

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
VÁROSSTRATÉGIAI ÉS VÁROSMARKETING BIZOTTSÁGA
2022. június 7-én 12,00 órai kezdettel megtartott rendkívüli
üléséről

Az ülés helye: VMJV Polgármesteri Hivatalának (Veszprém, Óváros tér 9.)
Földszinti tárgyaló terme

Jelen vannak:

Csik Richárd	a Bizottság elnöke
Halmay Gábor	a Bizottság alelnöke
Hartmann Ferenc	a Bizottság tagja
Guzslován Gábor	a Bizottság tagja
Dongóné Kuti Erika	a Bizottság tagja
Takács Péter	a Bizottság tagja
Somfai Attila	a Bizottság tagja

A Bizottsági ülésen részt vettek:

Dr. Józsa Tamás	kabinetfőnök, irodavezető
dr. Lohonyai Bernadett	csoportvezető
Sulyok Balázs Ede	főépítész
Borbás Tamás	„VKSZ” Zrt. csoportvezető
Nagyné dr. Kerekes Zsófia	bizottsági referens

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Köszöntötte a Bizottság tagjait, a meghívott vendégeket és a Hivatal jelen lévő munkatársait. Megállapította, hogy a Bizottság 7 tagjából 7 tag jelen van. Megállapította, hogy a Bizottság határozatképes. Elmondta, hogy a rendkívüli ülés összehívásának indoka az EKF programsorozat lebonyolításához kapcsolódó parkolók kialakítására irányuló beruházás végrehajtásának előkészítése. Tájékoztatta a Bizottságot, hogy egy napirendi pont szerepel a meghívóban. Megkérdezte, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e kérdés, hozzászólás, vélemény. A Bizottság tagjai részéről hozzászólás, kérdés, vélemény nem volt, így szavazásra bocsátotta a napirendet.

Megállapította, hogy a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság jelenlévő 7 tagja 7 igen szavazattal meghozta a következő határozatot:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
116/2022. (VI.7.) határozata
a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság
2022. június 7-i rendkívüli ülésének napirendjéről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a 2022. június 7-i rendkívüli ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Napirend:

1. Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódóan ajánlás megfogalmazásáról

Előterjesztő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

NAPIREND TÁRGYALÁSA

1. Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódóan ajánlás megfogalmazásáról

Előterjesztő:

Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Megkérdezte az előterjesztőt, hogy van-e kiegészítése.

Dr. Józsa Tamás: Köszönöm szépen, kiegészítem sem nincs, néhány gondolat szeretnék elmondani a rendkívüliség miatt. Köszönjük szépen, hogy a Bizottság napirendre vette ezt a döntést. Annak idején, tavaly januárban került megvásárlásra támogatásból ez a terület, az volt a cél, hogy a Digitális Múzeum EKF támogatásból megvalósuljon. Ennek kapcsán egy vázlattelevéllel rendelkezett az önkormányzat, kiírásra került a közbeszerzés, a továbbtervezésre és a kivitelezésre ajánlatokat kért az önkormányzat, az ajánlatok beérkeztek, mégsem volt eredményes ez az eljárás, mert az Önkormányzatnak ez a forrás nem állt rendelkezésére, és EKF forrásból sem pályázott ennek megvalósítására, mert olyan magasnak találta ezt az összeget, hogy a költségvetéséből nyilvánvalóan nem tudta biztosítani, EKF forrásból pedig ekkora összeget nem kívánt az önkormányzat erre a projektre fordítani. Ezzel együtt az volt a feltétel, hogy a kivitelezési szerződés hatályba lépjen, hogy a forrás az Önkormányzatnak valamilyen módon rendelkezésre fog állni, esetleg más forrásból ez biztosításra kerül. Akkor még látszottak különböző gazdaságfejlesztési programokhoz kapcsolódó támogatási lehetőségek. A feltételnek volt egy május 31-i határideje, ameddig ennek a projektbiztosításnak teljesülnie kellett volna. Miután ez nem teljesült, ez a Code projekt május 31-ével vált teljesen elvetetté, és nyilván ezt valahol a társtulajdonos látva előkészült, előre látva egy tervi javaslattal, az osztatlan közösben a saját tulajdonában lévő területen szeretné megvalósítani. Ehhez képest rajzok készültek, beépítési tanulmánytervek, vázlatok, amit a város tervtanácsa is megtárgyalt, megismert, első körben sok kifogás érkezett, ezért is van itt főépítész úr, hogy erről tájékoztatást tudjon adni, viszont úgy tűnik, hogy lesz olyan beépítési

javaslat, amely mindkét fél által támogatható lesz. Ezzel együtt ez a beépítési javaslat áttérjed az önkormányzati részre is, 361 m²-t érint az osztatlan közösben, de az önkormányzat tulajdonában lévő területeket is érinti. Ezért van ez az előterjesztés napirenden, mert a társtulajdonos szeretne haladni vele. Amennyiben a pályázatás sikeres lesz, és valóban vásárolni fog, akkor a júniusi közgyűlésnek is jóvá kell hagynia a telekalakítást. Az a cél, hogy a pályázatás még a június 30-i közgyűlésig beleférjen, ezért van a rendkívüli VVB és rendkívüli TB ülés is. Ha elfogadható a vételi ajánlat, akkor telekalakítás kell, az osztatlan közös tulajdont meg kell szüntetni. Ez a konstrukció lényege.

