KŐSZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK Ikt. szám: K/800- /2024.

# Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága

**JEGYZŐKÖNYV**

***Készült***: 2024. április 17.-én 14 óra 00 perctől a Városháza 101 -es tanácskozótermében a Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottság nyilvános üléséről.

***Jelen vannak***: Kiss Péter, Takácsné Varga Ágnes, Gelencsér Attila, Illés Péter Gábor, Harsányi Zsolt, Stampf Ervin (6 fő)

***Meghívottak:*** Dr. Zalán Gábor jegyző, Dr. Nagy Edina aljegyző, Cserkutiné Stipsics Edina pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető, Eső Attila Kőszegi Városüzemeltető Kft. igazgatója, Bertók Sándor Városi Főépítész

Az elnök szavazásra teszi fel a napirendet, melyet a bizottság **6 igen** szavazattal elfogad. Jelzi, hogy Gelencsér Júlia, Kiss Zoltán Miksa és Rába Kálmán igazoltan van távol az ülésről. valamint, hogy Németh Ildikó osztályvezető asszony távollétében Dr. Zalán Gábor jegyző előadásában hallhatóak az előterjesztései.

**Napirend:**

1. Kőszeg Város településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítása
 *Előadó a polgármester nevében: Bertók Sándor főépítész*
2. Kőszeg Város településrendezési eszközeinek 15. számú módosításával kapcsolatos partnerségi vélemények elfogadásáról szóló döntés meghozatala.
 *Előadó a polgármester nevében: Bertók Sándor főépítész*
3. Kőszeg Fúvószenekarért Alapítvány ingatlanhasználati szerződés módosítási kérelme
 *Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető*
4. Kőszeg, 2530/1 hrsz-ú ingatlan vásárlására vonatkozó döntés meghozatala
 *Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető*
5. Elővásárlási jogról nyilatkozat: Hrsz.: Kőszeg, 2875, 2880
 *Előadó a polgármester nevében: Németh Ildikó városüzemeltetési osztályvezető*

**1.napirendi pont**

Kőszeg Város településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítása

**Bertók Sándor:** Kőszeg Város településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindításáról már a tavalyi év folyamán született egy döntés, akkor egy törvénymódosítás adott felhatalmazást és kötelezettséget, amely szerint módosítani kellett a reklámokkal kapcsolatos rendelkezést.

A rendelet tervezet elkészítését követően tovább küldtük az Állami Főépítész asszony részére véleményezésre, mely véleményeket bele kellett építeni a rendelet módosításba. Ezek közül akadt olyan rész is, amely nem a mostani jogszabály változásból eredő kötelezettség volt. Többek közt régebbi dolgok, mint a veszélyhelyzet ideje alatt átruházott hatáskörök. Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben is szerepel, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így ezt is bele kellet építeni a tervezetbe. Úgy gondolom, hogy elég részletesen kifejtettük az előterjesztést, ebben nagy segítségünkre volt Aljegyző Asszony közreműködése a jogszabályoknak való megfelelés miatt, mi csak a szakmai részt adtuk hozzá.

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

A szavazás eredménye: **egyhangú -6 igen szavazat**

**21/2024. (IV.17.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Kőszeg Város településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetéhez a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájától beérkezett vélemények figyelembevételével a rendelet módosítása során az alábbi döntést hozza:

