
MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Tinnye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 4-ére összehívott ülésére

Tisztelt Polgármester Úr,
Tisztelt Jegyző Asszony,
Tisztelt Képviselőtársaim!

A 2021. november 4. napján tartandó képviselő-testületi ülés összehívásával, és a megküldött előterjesztésekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeimet és javaslataimat terjesztem elő.

Kérem tisztelt jegyző asszonyt, hogy:

- a beadványomat az ülésen a képviselő-testület előtt szíveskedjen felolvasni, és
- a beadványomat (a benne foglalt tájékoztatás-kéréseimre adott válaszokkal együtt) az ülés jegyzőkönyvéhez szíveskedjen mellékelni.

Köszönöm.

1. A képviselő-testület ülésének összehívása és nyilvánossága

1.1. Az ülés időpontja és összehívásának módja

A polgármester a november 4-i ülés meghívóját és előterjesztéseit a képviselő-testület részére 2021. október 29-én küldte meg. Ezt követően kevesebb, mint 20 perccel már el is küldtem válaszomat, és telefonon is felhívtam a polgármestert. Elmondtam, hogy bár szeretnék az ülésen részt venni, de annak időpontjában külföldön leszek. Kértem a polgármestert, hogy ütemezze át az ülést a következő hétre vagy az SZMSZ szerinti időpontra. (Levelemre válasz nem érkezett.)

Erre technikailag lett volna lehetőség, hiszen az ülés meghívójának nyilvános közzététele ekkor még nem történt meg. Így az ülés különösebb kellemetlenség és probléma nélkül átütemezhető lett volna (annak nyilvános közzététele csak napokkal később, november 2-án történt meg).

Tinnye község Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (I.30.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése szerint:

18. § (1) A képviselő-testület rendes üléseit az éves munkaterve szerint tartja, általában a hónap utolsó szerdai napján 18.00 órai kezdettel.

A jogszabály 2020. januári elfogadása óta ezt az időpontot figyelembe véve szerveztem meg egyéb elfoglaltságaimat, hogy képviselőként az ülésen mindig jelen tudjak lenni. A szerdai 18 órai kezdő időpont így ezúttal is alkalmas lett volna számomra.

Az SZMSZ-ben foglalt fenti időpontban a jogszabály elfogadása óta mindössze egyetlen alkalommal került a fenti időpontban összehívásra, az összes többi esetben korábbi kezdéssel és/vagy nem szerdai napon.

Aggályosnak tartom, és ezért kifogásolom, hogy egy választott képviselő szándéka ellenére nem tud részt venni a képviselő-testület ülésén, mert a polgármester nem az SZMSZ-ben meghatározott rendben hívja össze a képviselő-testületet, ráadásul rugalmatlan egy megfelelő időpont meghatározásában.

[J-1.1] JAVASLOM, egyúttal kérem polgármester urat, hogy a jövőben minden esetben az SZMSZ-ben szereplő időpontra hívja össze a képviselő-testület rendes üléseit.

1.2. Az ülés nyilvánosságának korlátozása

Szeretném felhívni tisztelt polgármester úr figyelmét, hogy Tinnye község Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (I.30.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (12) bekezdése szerint:

*18. § (12) Az ülések időpontjáról, helyéről és napirendjéről **a polgármester köteles a lakosságot tájékoztatni az ülést megelőző öt nappal**, a helyben szokásos módon. A helyben szokásos módon való tájékoztatás az önkormányzat honlapján és a település hirdetőtábláin elhelyezett plakátok útján történik.*

Ezek alapján a rendkívüli képviselő-testületi ülés előterjesztéseit (a rendkívüli ülés tervezett időpontja esetén) 2021. október 30-a előtt kellett volna közzétenni a helyben szokásos módon, így a település honlapján is. Ez nem történt meg, miután a honlapon csak november 2-án (két nappal az ülés előtt) jelentek meg az ülés előterjesztései és a meghívó. Az SZMSZ 18. § (12) nem teljesülése az önkormányzat munkájának nyilvánosságát, ill. annak garanciáját sérti, és ezek alapján álláspontom szerint

az ülés összehívása ismét jogszabálysértő módon történt.