Somfai Attila, a Bizottság tagja: Amit itt említett, nem az eredeti terv valósul meg, de akkor így parkolót fog majd a város létesíteni, tájékoztatást szeretnék kérni, hogy kb. mekkora parkoló, hány parkolóhely fog létesülni, illetve az új törvények szerint lakásonként 1 vagy 2 parkolóhely kell. Ha jól értem, akkor a parkoló terület megmarad, csak nem önkormányzati tulajdon lesz, hanem magánterület?

Dr. Józsa Tamás: A társtulajdonos beruházása is a parkoló szám miatt lóg át az önkormányzati területre, ő is parkolót szeretne, de ugye ott lenne egy telekhatár, ami fizikailag is elválasztja azt a parkolót, amit a szolgáltatóházhoz építenek, és ez már a megvásárolt új területen van, nem az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódóan, hanem a saját szolgáltató házukhoz kapcsolódóan. Volt egy olyan pont, amikor az előkészítésben az is felmerült, hogy lehetne engedni a parkoló szám kötelezettségéből, végül nem ez az irány teljesült. Rendezési terv módosítása nélkül ezt a két parkolót kell megépíteni egységenként, amit előír a jogszabály. A másik oldalon az önkormányzati fennmaradó részen pedig egy parkoló beruházás kerülne végrehajtásra, amely egy csökkentett tartalmú parkoló terület lenne, a vízelvezetés szikkasztásos módszerrel, nem a csatornás módszerrel kerülne megvalósításra. Ezt a 2030 Kft. valósítaná meg, júniusban a szerződést megkötnénk ezzel az önkormányzati gazdasági társasággal, hogy meg tudja kezdeni ezt a beruházást, amihez az EKF támogatás kell. Ez ott tart, hogy előkészítési szint előtt vagyunk, nem tudjuk pontosan, hogy mennyi parkoló lesz, de nincs még rajz és végleges elképzelés. Az egész terület az önkormányzat tulajdonába marad egy új bejárattal.

Hartmann Ferenc: Azt szeretném megtudni, hogy készült-e valamilyen számítás vagy előzetes becslés arra az esetre, ha ez a terület, amelyről most dönteni kell, osztatlan közös tulajdonban marad, és az önkormányzat valósítja meg osztatlan közös tulajdonon tulajdoni hányadára esően megfelelő forrással a társtulajdonossal együtt ezt a létesítményt?

Dr. Józsa Tamás: Elvi szinten volt ilyen, de ezt a társtulajdonos végül elvetette, ráépítési jogot kellett volna az Önkormányzatnak biztosítani, ebben nem láttak olyan erős jogosítványokat, mintha valóban megszereznék a 361 m²-t. Úgy tudom, hogy 40 parkolót kell létesíteni, az a cél, hogy ez az ő tulajdonukban lévő területen valósuljon meg, ez volt legutóbb az egyértelmű álláspont.

Sulyok Balázs Ede: Újra beadásra került egy korábbi verzió, amelyen látszott az építetők szándéka a társtulajdonosnak. Ahol kiállítótér, félig városi funkciókra is használható terek, étterem volt a programban és néhány lakás. Itt a parkoló szám az

