben lévő Pilisborosjenőn az útviszonyok katasztrofálisak, lakossági szolgáltatásoknak nincs színvonala, mert nincsenek.

A külső településrészen a közművesítés sehol nem kezdődött el a Malomdűlőn 31 Ha, a Budai Téglázrt területén 20 + 20Ha; a 027 hrsz-ú telkeken 10 Ha; a 024 hrsz-ú telkeken 5 Ha; a faluban; a Lazaréten; megakadtak a munkák, az utépítés, közvilágítás és a felszíni vízelvezetés hiányzik; a 013-as terület egy 2 Ha-os részén a közművesítés befejeződött, a többi 10 Ha-on még el sem kezdődött.

Míg Ürömmön már rég beköltöztek a lakók az elkészült 5 lakóparkba, addig Pilisborosjenőn csak a perek száma növekszik.

A Budai Téglázrt 2013-ra nagyon rossz helyzetbe lavírozta magát. 2002-es szerződéseit a Képviselő-testület felmondta, építési jogok nincsenek a területére, az elmúlt 5 év adóhátraléka 120M Ft az idei évi adója 80M Ft.

Várhatóan ki akar szabadulni szorongató helyzetéből, ami pozitív is lehet számunkra, ha ez valós előremozdulást jelent.

Azt, hogy BTZRT is leadjon 10% területet (az iskola, óvoda telkeit és sportterületet) az Önkormányzatnak, és a közművesítésre megfelelő garanciákat adjon és befizesse adóját jelenleg csak Paksi Imre polgármester akadályozza. Mindent megtesz azért, hogy BTZRT ne fizessen adót és ingyen jusson az elfogadás előtt álló Szabályozási Terv alapján milliárdos építési jogokhoz.

Ezekben az ügyekben a Képviselő-testület és Küller János, Szabó Sándor, Sáhó Tibor az Állami Számvevőszékhez fordultak, illetve a magánszemélyek az ügyészségen is feljelentést tesznek. (32. számú melléklet)

- Malomdűlő Kft folytatja a három jogi eljárást, a végrehajtást, a kártérítési pert és alperesként a Keretmegállapodás semmisségéért folytatott pert.

Területének közművesítésére kereskedelmi banki forrás nem áll rendelkezésre, ahogy mára barterezési lehetőség sincs a kivitelezőkkel. Saját erőből nem tudják a telektulajdonosok a szükséges fél milliárd forintot a közművesítésre előteremteni.

Jelenlegi egyetlen esély, hogy sikerüljön a közművesítést finanszírozni az MFB hitel.

Ugyanakkor a konstrukció jelentősen erősödött azzal, hogy az ingatlanadókat háromszorosára emelte az Önkormányzat.

Egyrészt nőttek az Önkormányzat saját bevételei, így nőtt a hitelképessége is, másrészt,

hogy a külső településrész 86 Ha fejlesztési területek víziközműveit 400M Ft-ból ki lehet építeni, a villanyt és a gázt az ELMŰ és a TIGÁZ építi ki, így az összközművesítést finanszírozni tudjuk.

Amennyiben a közművesítést követően kapunk építési engedélyt, - amit rögzíteni kell a Szabályozási Tervben, de az OTÉK szerint semmi törvényes akadálya nincs – és úgy állapodunk meg, hogy utána

fizetjük a helyi ingatlanadót, akkor az Önkormányzatnak a fejlesztési területekről befolyó adóbevétele jelentősen meghaladja a 400M Ft hitel évi maximum 40M Ft-os banki adósságszolgálatot.

Amennyiben az Önkormányzat elfogadja, hogy az ingatlanadót helyben használja fel, úgy az mind a közművesítés, mind az útépítés és később az óvoda, iskola építésre is forrást biztosít a külső településrészen.

Az Önkormányzatnak így a legerősebb, adók módjára behajtható biztosíték állna rendelkezésére a külső településrész fejlesztésére.

Üröm jó példával szolgált mind a szennyvízkezelés megoldásában, mind a fejlesztési területek közművesítésében, eredményei nyilvánvalóak és egyértelműek. (A polgármester Laboda Gábor harmadik ciklusát tölti). A biztonságos pénzügyi konstrukció adott.

Feltehetjük a kérdést, hogy mégis miért tartunk itt?

Egy mondatban összefoglalva ez itten kérem Magyarországot!

Továbbgondolva azonban számos szerencsétlen véletlen is nagy szerepet játszott.

A főszereplők személyiségjegyei és az adott időszakban vélt rövidtávú érdekeik jelentősen rányomták bélyegüket a történésekre.

A személyeken túl a közállapotok talán még nagyobb szerepet játszanak a sikertelenségünkben.

A pilisborosjenői helyhatósági választások alapján kialakult patt helyzetek a Képviselő-testületben 2002-2006-ig és most 2012-től; hogy a köztisztviselők sokszor személyes indíttatásból, sokszor az elvárt hálapénzért úgy akadályozhatnak, élhetnek vissza hatalmukkal, hogy az semmilyen felelősségre vonás nem követi; hogy a polgármester és a jegyző most is joggal bízik abban, hogy a megindított jogi eljárások mandátumuk végéig biztos nem fejeződnek be, így felelősségükre nem derül fény, mind okai részben az eddigi eredménytelenségnek.

Pilisborosjenő, 2014. január 7.

Tisztelettel:



Sáhó Tibor