

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. október 15-i ülésére

Tárgy: Városház téri társasházak területeinek leburkolása a „Zöld Városhoz” illeszkedően

Az előterjesztést készítette:

Kovács Gábor
főépítész
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Mezőgazdasági, Környezetvédelmi
és Városstratégiai Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. október 15-i ülésére

Tárgy: Városház téri társasházak területeinek leburkolása a „Zöld Városhoz” illeszkedően
Ikt.sz.: LMKOH/18250/2/2020

Tisztelt Képviselő-testület!

A lajosmizsei Városház tér 2-3 és 4-8 szám alatti társasházak 1/5 és 1/6 helyrajzi számú ingatlanainak területe a jogi telekhatár szerint kinyúlik a Városház térre. A Zöld Város tervei ennek figyelembe vételével készültek el, azonban a pályázat és az önkormányzati megvalósítás nem terjed ki a társasházak előtti „magán” területekre. A terveken „Társasházak beruházásában megvalósuló területek” jelöléssel van ábrázolva a két területrész. A vonatkozó terv részlete az előterjesztés 1. melléklete.

Annak érdekében, hogy a Városház tér felújítása kapcsán mégis egységes kép alakulhasson ki, megkerestük a társasházak közös képviselőjét a megoldás megtalálása érdekében. A két társasház összevont lakógyűlést tartott és az előterjesztés 2. mellékletében lévő jegyzőkönyv szerint a következőkről döntöttek:

A társasházak támogatják azt, hogy a jelenleg folyamatban lévő kivitelezéssel egyidejűleg megvalósulhasson az Önkormányzati „Zöld Város” projekt által nem érintett területen is a térburkolás. Ez a gyakorlatban a meglévő, gyephézagos térbetonnal burkolt parkoló terület érintetlenül hagyása mellett, a parkolók előtt húzódó, mintegy 5-6 m széles, jelenleg murvával szórt terület burkolását jelenti.

A társasházak határozatban döntöttek arról, hogy nem támogatják (jegyzőkönyv 2. oldal, 20200921/3 határozat), hogy a két társasház önerőből valósítsa meg a területükön hiányzó burkolást, ami hozzávetőleg, összesen 3.175.000.- Ft-ba kerülne.

Annak érdekében, hogy a tér egységesen, a folyamatban lévő kivitelezési ütemmel egyidejűleg elkészülhessen, (jegyzőkönyv 2. oldal, 20200921/4 határozat) azt a döntést hozták, hogy a társasházak megrendelik és megépíttetik a térburkolatot, ezt követően az érintett területeket felajánlják az Önkormányzatnak átadásra. Az Önkormányzat részéről ez a terület megvásárlását jelentené! A területrészek ellenértékéeként a térburkolat kivitelezési összegét, valamint a területek leválasztásának földmérési és ingatlan-nyilvántartási átvezetési költségének megtérítését igénylik. Utóbbi költségek hozzávetőlegesen: földmérés, telekalakítás: 200.000.- Ft, alapító okiratok módosítása: 200-200.000.- Ft, összesen kb. 600.000.- Ft, a kivitelezési munkákkal együtt, jelenleg kb. 3.800.000.- Ft. A társasházak rendelkeznek az ehhez szükséges forrással.

A területrészek Önkormányzati megvásárlásával a parkolók a társasházak telkén maradnának a társasház tulajdonában, közterület részére az azok megközelítését szolgáló út lenne átadva.

A társasházak által elfogadott javaslat előnyei:

- a tér egységes arculata egy időben készül el;
- vélhetően költséghatékony az egyidejű kivitelezés miatt (nem kell ismételt felvonulni, stb.);
- úgy valósul meg a tér teljes felújítása, hogy nem terheli az önkormányzat ideai költségvetését – a megvásárlás javasolt időpontjáról nem rendelkezik a döntés,

Hátrányai:

- a társasházak nem kívánják önerőből megvalósítani a saját telekrészek burkolását, ennek költségét szeretnék, ha az önkormányzat finanszírozná (még ha időben eltoltna is);
- a területrészek önkormányzat részére történő vételi felajánlásával jelentős adminisztrációs többletköltségek jelennek meg a telekalakítás és a társasházi alapító okiratok módosítási szükséglete miatt.
- az érintett területek önkormányzati megvásárlása nem tervezett kiadást eredményezne az önkormányzat költségvetésében, melyre fedezetet kellene biztosítani az idei vagy a jövő évi költségvetésben.