Ugyanakkor az önkormányzat honlapjának főoldalán az ülés meghívójáról semmilyen hír nem jelent meg, a tervezett ülésről csak a honlap egy eldugott helyén lehet tájékozódni. Most is így történt, ezek alapján ez szándékos eljárásnak tűnik, amely semmi másra nem alkalmas, csak a lakosok tájékozódásának megnehezítésére, emiatt **ez a gyakorlat véleményem szerint aggályos.**

[J-1.2] **JAVASLOM**, hogy minden tervezett képviselő-testületi és esetleges bizottsági ülés, valamint lakossági fórum meghívója az önkormányzat honlapjának főoldalán, hírként is kerüljön közzétételre (megadva a helyszínt és időpontot).

2. A 4. napirendi pont:

„Határozat Tinnye Község 08/10 hrsz-ú, valamint az 1924-1935 hrsz-ú részterületek és ezen területek feltárását biztosító területek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról, és az ezzel összefüggő településrendezési eszközök módosításáról”

A napirendi pont több ponton aggályos.

2.1. Jogszabálysértő az előterjesztés

Számos nélkülözhetetlen információ, adat hiányzik az előterjesztésből, amelyet a hatályos SZMSZ részletesen szabályoz. A hatályos SZMSZ az előterjesztésekkel kapcsolatban előírja:

- 28. § (5) Az előterjesztésnek tartalmaznia kell*
- a) a tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatását,*
 - b) az előzményeket, különösen a témában hozott korábbi testületi döntéseket, azok végrehajtásának állását,*
 - c) a tárgykört érintő jogszabályokat*
 - d) mindazokat a tényeket, adatokat, körülményeket, összefüggéseket, amelyek a döntést indokolják*
 - e) több döntési változat esetén az egyes változatok mellett és ellen szóló érveket, a várható következményeket,*
 - f) a költségkihatásokat,*
 - g) az egyértelműen megfogalmazott határozati vagy rendeletalkotási javaslatot,*
 - h) a végrehajtásért felelősök megnevezését és a végrehajtás határidejét.*

Az SZMSZ által felsorolt információk és adatok többsége hiányzik az előterjesztésből, ahogyan az sem egyértelmű, hogy ki készítette az előterjesztést, tehát kié a szakmai felelősség (előterjesztőként Krix Lajos polgármester van feltüntetve, így vélelmezem ő készítette az előterjesztést).

A felelős döntés meghozatala szempontjából rendkívül fontos információk hiányoznak az előterjesztésből, melyeket az alábbiakban külön pontokban részletezek.

