KŐSZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK Ikt. szám:

# Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága

**JEGYZŐKÖNYV**

***Készült***: 2022. május 18.-án 14 óra 00 perctől a Városháza 101. -es tanácskozótermében a Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottság nyilvános üléséről.

***Jelen vannak***: Kiss Péter, Gelencsér Attila, Kiss Zoltán Miksa, Stampf Ervin, Takácsné Varga Ágnes, Gelencsér Júlia, Harsányi Zsolt, (7 fő)

***Meghívottak:*** Básthy Béla polgármester, Dr. Zalán Gábor jegyző, Dr. Nagy Edina aljegyző, Németh Ildikó osztályvezető, Cserkutiné Stipsics Edina osztályvezető, Kovács István Kft. igazgató, Bertók Sándor főépítész

Kiss Péter bizottsági elnök üdvözli az egybegyűlteket, ismerteti, hogy a bizottság 7 fővel határozatképes, valamint a napirendi pontok közül az utolsó zárt ülés keretében tárgyalandó. Rába Kálmán és Illés Péter jelezte, hogy nem tud jelen lenni az ülésen.

Az elnök szavazásra teszi fel a módosításokkal együtt a napirendet, melyet a bizottság **7 igen** szavazattal elfogad:

**Napirend:**

1. Kőszeg Város Önkormányzata 2021. évi gazdálkodásának beszámolója (zárszámadás)

Előterjesztő: Básthy Béla polgármester

1. A Kőszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft. éves beszámolója, mérlegbeszámoló

Előterjesztő: Kovács István igazgató

1. Kőszeg Város településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása – a véleményezési szakaszba érkezett véleményekkel kapcsolatos döntések meghozatala

Előterjesztő: Bertók Sándor főépítész

1. Kőszeg, Meskó u. 1. ingatlanra haszonkölcsön szerződés módosítása iránti kérelem

Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető

1. Kőszeg, Gábor Áron u. 9. épületegyüttes értékesítésére ingatlanközvetítői díj megállapításával kapcsolatos döntés meghozatala

Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető

1. Belterületbe vonás – Kőszeg, 6074/1 hrsz.

Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető

**Zárt ülés keretében:**

1. Bérlőkijelölés – Kőszeg, 3344/49/A hrsz. egyéb épület

Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető

1. **napirendi pont**

**Kőszeg Város Önkormányzata 2021. évi gazdálkodásának beszámolója (zárszámadás)**

**Cserkutiné Stipsics Edina:** Ismerteti Kőszeg Város Önkormányzata 2021. évi zárszámadását, miszerint a 2021.-re kitűzött cél teljesítve lett, hitelt nem kellett felvennie az Önkormányzatnak. Vannak olyan beruházások, felújítások, amelyek az év során elmaradtak, ezekből jön ki, hogy az Önkormányzat a kiadásait alulteljesítette. Az Intézmények finanszírozását az Állami támogatáson felül az Önkormányzat biztosítja, ha az év folyamán mérlegmaradványa van, nem használhatja fel másra, hanem visszavesszük, így marad egyensúlyban.

**Kiss Péter:** Ha dologi költségvetésben volt akkor nem költheti el másra.

**Cserkutiné Stipsics Edina:** Nem dologiból maradt meg, olyan is előfordult, hogy kiszámíthatatlan volt egy intézmény valós bevételének teljesítése a COVID helyzet miatt, mivel belépőjegyekből volt a bevétele, alátervezett volt mégis pozitívan teljesült. Ebből adódott a többlet.

Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatokat.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**29/2022. (V.18.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Kőszeg Város Önkormányzatának a 2021. évi gazdálkodásának beszámolóját,valamint a 2021. évi költségvetés teljesítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**2.napirendi pont**

**A Kőszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft. éves beszámolója, mérlegbeszámoló**

**Kovács István**: Törvényi kötelezettségnek teszünk eleget mikor pénzügyi beszámolót a bizottság elé terjesztjük, nagyon részletes beszámolót készítettünk. 2022.-es évet ugyanazzal a pénzügyi helyzettel kezdtük meg, mint a 2021.-est. Az Önkormányzat támogatásának köszönhető a javuló pénzügyi helyzet. Amortizációs köteggel együtt továbbra is nullszaldós a működés, ami megfelel a nonprofit jellegnek. Problémaként kiemelné a műszaki gépek elhasználódását, elavultságát. Hogy a különböző negatív hatásokat csökkentsük egy nagyon szigorú bérgazdálkodást végeztünk, minimális létszám mellett, amit tovább nem lehet folytatni. Idegen vállalkozót is be kellett vonni, aki magasabb áron dolgozik. Sok kollega ment nyugdíjba, akiket munkaerőhiány miatt nem tudjuk pótolni. Műszaki fejlesztések terén elindult egy pozitív folyamat, továbbra is kérjük az Önkormányzat támogatását ezzel kapcsolatban., ami a 2020-as évben elkezdődött.