A társasházi határozatra két döntési alternatíva lehetséges, amely határozat-tervezeteket az alábbiakban terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

I. Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

Városház téri társasházi területek leburkolása a „Zöld Városhoz” illeszkedően

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a „Városház téri lakó- és üzletház, illetve Attila u-i lakó- és üzletház” 2020. szeptember 21-i közgyűlésén elfogadott 20200921/4 számú határozatában foglalt javaslatot.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pont szerinti adás-vétel ellenértékét a évi költségvetés.
- 3.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pont szerinti beruházás teljesülésével kapcsolatban a következő kikötéseket teszi (a műszaki, üzemeltetési feltételek vonatkozásában):
- 4.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az 1. pont szerinti Társasházak Közös képviselőjével a 1-3. pontok szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. október 15.

II. Határozat-tervezet

.../2020.(...) ÖH

Városház téri társasházi területek leburkolásának elvetése

Határozat

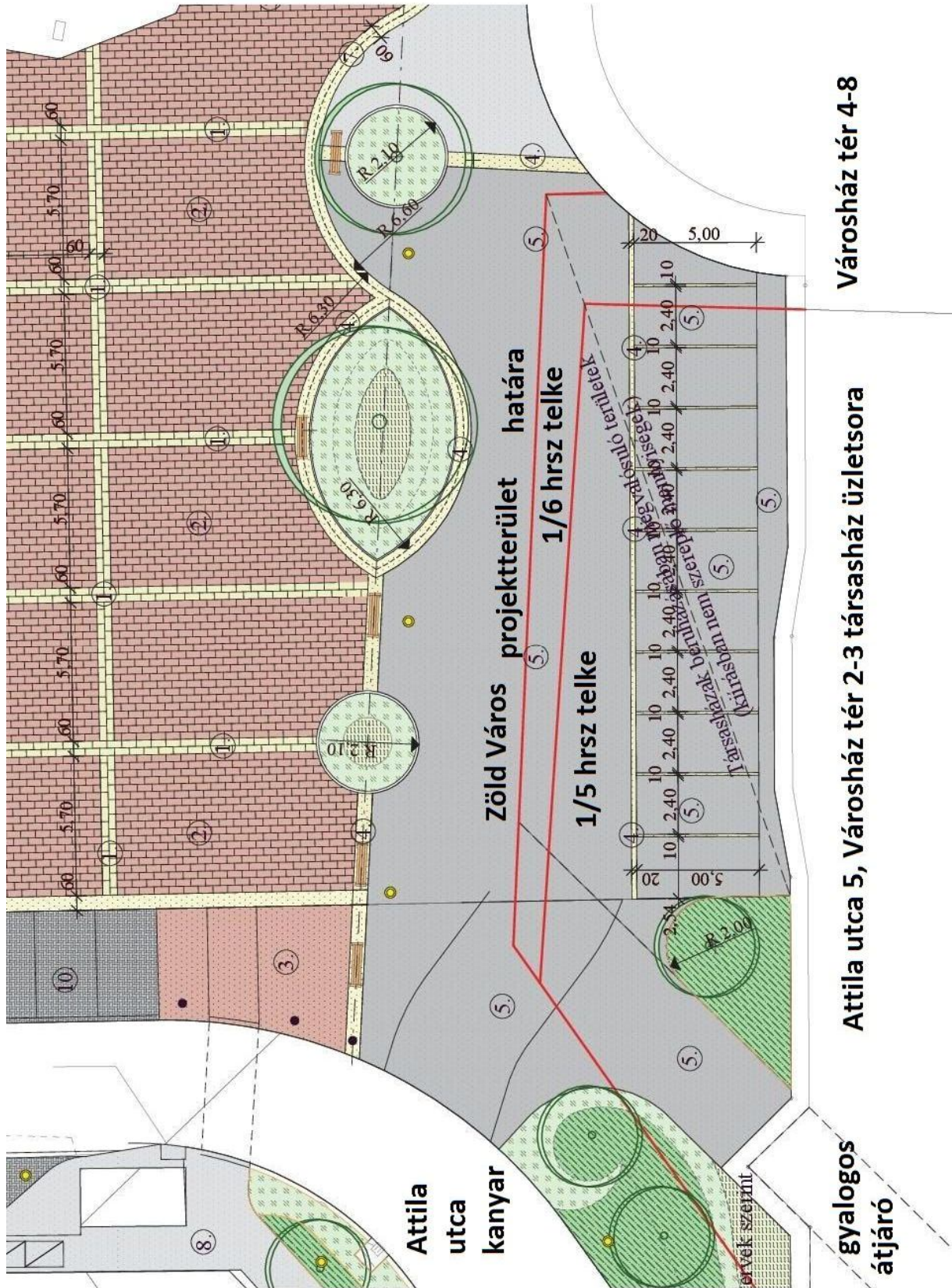
- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem fogadja el a „Városház téri lakó- és üzletház, illetve Attila u-i lakó- és üzletház” 2020. szeptember 21-i közgyűlésén elfogadott javaslatot.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete javasolja az 1. pont szerinti Társasház Közösségek részére, hogy a Városház tér egységes arculata érdekében önerőből valósítsák meg a tulajdonukban lévő területen az előterjesztés szerinti térburkolatokat.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2020. október 15.

