

Kapja:

Küller János polgármester

Szabó József Zoltán jegyző

Becske István képviselő

Bereczkiné Szendrey Éva képviselő

Heves László képviselő

Jakab Csaba képviselő

Peltzer Ferenc képviselő

Varga István Csaba képviselő

Tárgy: figyelemfelhívás a "Javaslat a 027 hrsz-ú ingatlan vonatkozásban kötött településrendezési szerződés helyett új TRSZ megkötésének jóváhagyásra" tárgyú előterjesztéssel összefüggésben

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, tisztelt Képviselők!

Tisztelettel felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a 2019.04.04-én tartandó KT ülés 15.) napirendi pontja esetében az előterjesztés határozati javaslata **olyan kockázatokat rejt, illetve olyan kényszerhelyzetbe hozza mind a falut, mind a jövőbeli Képviselő-testületet, ami nagyságrendekkel nagyobb hátrányt okoz, mint az előterjesztett szerződésből keletkező esetleges haszon.**

Kötelességünknek érezzük az ezzel kapcsolatos észrevételeink megosztását Önökkel.

A határozati javaslat célja, hogy a Földhivatal által részben visszautasított belterületbe vonások miatt érvénytelenné vált TRSZ-ek helyett egy új TRSZ-t kössön az Önkormányzat a 027 hrsz-ú ingatlanok esetében.

Az előterjesztés és a kötendő TRSZ problémái

1. Az Önkormányzat által vállalt közműfejlesztési költségek erősen alábecsültek

A határozatban szereplő bruttó 109 millió forintos becsült közműfejlesztési költség erősen alulbecsült, és a számítás alapjául szolgáló ajánlatok sem ismertek. Más, helyi közműfejlesztések költségeit megvizsgálva is jelentősen magasabb számokat kapunk:

- a. A Tücsök utcai terület teljes közművesítésére az Önkormányzathoz 2011-ben 430 millió forint becslés érkezett. Ezt korrigálva a terület arányában, a műszaki tartalom eltéréseivel és a folyamatos építőipari áremelkedéssel **minimum 200-250 millió forint költség várható.**
- b. A Lazaret-i közművesítések telkenkénti fizetett díja alapján számolva **180-200 millió forint a várható költség.**

Mindkét érték jelentősen magasabb, mint az előterjesztésben szereplő, így a projekt közvetlen megtérülése is kérdéses. Az önkormányzat 40 millió forintnyi

helyi adókból származó pénzzel a tárcájában árajánlatok nélkül szeretne nekivágni annak a több száz milliós projektnek! Ez több mint kockázatos!

2. Az Önkormányzat által kapott telkek értékesíthetősége az előterjesztésben szereplő áron bizonytalan

A tervezet szerint a fejlesztési területen belül önkormányzati tulajdonba kerülő 4965 m²-es 2079/4 ingatlan piaci értéke 150 millió forint. Ez több, mint 30.000 Ft/m² árat jelent.

Ezzel szemben a jelenlegi ófaluban lévő, teljesen közműves telkek ára 20-23e Ft/m² körül mozog. Ha a fenti telket sürgősséggel kell értékesíteni, mert a a 027 terület ezen telken túli közművesítésére kell a pénz (elkerülendő a kötbérfizetést), akkor a várható bevétel még alacsonyabb lesz. Az elmúlt időszak önkormányzati ingatlan eladási tenderei sorra eredménytelenül zárultak, ez nem ad okot túlzott optimizmusra.

3. Az Önkormányzat akár 1 napos késlekedése a közművesítéssel azonnali 118 millió forintnyi kötbér fizetését eredményezi

A TRSZ V. pontja szinte teljesen egyoldalúan az Önkormányzatot terhelő kötbéreket köt ki, melynek egyik eleme, hogy a közművesítés kapcsán akár 1 napos csúszás esetén is 4000 Ft/m² kötbért ír elő. **Ez a nem önkormányzati ingatlanok vonatkozásában 118 millió forint kötbér azonnali kifizetését jelenti.** Mindezt egy önkormányzati választási évben, erőforráshiányos építőipari helyzetben és úgy, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik a teljes kivitelezési költséggel, hanem az időközben (forrásteremtő képesség szempontjából túlbecsült) telekeladással kívánja fedezni a felmerülő költségeket. **Ez a kötbérfizetési kötelezettség a fenti szinte biztosan a projekt során!**

4. A HÉSZ bármilyen, a területet érintő, megváltoztatása a 888 millió forintnyi kötbér fizetését eredményezi

Az ingatlantulajdonosok újabb egyedi védelme, hogy semmilyen korlátozó, például a zöldterületet növelő módosítás nem végezhető a területen, mert ez esetben azonnal **a telkek TELJES becsült piaci értéke** kötbérként az Önkormányzatot terheli 30.000 Ft/m² értékben! Hangsúlyozzuk, hogy nem a módosítással érintett terület mértékéig, hanem a teljes ingatlanállomány alapján számolt kötbér kerül teherként az Önkormányzat számlájára, **össességében 888 millió forint értékben.**

Ennek egyetlen célja az lehet, hogy már semmiképpen ne lehessen utólag módosítani a megállapodásokon, kényszerpályára állítva és súlyos kötelezettségekkel terhelve a következő Önkormányzatot.