**Kiss Péter:** A humán oldalt is meg kell oldani, erősíteni, ha a létszám nincs betöltve, gép oldalról hiába fejlesztünk, ha nincs, aki kezelje.

**Gelencsér Attila**: Nagy a kezelni szükséges zöldterület, a fűnyíráshoz is vonnak be külső vállalkozókat, mivel a jelenlegi létszámmal nem érnek körbe a városon?

**Kovács István**: Csúcsszezon van, nehéz vállalkozót találni, de igyekszünk külön megbízási szerződéssel is foglalkoztatni. Már a kéthetes ciklusidő is kevés, mivel gyorsan nő a fű. Zöldvároska program keretében létesített újabb zöldfelületek mind kézi munkaerőt igényelnek. 6fő kertészünk van és 2 fő közfoglalkoztatott parkfenntartásra, sajnos nem tudjuk betölteni a 10 fős keretet, nem találunk közfoglalkoztatott. Aki nálunk van, az már egyszer megfordult és szerencsére van, akit véglegesítettünk is.

Mivel kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**30/2022. (V.18.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, a Kőszegi Városüzemeltető és Kommunális Szolgáltató Nonprofit Kft. 2021. évi munkájáról szóló beszámolót elfogadásra.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**3.napirendi pont**

**Kőszeg Város településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása – a véleményezési szakaszba érkezett véleményekkel kapcsolatos döntések meghozatala**

**Bertók Sándor:** A rendezési terv módosítására legutóbb 2019.-ben került sor, majd utána 2020. július elején döntött úgy a képviselő testület, hogy teljes eljárás keretében legyen előkészítve a Rendezési Terv 10. sz. módosítása. Ennek részeként 49 pont lett feldolgozva, amelyből 35 pont kidolgozását ajánlotta a testület a tervezőnek.

Az előzetes tájékoztatási szakasz és annak lezárásával a szakhatóságok véleménye alapján kezdődött meg a tervezés, amely időben elhúzódott, egyrészt a COVID helyzet miatt, illetve azért, mert az időközben felmerült és testület által jóváhagyott 4 kiemelt fejlesztési területet érintő módosításra koncentrált a tervező.

Az eljárás továbbá azért is húzódott, mivel az Állami Főépítész részéről is érkeztek módosítások. Most jutottunk el a véleményezési szakasz lezárásáig. Az előterjesztés része az összes szakhatóság által adott véleményére adott válaszunk. Fontos, hogy Kőszegen rendezettek legyen az építési lehetőségek, még inkább olyan épületek épülhessenek, ami növeli az építészeti kultúránkat. Kifejt pár főbb kardinális pontot, amit a rendeletben mindenképpen módosítani kéne.

Mivel kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**31/2022. (V.18.) számú határozat:**

1. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, a Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. §-ának megfelelő teljes eljárás során készített településrendezési eszközök 10. számú módosításának tervezetéhez a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervektől, valamint a lakosságtól beérkezett véleményeket a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyásra.
2. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek , hogy kérje fel a polgármestert, hogy a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz 1. pontban elfogadott döntésnek megfelelően javított tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentummal együtt küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**4.napirendi pont**

**Kőszeg, Meskó u. 1. ingatlanra haszonkölcsön szerződés módosítása iránti kérelem**

**Németh Ildikó:** Tavalyi évben az októberi ülésen a Képviselő-testület által elfogadott haszonkölcsön szerződés módosítása került ismét a bizottság elé. Az elmúlt évben a Szombathelyi Egyházmegye kérvényezte, hogy az általuk már korábban elnyert pályázat keretében szeretnék az önkormányzat tulajdonában lévő Meskó 1. korábbi szegényház ingatlanát felújítani, majd ott szociális intézményt létesíteni. A döntést követően a szerződést az Egyházmegye nem írta alá, mivel a jogi osztályuk utólagosan még egy-két észrevételt tett és kérte, hogy a szerződésbe kerüljön bele a javaslatuk. Ez egyrészt a fenntartási időre vonatkozik, a másik arra, ha az önkormányzat 15 évi elidegenítési tilalma lejár, akkor kezdeményezhessék az ingatlan egyházi tulajdonba kerülését. Az önkormányzat jogtanácsosa is áttekintette az egyházmegye kérését és egy pont kivételével elfogadta azt.