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

|  |  |
| --- | --- |
| 9700 Szombathely, Berzsenyi Dániel tér 1.  | 2024. március 18. |
| Vélemény (mellékletben csatolva) | intézkedés |
| Rendeletalkotással kapcsolatos vélemény |  |
| 1. 3. § szerinti módosítás jogharmonizációs megalapozottságát nem látom a közérdekű molinó tekintetében – utcabútorként definiált, viszont kialakítása miatt a kivételekhez tartozik. A másik két eszköz törlésével egyetértek, mivel utcabútorra nem helyezhetők fel, nem utcabútorok és kialakításuk miatt plakát felhelyezésére sem alkalmasak
 | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet javítottuk.** |
| 2. A Tervezetet indokolással kell ellátni a Jat. 18. §-a értelmében | **A véleményt elfogadtuk, a módosítás indokolását az előterjesztés tartalmazza.** |
| 3. A 20. § (2)-(3) bekezdések, a (4) bekezdés a) pont és a (6) bekezdés törlendő, mivel ellentétesek a Tvtv. 11/B. § (1a) bekezdésében foglaltakkal, illetve a tárgyban a Tvtv. 11/B. § (1) bekezdése szabályoz. |  **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet javítottuk.** |
| 4. A 20. § (7) bekezdés első mondata törlendő, mivel ellentétes a Tvtv. 12. § (2) bekezdés új h) pontjában foglaltakkal, azaz mennyiséget a Tkr. már nem határozhat meg. Ezzel együtt a Második mondat átfogalmazandó. | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletből a kért részt töröltük, a bekezdés megmaradó részét átfogalmaztuk.**  |
| 5. Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 27/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelete 5. melléklet 27. pontjában az önkormányzat gondoskodott a hatáskör polgármesterre történő átruházásáról. Előzőek alapján a 28. § (1) bekezdésben, a 30. § (1) bekezdésben és a 32. § (1) bekezdésben a „polgármester” helyett az „átruházott hatáskörben eljárva a polgármester (a továbbiakban: polgármester)” alkalmazandó.! | **A véleményt elfogadtuk, a rendelet érintett bekezdéseit módosítottuk.** |
| 6. A 30. § kiegészítendő egy új (3) bekezdéssel, amely a Tvtv. 8. § (2) bekezdés c) pont szerinti rendeltetés és rendeltetési egységek számának megváltozása esetkört tartalmazza a település teljes közigazgatási területe vonatkozásában. | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet javítottuk.** |
| 7. Szükségesnek tartom a 32. § újra szabályozását, mivel az nem felel meg teljeskörűen a Tvtv. 11. §-ban (fokozatosság elve, minimális bírságösszeg) és a közigazgatási szabálysértések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. tv. 10. § (3) bekezdésében (legmagasabb kiszabható bírság összeg) foglaltaknak:„32. § (1) Amennyiben az átruházott hatáskörben eljáró polgármester (a továbbiakban: polgármester) az e rendeletben meghatározott településképi követelmények megsértése miatt településképi kötelezési eljárást folytat le, a jogsértőt a jogsértés megszüntetésére hívja fel, teljesítési határidő meghatározásával.(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelenül telik el a polgármester az érintett ingatlan tulajdonosát új határidő meghatározásával a jogsértés megszüntetésére kötelezi, egyidejűleg településkép-védelmi bírság is kiszab.(2) A településkép-védelmi bírság összege legalább 100.000,- forint, dea) bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére történő megvalósítás esetén természetes személy esetén legfeljebb 200.000,- forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén legfeljebb 300.000,- forint,b) bejelentési eljárás során, amennyiben a polgármester tiltó határozata ellenére a bejelentett tevékenységet megkezdték vagy megvalósították természetes személy esetén legfeljebb 200.000,- forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén legfeljebb 1.000.000,- forint,c) nem a településképi bejelentés során kiadott határozatban megfelelően valósították meg természetes személy esetén 200.000,- forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén 500.000,- forint.”  | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet javítottuk.** |
| 1. A 33. § és a 19. Alcím törlendő, mivel a településképi bírságot nem az önkormányzat (polgármester) szabja ki!
 | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet javítottuk.** |
| 9. A Tkr. 6. melléklet V. pontja kiegészítendő a rendeltetés és rendeltetésváltás esetkörével | **A véleményt elfogadtuk, a rendeletet 6. számú mellékletét kiegészítettük a rendeltetés váltással.** |

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Állami Főépítész által megküldött véleményeket vegye tudomásul azzal, hogy az elfogadott módosítások a rendelet Képviselő-testület elé elfogadásra terjesztett változatában átvezetésre kerüljenek.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**2. napirendi pont**

Kőszeg Város településrendezési eszközeinek 15. számú módosításával kapcsolatos partnerségi vélemények elfogadásáról szóló döntés meghozatala.

**Bertók Sándor:** Tavalyi év végén született döntés Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X.3.) önkormányzati rendelet módosításáról, mely két pontot érintett. Az egyik telekalakítás szabályaival kapcsolatos, a másik pedig a Kőszegfalvi területrészen értékesített 45 db építési telek beépítésére vonatkozik. Már a szerződéskötéskor is beépítésre került, hogy egy telekre egy épület építhető és az épületben maximum két lakás alakítható majd ki a későbbiekben. A város szándéka a lakásszámok korlátozása oly módon, melyet az egész városra kiterjesztenénk majd a későbbiek folyamán.

Az eljárás során Partnerségi egyeztetést kellett tartani. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló törvény szerint személyes meghallgatást nem kell tartani, így Kőszeg Város honlapján történt a hirdetmény közzététele 15 napos kifüggesztési határidővel. A hirdetményben megadott határidőig a rendezési tervmódosításával kapcsolatban javaslat, észrevétel nem érkezett. Ahhoz, hogy a településrendezési eszköz tervezetével a polgármester a módosítási eljárás záró szakaszát kezdeményezhesse, a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testületnek határozattal kell döntenie. Ez egy teljesen formális döntés, mivel nem érkezett be vélemény.