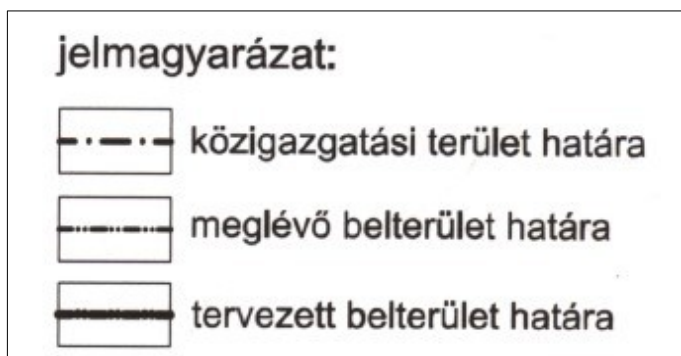
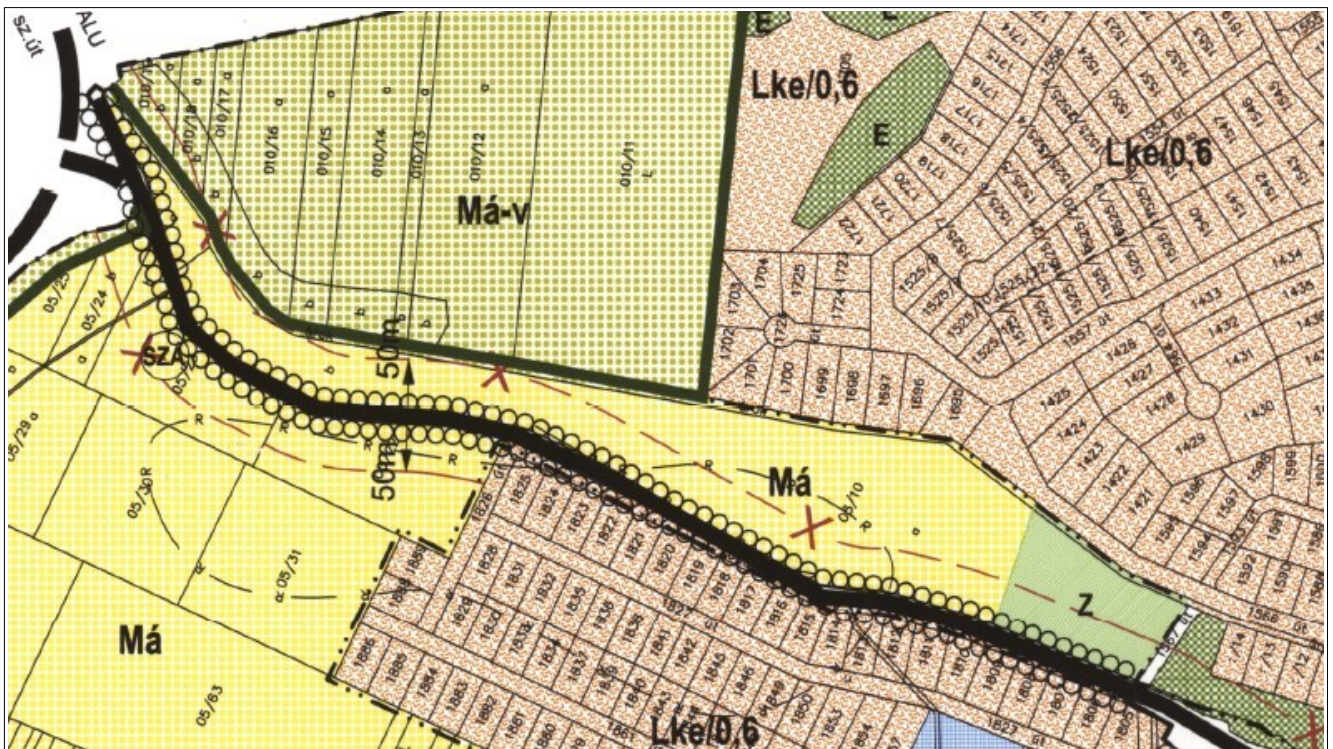
A fenti hiányosságok miatt álláspontom szerint

a 4. napirendi pont előterjesztése jogszabálysértő.

[J-2.1] A fentiek miatt **JAVASLOM**, hogy a 4. napirendi pontot a képviselő-testület 2021. november 4-i ülésén **NE tárgyalja**, abban döntést **NE hozzon**.

2.2. Újabb terület átminősítés

Az előterjesztés tévesen állítja, hogy a 08/10 hrsz. terület belterület lenne. Ezzel szemben az igazság az, hogy Tinnye hatályos Települési Szerkezeti Terve szerint a több mint 8 hektáros 08/10 hrsz. ingatlan **NEM** belterületi (a belterületi határvonal jól láthatóan elkerüli a nevezett ingatlant), és nem Vt. övezeti besorolású, hanem Má.:



A fentiek nem többet jelentenek, mint azt, hogy a kérelmező számára kedvező döntés esetén megnyílna a lehetőség arra, hogy Tinnye újabb, több mint 8 hektárnyi területét minősítsék át, ami előbb-utóbb Tinnye belterületének növekedésével fog járni. Ez ellentmond a polgármester úr által korábban több alkalommal is hangoztatottaknak, mely szerint Tinnyén nem lesz újabb belterületbe vonás.