**Kiss Péter**: Amit a jogtanácsos mondott, hogy ki kellene venni, annak mi volt az indoka?

**Németh Ildikó**: a 17. pont végére beépíteni kívánt mondatot azért nem javasolta bevenni a jogtanácsos, mivel az önkormányzatnak nem kell hozzájárulnia ahhoz, hogy bármilyen kérelmet benyújtson az Egyházmegye. Ez olyan jellegű lett volna, mintha már most elköteleződtünk volna a tulajdonba adással kapcsolatban.

Mivel kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**32/2022. (V.18.) számú határozat:**

1. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, a Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének 81/2021. (X.28.) számú határozatát visszavonásra.
2. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőszeg Város Önkormányzata és a Szombathelyi Egyházmegye (9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 3. képviseli: Császár István általános helynök) között a Kőszeg, Meskó u. 1. szám, Hrsz.: 1432 alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan használatára kötendő haszonkölcsön szerződést a mellékletben szereplő tartalommal jóváhagyásra és hatalmazza fel a polgármestert annak az aláírására, ezzel hozzájárulva az épületnek a Szombathelyi Egyházmegye által a „Kőszegi római katolikus egyházi épületek felújítása” elnevezésű, EGYH-EOR-20-P-0084 azonosítószámú projekt keretében történő felújításához és a projektcélnak megfelelő hasznosításhoz.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**5.napirendi pont**

**Kőszeg, Gábor Áron u. 9. épületegyüttes értékesítésére ingatlanközvetítői díj megállapításával kapcsolatos döntés meghozatala**

**Németh Ildikó**: A Gábor Áron utcai ingatlan 2020 nyara óta üres, eladása a 2021. évi költségvetés előirányzatában is szerepelt a bevételek közt, illetve az idei költségvetés is tartalmazza 32,5 MFt összegben. Tavaly ugyan eredményes versenyeztetési eljárást folytattunk le, azonban a vevő később fizetési nehézségek miatt elállt a szerződéstől. Az azóta kiírt pályázatok sajnos eredménytelenül zárultak. Az idén többen is megkeresték az önkormányzatot, akik tevékenységi körükbe tartozó feladatként szívesen közvetítenék ki a Gábor Áron utcai ingatlant. Megvizsgálva az önkormányzat pénzügyi lehetőségeit 500.000, -Ft összeg elkülönítésére látunk lehetőséget a vagyonhasznosítási tartalék terhére. Az ingatlan értékesítésére külön megbízási szerződést nem kötnénk, a pályázati hirdetményben tüntetnénk fel ezt a lehetőséget.

**Kiss Péter**: Ha százalékos jutalék lenne, akkor érdekelteben állna a magasabb áron való eladás. De ha fix az ár, akkor neki nem áll érdekében.

**Németh Ildikó:** Ez más eljárásban történik nem licit eljárásban lenne kiírva. itt súlyozás alapján lehet eldönteni a pályázat nyertesét.

**Kiss Péter**: A költségvetésbe ezt be kell írni, mivel csak akkor kapná meg ezt a pénzt, ha szerződéskötés lenne.

**Cserkutiné Stipsics Edina:** De a szerződést csak úgy lehet aláírni, ha a kötelezettségvállalásnak megvan a fedezete, tehát 32,5 millió Ft.- esetén 500.000 Ft. Ha többért tudná eladni, de nem ebben az évben, hanem jövőre, a jövő évi költségvetésből lehetne 2% vagy 3% elkülönítve.

**Básthy Béla:** Ennek egy lehetséges módja van, két részletben kapná meg a díját. A második felét a jövő évi költségvetésbe be lehet tervezni, ha fel akarnánk ezt oldani. De az a baj, hogy ismerik becslésben szereplő árat, hogy mekkora összeget szeretnénk odaadni.

**Cserkutiné Stipsics Edina:** A jövő évi költségvetésre úgy vállaljuk a kötelezettséget, hogy a pénz idén folyik be, így ezt én nem tartom jó ötletnek.

**Kiss Péter:** Az ösztönzés miatt**,** ha felpörgeti az árat nagyobb %-ot kap, akkor neki is érdeke a magasabb áron való eladás.

**Básthy Béla:** Nagyjából ez az 500.000.-Ft egy 16 milliós ingatlan 2-3%-nak felel meg.

**Kiss Péter:** Ösztönző vagy sem, ha %-ban kapja meg?

**Kiss Zoltán Miksa:** Ösztönző, deitt akkora megkötések vannak,nem lehet rugalmasanintézni az eladást.

**Kovács István:** A vételárat nem lehetne fedezeteként megjelölni ennek a díjnak? Hiszen a befolyt összeg után kerül csak sikerdíj kifizetésre?