5. A teljes előirányzott nyereség 35 millió forint, ami teljesen aránytalan a kockázatokhoz képest.

A fenti pontok alapján már jól érzékelhető, hogy a jelzett nyereség helyett az alábbi veszteségek várhatók:

- **150-200 millió forint**, csak a közművesítés közvetlen alábecsléséből
- További **120 millió forint** a szinte bizonyosan bekövetkező csúszásból a közművesítés esetén

- További **888 millió forint**, ha a későbbiekben egy másik KT a lakosok igénye alapján a sűrűn beépített területek helyett szellősebb beépítést, pl. nagykeres házakat látna szívesen a területen.

6. Az önkormányzati közművesítés ellenére 3 évi adómentességet biztosít a TRSZ-ben a területnek

Az előbbieket megtetőző extra szolgáltatás Pilisborosjenő részéről, hogy az Önkormányzat által közművesített területekre költözőknek 3 évig nem kell ingatlan és építményadót fizetniük, bár a falu szolgáltatásait (óvoda, iskola, utak, orvos stb.) az első pillanattól használják.

A polgármesteri előterjesztés mintegy 18 millió HUF bevételtől fosztja meg a falu költségvetését a következő 3 évben, miközben új lakosokkal járó költségnövekmény/kiadások már anyagi terheket a település számára.

7. Az előrevetített nagy nyereség további szántók belterületbe vonása és fejlesztése esetén valósulhatna meg, ami teljesen ellentétes a falu lakóinak szándékával

Az előterjesztés szerint *“a későbbi belterületbe vonás alá eső szántók lakóterületnek kijelölt területe által egy stratégiai tartalékot képező, 24386 m² nagyságú ingatlan portfólió képződne”*.

Azaz a mostani fejlesztés előnye, hogy az Önkormányzat hozzájut olyan szántókhoz, amit majd megpróbálhat újra belterületbe vonni. **Ez teljesen ellentétes a falu bővítését minden fórumon ellenző lakossági igénnyel és a Földhivatal céljaival is**, hiszen már a mostani új TRSZ-re is azért van szükség, mert a Földhivatal nem engedélyezte a belterületbe vonást, hivatkozván a sok száz beépítetlen, üresen álló belterületi építési telekre. Így valójában az Önkormányzat néhány szántófölddel lesz gazdagabb, amiért belterületi ingatlanokkal fizetett. Az aránytalan csere további sok tízmillió további értékvesztést jelent az önkormányzati vagonból.

Összefoglaló gondolatok

- A beterveztett TRSZ egyedül az ingatlantulajdonosok érdekeit védi, kényszerítő helyzet hiányában is százmillió fejlesztésekbe és **milliárdos kötbér fizetésébe hajszolva a mostani és a jövőbeli Képviselő-testületet**.
- Az Önkormányzatot érintő **pénzügyi számítások túlzóak (bevételi oldalon) és alulbecsültek (kiadási oldalon)**. Így várhatóan a kötbérek nélkül is bőven veszteséges projektbe kényszerül a falu, melynek fedezete a jelenlegi lakosság adóbefizetése.
- Olyan fejlesztési feladatba vág bele a falu, amire **nincs forrása, nincs tapasztalata**, ellenben szoros határidővel, magas kötbérrel kell elvégezni.
- A belengetett nagy nyereség további szántók belterületbe vonását és a lakosságszám további növekedését eredményezi, ami **ellentétes a lakosok kinyilvánított akaratával és a hivatali szándékokkal**.

A fentiek alapján a határozati javaslat és a TRSZ jelen formában történő elfogadása tehát azt a kockázatot hordozza hogy hosszú időre, évekre ellehetetlenül a falu gazdálkodása, és/vagy egy újabb milliárdos per terheli a jövő nemzedékét.

Egy ilyen döntés felelősségét bizonyára egyetlen képviselőnk és a törvényességért felelős Jegyző úr sem kívánja viselni, így javasoljuk, hogy a testület a határozati javaslatot ne szavazza meg, vagy további megfontolásra utalja vissza az előterjesztőnek.

Kötelességünk előre jelezni, hogy ha fenti tények ismeretében a képviselőtestület megszavazza a határozatot, Egyesületünk a jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés okán minden olyan képviselőt személy szerint fel fog jelenteni az illetékes hatóságoknál, aki a tárgybani határozati javaslat kifogásolt pontjait jelen formájában megszavazza.

A feljelentésünk által esetlegesen okozott kellemetlenségekért előre is szíves elnézésüket kérjük, bízunk benne, hogy nem lesz szükség rá, mert a segítő szándékkal született fenti érveink elegendőnek bizonyulnak ahhoz, hogy a tisztelt képviselő testület a határozati javaslatot elutasítsa.

Tisztelettel:

Pilisborosjenő, 2019.04.03.

A 2097 Csoport Egyesület tagjai képviseletében:

Dömötörfy Zsolt
elnök
2097 Csoport Egyesület