Figyelembe véve a Tinnye lélekszámahoz képest már most is indokolatlanul nagy méretű belterület nagyságát, felesleges és teljességgel elfogadhatatlan újabb átminősítésekben és később belterületbe vonásokban gondolkodni.

[J-2.2/1] A fenti indokok alapján **JAVASLOM**, hogy a 08/10 hrsz. terület NE kerüljön átminősítésre. A napirendi pontot a polgármester vonja vissza, azt a 2021. november 4-i ülésen a képviselő-testület NE tárgyalja, abban döntést NE hozzon.

Ugyanakkor szeretném felhívni tisztelt képviselőtársaim figyelmét arra, hogy a Tinnyén tervezett átminősítések mértékét az állami főépítész már a 2008. december 18-án írt, 0810392/5/2008 számú levelében is túlzónak és összeegyeztethetetlennek tartotta a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal:

A településfejlesztési koncepció megküldésre került. Jelezzük, hogy a „tervezett” módosítások nehezen egyeztetethetők össze a fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal (pl.: „a hagyományos táji-, természeti, települési- és társadalmi környezet védelmével, illetve azok harmóniában való fejlesztésével”,... stb.)

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 1987 évi XI. tv. 1.§ (2) bek szerint „... alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal”, így jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Továbbra is fenntartjuk azon véleményünket, hogy a tervezett fejlesztések mértéke túlzó!

...

Ismételten jelezzük, hogy jelen TSZ1' jóváhagyása után tehát azonnal meg kell kezdeni a jóváhagyott TSZ1' felülvizsgálatát!

Az állami főépítész levelében foglalt felszólítása ellenére a tervek nem kerültek felülvizsgálatra (pontosabban jelenleg folyik a településrendezési eszközök felülvizsgálata, de a belterület és beépítésre szánt területek vonatkozásában egyelőre nincs több információ), és azokból egyelőre nem került kivezetésre a túlzó mértékű fejlesztés (azaz a megnövelt beépítésre szánt terület).

[J-2.2/2] A fenti indokok alapján **JAVASLOM**, hogy a Tinnye jelenleg hatályos Település Szerkezeti Tervében („tervezett”-ként) jelölt belterület és a beépítésre szánt területek felülvizsgálatra és a nagyságuk jelentős mértékben csökkentésre kerüljön (főként a falutól délre, a Kutya-hegy felé, egészen Tinnye közigazgatási határáig elhelyezkedő terület rész besorolása indokolatlan és ezért felülvizsgálendő).

[J-2.2/3] **JAVASLOM**, hogy a jelenleg szántóföldként és mezőgazdasági célra használt területek kerüljenek visszaminősítésre.

2.3. Településrendezési szerződés

Tinnyén számos esetben tapasztaltuk az elmúlt évek, évtizedek során, hogy milyen felelőtlenül történt az új lakóterületek kialakítása, ill. az ezzel járó átminősítések és belterületbe vonások.

Az esetek többségében a fejlesztések inkább voltak mondhatók ingatlan spekulációnak, mint valódi fejlesztésnek. Ezt jól mutatja, hogy a Ady Endre – Honfoglalás utca, a Királyvölgy, a Mediterrán-völgy és a Piliscsabai út melletti lakóterület (Makkfaliget), de a fentiekben már részletezett bel- és beépítésre szánt területek növelése is lényegében csak az ingatlantulajdonosok hasznát növelték, míg a fejlesztés jelentős jelenlegi és jövőbeni költségeit az önkormányzatra (adófizetőkre) hagyták.

Így fordulhatott elő, hogy a közművesítések rendre nem történtek meg, és egy idő után a beköltöző lakosok (joggal) kezdték el hiányolni a járható utat, a közvilágítást, a csatornát és a többi, az önkormányzat alapfeladatát képező szolgáltatásokat.

Persze van erre is megoldás, hiszen az önkormányzat, a fejlesztővel és tervezővel köthet egy szerződést, hogy az ingatlan fejlesztő vállaljon bizonyos feladatokat és költségeket a fenti beruházásokból, az ingatlan belterületbe vonása és az ingatlanok kifaragása (ill. eladása) után megszerzett jelentős haszonért cserébe.