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

A szavazás eredménye: **egyhangú -6 igen szavazat**

**22/2024. (IV.17.) számú határozat:**

1. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy vegye tudomásul a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68. § (1) bekezdésnek bb) pontjának megfelelő egyszerűsített eljárásban a HÉSZ módosítását a 4.§ (5) bekezdésének vonatkozásában, valamint Kőszegfalva területén, a 87-es számú főúttól keletre lévő, Lke-A1/1 kertvárosias lakó övezetbe tartozó tömbök vonatkozásában készített településrendezési eszköz módosításának tervezete hirdetmény útján ismertetésre került, elektronikus úton észrevétel a tervezettel kapcsolatban nem érkezett.
2. Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, az 1. pont szerinti Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a záró szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezésére az állami főépítészi jogkörben eljáró vármegyei kormányhivatalnál, és az elkészült településrendezési eszközt elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

1. **napirendi pont**

Kőszeg Fúvószenekarért Alapítvány ingatlanhasználati szerződés módosítási kérelme

**Dr. Zalán Gábor:** Kőszeg Város Önkormányzata és Kőszeg Város Koncertfúvószenekara 2016-ban kötött ingatlanhasználati szerződést a Petőfi tér 37. alatti ingatlanra, ahol az emeleti szintet használják próbateremként.

Az Alapítvány kuratóriumi elnöke Németh Balázs a Fúvószenekar képviseletében eljárva kérelmet terjesztett elő, mivel szeretné a fenti ingatlanhasználati szerződést kiegészíteni, egyrészt külön nevesítené az Ifjúsági Fúvószenekart függetlenül attól, hogy jelenleg is használhatja önállóan a próbatermet, illetve fúvószenekari tevékenységből adódóan ne csak kizárólag próbateremként, hanem alkalmanként közösségi helyszínként is igénybe kívánják venni a helyiséget. Ez alapján önkormányzat ügyvédnője elkészítette a fent nevezett módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződéstervezet, melynek aláírása után a régi szerződés hatályát veszti. Úgy gondolom, hogy az Elnök Úr kérése támogatható, ehhez kérjük a Testület hozzájárulását.

**Kiss Péter:** Meddig hatályos ez a szerződés, valamint a napközben meddig lehetnek ott? Volt rá régebben precedens, hogy nyitott ablaknál zajlottak a próbák és a környékről bejelentések érkeztek.

**Dr. Zalán Gábor:** Abban maradtunk, hogy Elnök Úr felügyeli a csapatot, és nem szeretnénk kitételeket kötni és módosítani az ingatlan használatot, mivel ez egy nagy lehetőség számukra.

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

A szavazás eredménye: **egyhangú -6 igen szavazat**

**23/2024. (IV.17.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőszeg, Petőfi tér 37. (hrsz:2524/1) alatti ingatlanon található próbaterem hasznosítására vonatkozó, Kőszeg Város Önkormányzata és a Kőszeg Fúvószenekarért Alapítvány között módosításokkal egységes szerkezetben foglalt ingatlanhasználati szerződést a melléklet szerinti tartalommal 2024. május 1. napjával hagyja jóvá és hatalmazza fel a polgármestert annak aláírására.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

1. **napirendi pont**

Kőszeg, 2530/1 hrsz-ú ingatlan vásárlására vonatkozó döntés meghozatala

**Dr. Zalán Gábor:** A Kőszegi Önkormányzati Tűzoltóság és Kőszegi Önkéntes Tűzoltó Egyesület kéréssel fordult az önkormányzathoz a Liszt F. utcai, 2530/1 hrsz-ú, 890 m2 nagyságú beépítetlen terület megvásárlásával kapcsolatban.

Korábban az ingatlanon lévő lakóház és gazdasági épület tetőszerkezete egy tűzeset következtében megrongálódott, leégett, majd a statikai szakvélemény alapján azóta elbontásra került. A tulajdonos az ingatlan eladási árát 14 MFt összegben határozta meg, amelyet részletfizetés biztosítása mellett is értékesítené oly módon, hogy 11 MFt egyösszegű befizetés mellett a kétszer 1,5 MFt fennmaradó összeget a szerződéskötést követő fél, illetve egy éven belül lehetne kiegyenlíteni.