OTÉK szerint lakásonként 1, tehát bármekkora alapterületű lakás, egyet kell biztosítani, az étteremnél az asztalok számától függ a parkolók száma. A tervtanács egy intenzív beépítést látott, amelynek az volt a legnagyobb hibája véleményünk szerint, hogy a saját részterületen semennyi parkolót és a zöld területet is csak minimálisan biztosította, tehát az övezetre előírt számokat sem, talán 3 db parkoló volt összesen és az is a konyhatechnológia kiszolgálása. És lobogtatta azt a lehetőséget, hogy a közös megállapodás szerint egy 40 férőhelyet majd a korábbi szerződés biztosít neki a társtulajdonosnak a területén. Mi ezt azért éreztük szerencsétlennek, mert adott esetben a társtulajdonos, akár ha hosszabb távon, mondjuk, értékesíteni vagy beépíteni kívánja azt a saját részt, jelen esetben az önkormányzat, akkor már egy 40 parkolóval terheltet, tehát egy bármilyen funkció esetében már akár az eladási értékét ez is befolyásolja, akár megkötötte volna, hogy nem tud hány lakást vagy hány irodát építeni, mert nem tud annyi parkolót. És ezért tartottuk azt szerencsésnek, és az ajánlásokba a településképi észrevételeken túl ez is volt, hogy az lenne a tisztességes a társtulajdonos részéről, hogy olyan területet alakít ki, vagy akkora programot alakít ki, hogy a saját területén a parkolást, a zöld felületet biztosítja, és semennyit nem hárít át az önkormányzatra, akármilyen konstrukcióban maradnak. És ezért ment el ebbe az irányba, az Önkormányzat számára ez egy tisztább helyzet, jövőbeli kedvező helyzet alakul ki.

Guzslován Gábor, a Bizottság tagja: Ugye május 31-el lejárt ez a határidő, amit hallottunk, hogy a CODE projekt nem valósult meg. Nekem most kicsit gyors az, hogy akkor az eddigi egyébként városi koncepcióval elfogadott attrakciós ingatlanok, építmények, a város turisztikáját szolgáló intézmények helyett egyfajta szolgáltatóház jöjjön létre, ami a városi polgárok számára biztosan kedvezőbb megoldás, viszont merőben más így az ingatlanok a hasznosítása. Az étterem, lakások kialakítás szintén az eredeti koncepciótól teljesen elrugaszkodott. Nem tudom, hogy lehetőség lett volna-e visszakormányozni bármikor, vagy értelme lenne-e visszakormányozni bármikor az eredeti koncepcióval a terület hasznosítását. Azt szerettem volna hozzátenni, hogy akár a pályázatokhoz képest, akár a tervekhez képest ez elég idegen, és nekem ezért egy kicsit furcsa talán a sietsége is és a változás maga. És ebből egyébként nekem úgy tűnik, hogy gyorsan kell dönteni olyan kérdésben egy elég fontos belterületi ingatlanról, amely a későbbiekben lehet, hogy egy hasznosabb funkciót is betölthetne, de az is elképzelhető, hogy szolgáltató háznak van a legjobb helye, tere. Ennek egy kicsit a társadalmasítását nem látom biztosítottnak ebben a helyzetben, hogy azok, akik akár a környező utcákban laknak vagy a belvárossal kapcsolatban valamilyen véleményt formálhatnak, hogy lesz-e a változtatásra lehetőség, hogy megfogalmazzák.

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Úgy érzem, hogy ez véleményként lett megfogalmazva, nem is annyira kérdésként, de látom, hogy Tamás szeretne rá reagálni.

Dr. Józsa Tamás: Azt szeretném csak visszaidézni, hogy annak idején is az volt az elképzelés, hogy a CODE mellett kialakul egy szolgáltató rész is, ugyanabban az épülettömegben ugyanaz a tulajdonos szeretett volna megvalósítani egy hasonló funkciót, ez 80-90%-ban ezen a funkcióban valósult volna meg. Mivel az Önkormányzatnál véglegesen eldőlt, és úgy tűnik, hogy nem lesz pályázat, egy

mostani városi léptékbe illeszkedő, de a korábbi funkcionális és műszaki tartalommal megegyező projektet kíván megvalósítani úgy, hogy ez a szolgáltatóház már nem kifejezetten a CODE-hoz kapcsolódó, hanem a városi szolgáltatások körét fogja bővíteni.

Alapvetően az volt a cél, hogy az Önkormányzat támogatásból megvalósítja a CODE-ot és ugyanakkora léptékben továbbvigye az önkormányzati beruházás nagyságát és kialakítását, és egy hasonló funkció valósul meg a társasházásítás megtörténik, így szűnt volna meg az osztatlan közös.

Ez az irány lesz a valós és megvalósítható.

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Ebbe a 361 m²-be 40 parkoló teljesen belefér, vagy belenyúlik az ő részükbe, ez a hely elegendő 40 parkoló kialakításának?

Sulyok Balázs Ede: Lehetőség van más formájú beépítésre, lehet az épület alatt is, általában 20-25 m²-t szoktak hagyni egy parkolóra és a hozzá tartozó útra. Ez 20 parkolóhelyre biztos lehetőséget ad, de lehet, hogy az épület alatt további 20-at meg tud oldani. Azt gondolom, bízom benne, hogy az ideiglenes parkoló talán nem évtizedekig fog ott állni, hanem ezt az EKF hiányt fogja bővíteni, városképileg jó lenne, ha ez beépülne, jó lenne, ha a város pályázatot adna majd be rá, vagy megfelelően értékesíteni tudná a részt. Tehát nem gondoljuk, hogy hosszú távon ez a parkoló, és valóban ez a szolgáltatóház a lakás kivételével tartalmazott ilyen funkciókat, tehát ez nem új keletű. Egy korábbi tervét, amire azt mondta, hogy beállt az Önkormányzathoz partnerként, de tulajdonképpen az Önkormányzat kiszállt, visszakanyarodna a régi koncepciójához.

