

**BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

---

Szám: 10/2018

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V**

Budakalász Város Önkormányzat Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
**2018. október 24-én, (szerdán) 14:00 órakor**  
megtartott **rendes nyilvános** üléséről

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b><u>Az ülés helye:</u></b>     | Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme  |
| <b><u>Jelen vannak:</u></b>      | Kaltner Károly bizottsági elnök<br>Máté István bizottsági tag:<br>Pál Béla bizottsági tag<br>Kárpáti György külsős bizottsági tag<br>Kroó József külsős bizottsági tag |
| <b><u>Meghívottak:</u></b>       | dr. Udvarhelyi István jegyző<br>Pál József főosztályvezető   |
| <b><u>Jegyzőkönyvvezető:</u></b> | Dr. Kovách-Janitsek Romola   |

### Javasolt napirend:

#### Nyílt napirendi pontok:

1. **Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

**100/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Népjóléti Bizottság  
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

2. **Javaslat zártkerti ingatlan belterületbe csatolására**

**104/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Előterjesztő: Rogán László polgármester

3. **Beszámoló a Polgármester Társulásban végzett 2017. évi munkájáról**

**107/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Előterjesztő: Rogán László polgármester

4. **Javaslat a „Szép kert, gondozott környezet 2018” pályázat elbírálására  
Bizottsági hatáskör**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** köszönti a megjelenteket. A rendes bizottsági ülést megnyitja. Megállapítja, hogy a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 fővel** határozatképes. Kéri a meghívóban szereplő napirendi pontok elfogadását.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 egyhangú igen** szavazattal a napirendet elfogadta.

A jegyzőkönyv hitelesítőjének **Kaltner Károly bizottsági elnök Máté István bizottsági tagot** bízta meg **5 egyhangú igen** szavazattal.

### Napirend megtárgyalása:

#### Nyílt:

1. **Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások bérleti díjáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

**100/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Népjóléti Bizottság  
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** kérésére **Pál József főosztályvezető** ismerteti az előterjesztést és az előzményeket.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Milyen elvek alapján mond fel az Önkormányzat a bérlőnek?

**Pál József főosztályvezető:** Bérleti vagy közüzemi díjtartozás, illetve bármilyen tartozás szerződésmegszakításra ad okot, de először mindig felszólítjuk a bérlőt tartozásainak rendezésére, sőt általában részletfizetést kap a tartozás visszafizetésére.

A lakáspolitikai koncepció alapján összesen 70-80 lakással kívánunk számolni 4-5 éves távra, ez a fenntartható lakásszám. Vannak olyan bérlők, akiknek lejár a szerződésük, és ha olyan lakást bérel, ami a listán szerepel és értékesítendő, felkínáljuk megvételre. Ha él a lehetőséggel, megveheti. Ha nem él vele és nagycsaládos, idős stb., a meglévő helyett másik bérleményt adunk neki.

Ha úgy ítéljük meg, hogy normális jövedelme van, normális életkörülmények között él, akkor viszont önálló lábakra kell állnia.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** A Népjeléti Bizottságon mi volt a rendeletalkotási javaslat megtárgyalásakor?

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Nem kellett volna tárgyalnia, mert nem szociális, hanem gazdasági, pénzügyi tárgyú a rendelet, aminek vannak szociális kihatásai is. Hogy ne érje szó a ház elejét, napirendre tűzte az NJB is.

A Népjeléti Bizottságnak nem volt különösebb hozzászólása, sőt Márton András képviselő nem is vett részt az ülésen. A Képviselő-testületi ülés előtt bárkit várunk a félreértések elkerülése végett a tisztázandó kérdésekkel kapcsolatban. A Népjeléti Bizottságon részletesen felolvastam egy facebook csoport másfél hónappal ezelőtt írt észrevételeit és reflektáltam rájuk. Az észrevételeik tájékoztatlanságról árulkodnak.