Lajosmizse, 2020. október 8.

Basky András s.k.
polgármester



Városház téri Lakó és Üzletház illetve Attila u.-i Lakó és Üzletház
6050 Lajosmizse Attila u. 5. - Városház tér 8.

Közyűlési Jegyzőkönyv

Melynek helye: Lajosmizse, 6050 Attila u.-i Lakó és Üzletház előtti parkoló
Idője: 2020 szeptember 21. 17. 15.

Ismételt Közyűlés lévén 5.160/10.000-ed tulajdon hányaddal (Attila u.-i Lakó és Üh.), illetve 2.202/10.000-ed (Városház téri Lakó és Üh.) a Közyűlés határozatképes a Jelenléti ív szerint.

20200921/1. Egyhangú Határozat: A Közyűlés egyhangúlag megválasztotta Szűcs Mihály közös képviselőt Levezető elnök-nek és Jegyzőkönyv vezetőnek.

Jegyzőkönyv hitelesítők: Hornacsékné Kuesera Ilona
Klein Norbert

Meghívott: Lajosmizse Polg. Hív. részéről Kovács Gábor főépítész

Szűcs Mihály felolvasta a meghirdetett napirendi pontokat:

1. Levezető elnök, Jegyzőkönyv vezető, Jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása.
2. Napirendi pontok elfogadása.
3. Tájékoztató a Társasház és a Polgármesteri Hivatal közötti területi rekonstrukciójáról. Mivel a Társasháznak saját tulajdonú területe van a parkolók előtti szakaszon, ezért a rekonstrukcióban érintettek vagyunk. Tájékoztató a lehetséges megoldási javaslatokról, hogy a saját tulajdonú terület is illeszkedjen a rekonstrukcióba -azaz elkészüljön a térburkolat a társasház saját tulajdonú területén is. Határozathozatal.
4. Egyéb

20200921/2. Egyhangú Határozat: A Közyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

Szűcs Mihály tájékoztatta a Közyűlést, hogy a Közyűlés szabály szerint, határidőben került meghirdetésre.

A közös képviselő az alábbiakról tájékoztatta a megjelenteket:

Megkezdődött a lajosmizsei Polgármesteri Hivatal előtti tér rekonstrukciója. A Polgármesteri Hivatal pályázati pénz bevonásával valósítja meg a projektet. 2020 augusztusában megkeresés érkezett a Polg. Hív. részéről egyeztetés, megoldás keresés érdekében. A megkeresés azért lett időszzerű a Polg. Hív. részéről, mert a tér tervei azt ábrázolják, hogy az Attila u.-i Lakó és Üzletház és a Városház téri Lakó és Üzletház is érintett a tér teljes térburkolásában, hiszen mindkét társasháznak a telekhatára a társasház előtti jelenlegi parkolók előtt kb. 5 méterrel húzódik.

A gyakorlatban ez azt jelent(heti), hogy a Polg. Hív. által kivitelezett térburkolás befejeződhet a telekhatárnál, így marad(na) egy cca. 5 méter széles sáv, a térburkolat és a parkolók között, ami felújítás nélkül marad. Ez egy mindenképpen feloldásra szoruló állapot, hiszen a valóságban egy -véltően- gyönyörűen felújított tér záró motívumaként megmarad a Társasházunk előtti 5 méter széles gödrös kavicsos poros sáv. Amennyiben a térburkolat kivitelezése megtörténne a társasházi tulajdonú sávban is, az nemcsak esztétikus lenne, de a Társasházak részére mindenképpen érték növelő beruházás. Elsődleges cél lenne az, hogy -bár nagyon későn esatlakozhatott be mindkét Társasház a kérdés feloldásába, ezáltal a megoldási lehetőségek ingyenes korlátozottak lettek- a Polg.Hív. projektjének egy munkafolyamattal történő megvalósulásával készülhetne el a parkolók előtti sáv is. A fent említett társasházi tulajdonú terület mindösszesen 205 m², ami cca. fele-fele arányban osztódik meg a két Társasház között.