Nem elfogadható, hogy a közművesítési kötelezettségek és ezek költségeit ne a fejlesztő, hanem az önkormányzat fedezze (és végeredményben a lakosok az önkormányzat által beszedett adókból).

A szerződés lehetőségét az „*épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § is említi és szabályozza.

2019 őszén, a legutóbbi HÉSZ módosítás kapcsán a fenti témában több partnerségi javaslat is érkezett. Az ezek elfogadásáról vagy elutasításáról szóló 2/2021. (I. 26.) sz. polgármesteri határozat mellékletében szereplő 7., 18., 27., 38., 48., 58., 68., 77., 89., 100., 117., 137., 146., 158., 167., 176., 189., 199. és 243. pontok mindegyike szerint „*Elfogadott*” státuszt kapott az alábbi partnerségi javaslat:

"A területek átminősítésében érdekelt tulajdonosok, ingatlanfejlesztők és befektetők egy nyilvános településrendezési szerződésben vállaljanak kötelezettséget arra, hogy kiépítik, fenntartják, karbantartják a közműveket, és átvállalják az önkormányzattól az átminősítéssel és a beruházással kapcsolatos összes költséget. Nem úgy, mint a Makkfa-liget (Piliscsabai út melletti lakóterület) vagy a Királyvölgy esetében történt."

[J-2.3] A fenti indokok alapján **JAVASLOM**, hogy a tinnyi ingatlanfejlesztések kizárólag a képviselő-testület által elfogadott, ill. jóváhagyott ún. „Településrendezési szerződés” alapján történjenek. A szerződés legyen nyilvános, és kerüljenek benne rögzítésre az alábbiak:

- a) a fejlesztőnek nem lehet tartozása az önkormányzat felé
- b) a fejlesztő viseli a tervmódosítások többletköltségeit
- c) a fejlesztő az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos közműveket és közszolgáltatásokat kialakítja és engedélyezteti:
 - ca) aszfalt burkolatos úthálózat (oly módon kialakítva, hogy minden telek elérhető legyen az út által),
 - cb) közművek: víz, villany és a műszaki feltételek megléte esetén a szennyvízcsatorna,
 - cc) közvilágítás.
- d) a fenti közművek és szolgáltatások műszaki átadás/átvételétől és az engedélyek megszerzésétől számított 3 évig fizeti a fenti közművek üzemeltetésével és karbantartásával járó költségeket
- e) a pontos felelősségi köröket és határidőket,
- f) a fentiek esetleges (a szerződésben rögzített időn belül történő) meghiúsulása esetére komoly és végrehajtható garanciákat

Megjegyzések:

1. a [J-2.3/1] b) pontját a szóban forgó előterjesztés is tartalmazza.
2. a [J-2.3/1] d) pontban szereplő időtartam javaslat, a képviselő-testület többségi javaslata szerint módosítható

Úgy gondolom, hogy a fentiek komoly motivációt jelentenek az ingatlanfejlesztő felé, hogy ne hagyja magára a területet, ahogyan a Királyvölgy-2 esetében is történt.

2.4. Szabó Zoltán – Garage Kft.

Végtelenül aggályosnak tartom, hogy a polgármester tudottan egy olyan kérelmezőt szolgál ki a javaslatának napirendre tűzésével és esetleges elfogadásával, aki:

- az általa tulajdonolt és vezetett céggént (Szalsza Kft.) és magánszemélyként korábban több mint 57 millió forintot tartozást halmozott fel egy hasonló ingatlan „fejlesztés” során (bírság és késedelmi kamat nélkül!), amit később telekbeszámítással tudott rendezni: ☞ Tinnye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 49/2015. (XII. 17.) sz. önkormányzati határozata,
- és aki miközben a fenti nagyságrendű tartozást felhalmozta az önkormányzat felé, közben 2013. év végén inkasszót nyújtott be (egy másik ügy kapcsán, pont a Garage Kft. nevében) az önkormányzattal szemben. Emiatt 2014. elején Tinnye teljesen fizetésképtelenné vált, és évekig folyt az adósságrendezési eljárás. Gondolom, ezt és ennek következményeit nem kell részletezmem sem képviselőtársaimnak, sem Krix Lajos polgármesternek.