Az Egyesület úgy járulna hozzá az adás-vételhez, hogy az általa kezelt Nemezgyári zsilip éves ellátási díját (évi 1,5 MFt) 2025. évtől 4 éven keresztül elengedné, ezzel kb. 6 MFt-tal csökkentené az Önkormányzat költségvetését. A vételár megfizetését a vagyonhasznosítási bevétel terhére jelöltük meg, így egy feltételes döntést hozatnánk meg, amennyiben teljesül a vagyonhasznosítási bevétel legalább 12,5 millió Ft összegben úgy hatalmazza fel a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, az utolsó 1,5 MFt-os részlet fedezete pedig az Önkormányzat 2025-ös költségvetésében lenne biztosítva. Kérelmüket részletesen indokolták például a jelenlegi bejáratuk bővítésével kivonulás esetén a két irányú beérkezés is megoldható lenne, illetve gyakorlati feladataik megtartásához, tárolási gondjaik megszüntetéséhez is hasznos lenne a terület, telekalakítási eljárás során pedig összevonható lenne.

**Kiss Péter:** A vagyonhasznosítási bevétel még nem teljesült? Eladásra került egy telek nemrég, nem folyt be még az összeg, mert az 24 MFt?

**Dr. Zalán Gábor:** Nem, még folyamatban van a szerződéskötés. Amennyiben befolyik a Képviselő -Testületi ülésig az összeg, módosulni fog a határozati javaslat az ülésre.

**Gelencsér Attila:** Jelzi, hogy a Tűzoltó Parancsnok Úr tiszteletét teszi a Képviselő-Testületi ülésen, és ha kell személyesen is elmondja az érveiket.

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

A szavazás eredménye mindkét határozati javaslat tekintetében: **egyhangú -6 igen szavazat**

**24/2024. (IV.17.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek hogy fejezze ki szándékát, hogy Kőszeg Város Önkormányzata a Kőszeg, 2530/1 hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonjogát a V. Margaréta Kft. eladótól 14 millió Ft összegben, részletfizetés mellett szerezze meg azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a 2024. évi vagyonhasznosítási bevétel legalább 12,5 millió Ft összegű pénzügyi teljesülése után kerülhet sor. A vételárból fennmaradó 1,5 millió Ft összeg a 2025. évi költségvetést terheli. Egyben hatalmazza fel a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

1. **napirendi pont**

Elővásárlási jogról nyilatkozat: Hrsz.: Kőszeg, 2875, 2880

**Dr. Zalán Gábor:** Az elővásárlási jogról kellene lemondani két telek vonatkozásában: mindkét esetben 3/36 tulajdoni hányadban érintett a tulajdonos, aki el szeretné adni az osztatlan közös tulajdonú ingatlanban lévő területrészét az egyik tulajdonostársának. A bejegyzett elővásárlási jog Rendezési terven alapul, így a Képviselő-Testületet illeti a döntés meghozatala.

Mind a két ingatlan a Jurisics Miklós Ipari Park tartalék területén helyezkedik el, a Napelem -park és Horvátzsidány felé vezető út közötti részen. Az egyik területrész Ipari terület, Egyéb ipari terület övezetbe, míg a másik Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetbe tartozik. Az ingatlanrészek vételára 4.000.000, -Ft, valamint 2.000.000, -Ft.

Tekintettel arra, hogy az eladás tulajdonrészre vonatkozik, mind a két határozati javaslatban azt fogalmaztunk meg, hogy nem kíván élni az Önkormányzat az elővásárlási jogával.

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

A szavazás eredménye mindkét határozat tekintetében: **egyhangú -6 igen szavazat**

**25/2024. (IV.17.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőszeg 2880 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 2 ha 2169 m2 területű ingatlan 3/36 tulajdoni hányadára vonatkozóan - a Szombathelyen, 2024. március 19-én létrejött adásvételi szerződés tekintetében - az ingatlan-nyilvántartásba Kőszeg Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jogával ne éljen.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

**26/2024. (IV.17.) számú határozat:**

Kőszeg Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Idegenforgalmi, Környezetvédelmi és Vagyonügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőszeg 2875 hrsz-ú 8183 m2 nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 3/36 tulajdoni hányadára
vonatkozóan - a Szombathelyen, 2024. március 19-én létrejött adásvételi szerződés tekintetében - az ingatlan-nyilvántartásba Kőszeg Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jogával ne éljen.

Felelős a közlésért: Kiss Péter bizottsági elnök

Határidő: képviselő-testületi ülés

Más napirendi pont nem lévén az elnök a nyilvános ülést 14 óra 15 perckor berekesztette.

 …………………………… ……………………………..

 Kiss Péter elnök Bizottsági tag