A közös képviselő annak érdekében, hogy a közyűlés tisztán lásson és tudjon miről dönteni, ajánlatot kért a Gomép Kft.-től a 205 m² térburkolására. Amennyiben egy munkafolyamattal a főberuházással egyidőben megvalósulhatna a térburkolás (nincs kétszeri felvonulás, anyagmozgatás, beszerzés stb.), úgy egy kedvező cca. br. 15.000,- Ft/m² áron, mindösszesen 3.175.000,- Ft-os nagyságrendben megvalósulhatna a kivitelezés. (Tulajdonosi kérdésre, miszerint ez m²-re vetítve mennyit jelentene albetétenként, az alábbi eredménnyel lehet viszonyítani: cca.: 640Ft/m² lenne, ha azt utólagos befizetéssel szednék össze, de jelen esetben ez okafogyott, hiszen mindkét Társasháznak van némi megtakarítása.)

A közös képviselő alternatívaként és lehetőségként azt is járható útnak látja, hogyha a két Társasház átadná tulajdonba a fenti 205 m²-es területet az Önkormányzat részére (hiszen a Társasházak eddig sem hasznosították azt), akkor a projekt fenti 205-m²-ének anyagi vonzata már az Önkormányzatot terhelné, nem pedig a Társasházak szűkös anyagi forrásait.

A közös képviselő véleménye az, hogy a fenti 205 m² térburkolásának megvalósulása mindkét fél egyéni érdeke. A Társasházak szempontjából elsősorban esztétikai és érték növelő szempontok, a Polg. Hív. nézőpontjából azonban a projekt befejezettsége mindaddig látszólag nem történik meg, amíg egy 205 m²-es közterületnek ható rész a jelenlegi formájában esúfítja el a Társasház és a Polg.Hív. közti teret. A Polg.Hív. részére ez mindenképpen presztízs-vesztést okoz, mintha a hivatali vezetés számára megoldhatatlan feladat állna volna útját a projekt teljes befejezésének. A jelenlegi helyzetért „felelős”-t keresni már okafogyott, hiszen a Polg.Hív. a Társasházak nélkül is megvalósítja az általa közterületen történő rekonstrukciót, önmagában hibát nem vét ezzel. Emocionális értelemben azonban mégiscsak érdeke fűződik a társasházi tulajdonban levő 205 m²-es sáv térburkolása a gyönyörűen felújított tér „befejezetlensége” miatt. Ezen okok miatt a Polg. Hív. és a Társasházak között most partnerként szükséges együlműködni, hiszen az anomália csak ez esetben tud feloldódni. Amennyiben a partnerség működni tud- mégiscsak születhet mindkét fél számára kedvező megoldás.

A közös képviselő terveket osztott szét a megjelentek között amely tartalmazza a fenti szituációt.

A közös képviselő átadta a szót Kovács Gábornak, aki az alábbiakról tájékoztatta a megjelenteket:

Kovács Gábor tájékoztatta a megjelenteket, hogy a Polgármesteri Hivatal-t képviseli. Részéről az ő személyének felhatalmazása tájékoztatásra terjed ki, döntése jogköre csak a képviselő testületnek van. Az ő feladata a Társasházak és a Polg.Hív. álláspontjainak nyugvópontokról történő elmozdításának elősegítése, a közös megoldás felé mozdítása.

A Polg. Hív. álláspontja szintén ugyanaz mint a Társasházaké, hogy a közös megoldást kell megtalálni annak érdekében, hogy a 205 m²-es sáv térburkolása a projekttel egyidőben megvalósulhasson.

A közösen kialakított variációk első lépéseként először a Közgyűlésnek kell döntenie az általa leginkább elfogadható megoldási javaslatról amiatt, hogy ezzel előremozdítsa az ügyet azzal, hogy a Polg. Hivatal ennek ismeretében lépje meg a maga lehetőségeivel szinkronban levő döntéseket.

A közös képviselő a 3. Napirendi pontot több részre bontotta az egyértelmű döntések kirajzolódása miatt:

20200921/3. Egyhangú Határozat: A Közgyűlés 0 % „igen”, 0 % „tartózkodás”, 100 % „nem” szavazattal nem fogadta el, hogy a két Társasház önerőből valósítsa meg a 3.175.000,-Ft-ba kerülő beruházást.