A szereplő ugyanaz, így a napirendi pontban szereplő határozat tervezet elfogadása esetén féltő, hogy ugyanezek a problémák újra fel fognak merülni, és Damoklész kardjaként folyamatosan a fejünk fölött lebegni. Határozottan elutasítom a javaslatot, mert megvan az esélye, hogy a korábbiakban történtek az önkormányzatunk kárára újra meg fognak ismétlődni.

[T-2.4/1] Az önkormányzat 2020. évi költségvetésének előkészítésekor kiderült, hogy százmillió nagyságrendű adó tartozás áll fent, főként a telekadó tartozások révén. **KÉREM** tisztelt jegyző asszony tájékoztatását az alábbiakról:

- a) A meg nem fizetett, fennálló telekadó tartozás jelenlegi mértéke,
- b) A 2020. évben elévülés miatt leírt adókövetelés összege (amit már nem is lesz lehetőség beszedni),
- c) A szóban forgó napirendi pontban szereplő fejlesztőnek (közeli hozzátartozójának vagy az általuk tulajdonolt/képviselt vállalkozásoknak) jelenleg van-e fennálló a 2017. évi CL. törvény 130. § (1) bekezdésében szereplő összeget meghaladó (meg nem fizetett) adó tartozása, és ha igen, az mekkora összegű (☞ nagy összegű adó tartozás esetén a 2017. évi CL. törvény 130. § alapján ez az adat közzé tehető)

[T-2.4/2] **KÉREM** jegyző asszony tájékoztatását, hogy mi az oka, hogy a 2020. november 23-án „*Javaslat - Az adó tartozással rendelkező adózók adatainak önkormányzati adóhatósági közzététele*” tárgyban írásban benyújtott javaslatomat a mai napig nem tűzték napirendre (a polgármester a veszélyhelyzetben sem hozott erről határozatot).

[J-2.4/1] **JAVASLOM**, hogy a 2020. november 23-án „*Javaslat - Az adó tartozással rendelkező adózók adatainak önkormányzati adóhatósági közzététele*” tárgyban írásban benyújtott javaslatomat a következő képviselő-testületi ülésen tűzzék napirendre, megszüntetve ezzel a fennálló mulasztásos jogszabálysértést.

[T-2.4/3] A napirend előterjesztéséből nem derül ki, hogy a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás Tinnye szempontjából miért előnyös, kizárólag a kérelmező érdeke került ismertetésre (gyorsan lebonyolítható a folyamat). Enélkül pedig nem hozható felelős döntés, és az indokok hiányában csak az ingatlan spekuláció gyanúja merülhet fel. Ezért **KÉREM** polgármester úr tájékoztatását, hogy mi előnye származik Tinnyének a határozati javaslat esetleges elfogadása esetén.

KÉREM, hogy a fenti tájékoztatás-kéréseim és az arra adott jegyzői és polgármesteri válaszok az ülés jegyzőkönyvében is kerüljenek rögzítésre.

[J-2.4/2] **JAVASLOM**, és egyúttal kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a fentiekben részletezett okok miatt a napirendi pont tárgyalását és az előterjesztést elutasítani szíveskedjenek. A napirendi pontot NE tárgyalják, abban döntést NE hozzanak.

[J-2.4/3] Amennyiben a képviselő-testület mégis tárgyalja és döntést hoz a nevezett napirendi pont kapcsán, **JAVASLOM**, hogy a döntés név szerinti szavazással történjen.

Kérem tisztelt képviselőtársaimat, hogy módosító beadványomban részletezett javaslataimat megvitatni és támogatni szíveskedjenek.

Köszönöm.

Tinnye, 2021. november 4.

Ladányi Péter
önkormányzati képviselő, Tinnye
<https://ladanyipeter.hu>