Somfai Attila: Egy kérdésem van a főépítész úrhoz, ha jól értem, most leválasztjuk ezt a tulajdonrészt, és a parkoló rész teljes egészében az önkormányzat tulajdonában lesz, és a szolgáltató ház a másik fél tulajdonába kerül. Így sokkal egyszerűbb lesz a jogi következménye annak, ha a város a parkolóház területén meg szeretné valósítani akár az eredeti projektet vagy egy másik olyan projektet is, amit támogatni tudunk. Ezt jól értem akkor, ugye?

Sulyok Balázs Ede: Igen, ezt jól, de polgármester úrnál az is elhangzott, hogy pl. a Balaton bútorgyár területe 2023 területe sokkal alkalmasabb egy ilyenre, ez a nagy projekt ide beszorult annak idején, és utána kapta meg a város a Balaton Bútor területét. Tehát, mint egyik lehetőség, hogy azt meg kell vizsgálni, hogy ott jobb helyen lenne, ha a város szándéka továbbra is a múzeum megépítése.

Guzslován Gábor, a Bizottság tagja: Még egy dolog jutott eszembe, hogy az értékesítésre kijelölés után mekkora kockázata van annak, hogy az elővásárlási jog ellenében valaki esetleg meg akarja szerezni ezt az ingatlant és magasabb vételi ajánlattal megpróbálja megszerezni, és akkor nyilván teljesen más koncepciók is elindulhatnak a terület értékesítésére. Mennyire alkalmas akár e terület arra, hogy ilyenfajta verseny induljon el az ingatlanért, ha már egyszer megszűnik a megosztottsága, illetve vannak-e akkor erre tervek, vagy ez teljesen kizárható?

Dr. Józsa Tamás: Az elővásárlási jog garantálja, hogy bárki is jön, bármilyen árat is mond, azt más tulajdonos meg tudja vásárolni, nyilván, hogyha egy harmadik

szereplő megjelenik, akkor jelenik meg, ha valamilyen érdeke fűződik a vásárláshoz, valamit ő ott meg kíván valósítani, ilyen nem gondolom, hogy bármilyen tervvel bárki is rendelkezne ennek kapcsán. Értem a kérdést, de nem látom ennek kockázatát.

Hartmann Ferenc, a Bizottság tagja: Pontosítást szeretnék, a Balaton Bútorgyár területét nem kapta, hanem vásárolta az Önkormányzat, csak a jegyzőkönyv miatt mondom.

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Mivel az előterjesztéshez további kiegészítés, hozzászólás, kérdés, vélemény nem érkezett, szavazásra bocsátotta az előterjesztéshez tartozó határozati javaslat elfogadását.

Megállapította, hogy a Városstratégiai és Városmarketing Bizottság jelenlévő 7 tagja 7 igen szavazattal meghozta a következő határozatot:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városstratégiai és Városmarketing Bizottságának
117/2022. (VI.7.) határozata

a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódóan ajánlás megfogalmazásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága megtárgyalta a *„Döntés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú – természetben a Veszprém, Ady Endre utca 5. szám alatti (volt Szikvíz parkoló) – ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelöléséhez kapcsolódóan ajánlás megfogalmazásáról”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága a településrendezési eszközök előírásaira tekintettel a Veszprém 4726/2 helyrajzi számú, természetben a Veszprém, Ady Endre u. 5. szám alatt található ingatlan 361/6678 tulajdoni hányadának értékesítésre történő kijelölését megelőzően Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete 39. § (1) bekezdésében foglaltak szerint lefolytatandó célszerűségi, pénzügyi-gazdaságossági vizsgálathoz ajánlást nem fogalmaz meg.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága felkéri az előterjesztőt, hogy a döntésről értesítse Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottságát.

Határidő: 2. pont: 2022. június 7.

Felelős: Dr. Józsa Tamás irodavezető, kabinetfőnök

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

dr. Kónya Norbert csoportvezető

Csik Richárd, a Bizottság elnöke: Elmondta, hogy több napirendi pont és egyéb ügy nincs, megköszönte a Bizottság munkáját, és a Bizottság ülését 12 óra 22 perckor bezárta.

K.m.f.

Csik Richárd
a Bizottság elnöke

Halmay Gábor
a Bizottság alelnöke