Második megoldási javaslat: Az érintett 205 m²-es telekrész tulajdonjogának átruházása az Önkormányzat részére. A közös képviselő tájékoztatta a megjelenteket, hogy azzal mindenképpen szembesülni kell a feleknek, amennyiben sikeresen átadható lenne a telekrész, hogy ebben az esetben mindkét társasházat telekalakítás, Földhivatali bejegyzés, Alapító Okirat, SzMSz módosítás érintené, ami előzetes becslések szerint Társasházanként 500.000-1.000.000,-Ft-ba kerülne.

További hátrány ezzel a megoldási javaslattal az, hogy a Polg.Hiv. „kénytelen” befejezni a jelenleg futó projektet, hiszen annak szoros határideje van, ezért a telekrész-átadás bonyolult és hosszadalmas hatósági eljárási folyamata miatt egészen biztosan a jelenlegi pillanatban nem becsülhető meg annak időpontja, hogy az érintett telekrészen a Polg.Hiv. mikor tudja megvalósítani a térburkolást a tér „befejezését” illetően. A jelenlegi projektbe ezt már semmiképpen sem lehet utólag beletenni annak bonyolult elszámolási előírásai miatt.

Alternatív megoldási javaslatként született az, hogy a Társasházak egyfajta „meghitelezett kivitelezést” hajtának végre az érintett területen, azaz önerőből megvalósítsanak a térburkolást. Ennek előnye, hogy a jelenleg futó projekttel egyidőben megtörténne a térburkolás, a teljes tér rekonstrukciója befejeződne. Ezzel párhuzamosan a képviselő testület döntést hozna arról, hogy 2021 évben –ahol már az új költségvetés mozgásteret engedne a városnak- a Társasházak összes beruházási költségével és igazolt dokumentációs költségével növelt áron „megvásárolná” az érintett területet. Erre természetesen garanciát várna el mindkét Társasház, amire a Polg.Hiv. egyfajta Szándéknyilatkozatot állítana ki. Természetesen ez az ügylet jogi szakember bevonása nélkül nem megvalósítható, de ha mindegyik fél szándéka tisztességes, úgy ennek jogi akadály nem lehet.

A közgyűlés az alábbi határozatot hozta:


20200217/4. Egyhangú Határozat: A Társasházak 100% „igen”, 0% „tartózkodás”, 0% „nem” mellett elfogadják, hogy az ügylet aképpen járható, hogy a Társasházak szerződést kötnek a Gomép Kft.-vel a térburkolat Társasházak által tulajdonolt 205 m²-es szakaszának leburkolására, azt a Gomép Kft. a jelenleg futó projekttel egyidőben megvalósítsa. Ezt a költséget a Társasházak a Gomép Kft. felé számla ellenében térítik. A Polg. Hiv.-al karöltve jogász bevonásával Szándéknyilatkozat készülne a 205 m²-es terület rész 2021 évben történő átadásáról az Önkormányzat javára a térburkolat bekerülési költsége, az adásvételi szerződés, telekalakítás, Alapító Okirat, SzMSz módosítás, és a Társasházakat emiatt érintő dokumentációs költségekkel növelt összegének ellenértéke fejében.

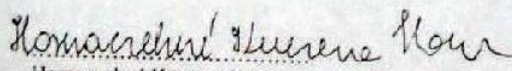
Kovács Gábor tudomásul vette a Társasház határozatait, és tájékoztatást ad az Önkormányzat vezetői részére. A közgyűlési határozatok Önkormányzatnak átadását követően a Képviselő-testület kialakítja álláspontját a javaslatról és egyezség esetén a hivatal előkészíti a társasházzal a megállapodás tervezetét a jóváhagyó és partnerségi döntés előkészítésére. Amennyiben a Polg. Hiv. a Társasházak döntésével megegyező elvi álláspontra jut, úgy a Társasházak meghozzák a társasházi törvény által előírt szükséges tulajdon-hányadú határozat előkészítését.

A közös képviselő tájékoztatta a megjelenteket, hogy a Társasháza lábazati javítása Juhász Zsolt (Gomép Kft.) tájékoztatása szerint 2020 szeptember-október hónapban elkészül, mivel az eddig beszerzési nehézségekbe ütközött falburkolati elemek rendelkezésre állnak egy székesfehérvári cég elfekvő készletéből.

Mivel további megbeszélni való nem volt, és további kérdések nem merültek fel, Szűcs Mihály megköszönte a részvételt és a Közgyűlést 19.30-kor bezárta.

Lajosmizse, 2020.09.21.


Szűcs Mihály
Levezető elnök, Jk. vezető


Hornacsékné Kucséra Ilona
Jkv. hitelesítő


Klein Norbert
Jkv. hitelesítő