**Básthy Béla:** Az a gond, hogy a vételár már most is erre van tervezve,a költségvetésben terv szinten benne van, hogy értékesítjük ezt az ingatlant. Ha az alapösszeg lenne az induló ár, arra már nem lehet tervezni.

**Dr. Zalán Gábor:** Azért nehéz ez, mivel mi nem vagyunk olyan rugalmasak, azért lett az előterjesztés. Ha kinyitjuk szélesebbre az ingatlanértékesítés és szakemberre bízzuk az eladást, nagyobb esély lehet az értékesítésre. Mivel ilyenre nem volt költségvetési fedezetünk, be kell most tervezni egy összeget, hogy kitudjuk fizetni a sikeres jogügyletet. Ösztönzőleg hatna a 3% a befolyó vételárból, de van egy értékbecslés, ami alá nem mehetünk az lenne a legjobb a fölé mehetnénk. Nem tudjuk kifizetni mert nem tudom mennyi lesz, közpénzből gazdálkodunk és nem lesz annyi bevételem. Meg kell határozni egy éves keretet erre vonatkozólag, jövőre a költségvetésbe belekalkulálunk egy sort ingatlanközvetítő díjra.

Pénzügyi osztályvezető asszonnyal most erre ennyit sikerült elkülöníteni, de ha bekorlátozzuk magunk akkor módosítani kéne a költségvetést bizottsági és testületi ülésen, de egy ingatlan értékesítése miatt nem akarjuk ezt.

**Básthy Béla:** Kérdés az az, hogy az ingatlanosok foglalkoznak vele vagy sem? A meghirdetett induló ár felett még a többlet összeg egy magasabb %-val határozzunk meg a sikerdíját. Ha lehetne ilyen kombinációt tenni, akkor lehetne benne ráció, főleg, ha jóval magasabb összegen adná el, jóval többet nyernénk, mint amennyit kifizetnék sikerdíjként.

**Dr. Zalán Gábor:** Ha a költségvetésben nem azon a soron van, sajnos nem tudja a Pénzügyi osztályvezető asszony ellenjegyezni.

**Kiss Zoltán Miksa:** Nemjavasolja, hogy az Önkormányzat most álljon neki üzletemberként ezzel foglalkozni.

**Básthy Béla:** Mivel ez egy pályázat, nem licit, nem tudjuk hány érdeklődő lesz. Mi szempontunkból egy vevő is érdekes.

**Kiss Zoltán Miksa:** Az ingatlanpiacot minél több helyen kellene kinyitni. Ha az önkormányzat eldöntötte, hogy ennyiért akarja eladni, lehet, hogy nem egy ingatlanközvetítőt kellene megbízni, hanem tízet, de mindegyik ugyan ott hirdeti meg. De egyben kizárólagosan nem szabad szerződést kötni, ez egy pályázatos eljárás akkor engedni kell versenyeztetni őket, mivel az 500.000 Ft.-ért is ugyan annyit dolgoznék. Nyilván magánemberként ingyenesen hirdethet, Önkormányzatként már nem.

**Básthy Béla:** Itt a kérdés csak az, hogy beletörődik- e egy ingatlanos, hogy a 32 milliós ingatlan sikerdíja, ugyan az, mintha egy 20 millióst adott volna el.

Mivel kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**33/2022. (V.18.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőszeg, Gábor Áron u. 9. sz. alatti (Hrsz.: 2959/2, 2959/4) ingatlanegyüttes pályázati eljárás keretében történő értékesítése kapcsán 500.000, -Ft ingatlanközvetítői díjat különítsen el, amely összeg kifizetését Kőszeg Város Önkormányzata 2022. évi költségvetésének vagyonhasznosítási tartalék keret terhére biztosítja.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**6.napirendi pont**

**Belterületbe vonás – Kőszeg, 6074/1 hrsz.**

**Németh Ildikó**: Ismerteti az előterjesztésben foglaltakat, és a belterületbevonás részleteit.

Mivel kérdés és hozzászólás nem hangzik el, a bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

A szavazás eredménye: **egyhangú -7 igen szavazat**

**34/2022. (V.18.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, a Kőszeg, zártkert 6074/1 hrsz-ú 5567 m2 nagyságú, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő művelési ágú ingatlan különleges vendégváró övezet (K-V/1) céljára történő belterületbe vonásának kezdeményezését azzal, hogy a belterületbe vonással kapcsolatban felmerülő költségek viselése a tulajdonosokat terheli.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

Más napirendi pont nem lévén az elnök a nyilvános ülést 15 óra 05 perckor berekesztette.

…………………………… ……………………………..

Kiss Péter elnök Bizottsági tag