Csak pár példa: szerintük erőfölénnyel való visszaélés az, ha közjegyzői nyilatkozatot kérünk. Van olyan bérlőnk, akit 3,5 éve próbálunk kirakni a saját tulajdonunkból, miközben realizáljuk az elmaradt hasznot és nem tudjuk hasznosítani az ingatlant. A közjegyzői nyilatkozat az ilyen eseteket küszöbölné ki.

Szeretnénk a pályázatokat konkretizálni. A műszaki állapot nagyon sok mindent determinál. Más a pályázati kiírása egy jó állapotú, kelendőbb lakásnak, amit rövidebb határidővel lehet közzétenni, míg egy rosszabb állapotúra nem igazán van érdemleges kereslet, ilyenkor nyilván hosszabbra vesszük a határidőt. A központi jogszabályok természetesen iránymutatást adnak.

Az egyik passzus szabályozza, hogy a kerttel nem rendelkező ingatlanba csak előzetes bérbeadói hozzájárulással lehet kisállatot bevinni. Tehát nincs szó tiltástól, csak előzetes bérbeadói hozzájárulásról. Viszont azt feltételezik, hogy ezzel a gyerekes családokkal, idős, egyedül élő emberekkel szemben diszkriminációt alkalmazunk, holott csak arról van szó, hogy a lakótársak közötti legfontosabb feszültségforrás egyike a kutya. Aki költözik, annak alkalmazkodnia kell azokhoz a szabályokhoz, amiket a település nyújt.

Észrevételeik között volt, hogy a bérlemény ellenőrzésekor szükséges lenne a bérlővel előre egyeztetni. Volt, hogy a bérlővel nem sikerült időben egyeztetni, mert kiderült, hogy régen meghalt. Sok esetben pedig nem praktikus az előre egyeztetés és a rendeletben benne van, hogy a bérlő háborítása nélkül kell ezt megtenni. Senki nem akarja a tulajdonát ellenőrizetlenül hagyni, ez érthető álláspont.

Vagy: a legkedvezőbb ajánlatnál fogalmazzuk meg, mit jelent ez pontosan. Legkedvezőbb ajánlat általában az anyagilag legkedvezőbb ajánlatot jelenti, ezért nem alkotunk újra meg újra mindenféle értékelési szempontokat.

Azt is szeretnék volna, ha bele vesszük a felújítási kötelezettségvállalást. A felújítást inkább elvégezzük a saját embereinkkel, ebből számtalan félreértés keletkezett. Van olyan bérlő, aki majdnem 10 millió Ft-ot követel a várostól az általa beépített eszközeiért.

Levonják a konklúziót, hogy a bérbeadó önkormányzat számára kedvezőbb szabályokat állapít meg a rendelet a bérlő hátrányára. Ez egyrészt nem így van, másrészt nem kötelező szerződni, de ha valakinek lejárt a bérleti szerződése és el kell hagynia az ingatlant, az nem lehet több éves bírósági alkudozás kérdése.

Rajtuk kívül más egy árva vak hangot nem szólt azzal kapcsolatban, hogy mi a rendelettel a baja. Balogh Csaba képviselő és NJB tag is csak a novemberi halasztást akarta. Ennek nincs értelme, viszont két tucat ember vár a szerződéskötésre, amit közjegyzői záradék nélkül nem kötünk meg. A közjegyzői záradék mindenkire vonatkozik, a szociális lakásoknál az Önkormányzat állja a közjegyzői költséget. A rendelet tehát szociálisan érzékeny annyira, amennyire a lakásgazdálkodás lehetőségei megengedik. Vannak benne olyan elemek, amelyek a szociális helyzetre való tekintettel előnyöket biztosítanak az általános szabályokhoz képest, de ez nem egy szociális tárgyú rendelet.

Ha pedig bárkinek bármilyen kérdése van, a testületi ülésig meg tudjuk beszélni, választ tudunk adni, de rossz kiinduló pontokból nem lehet jó következtetéseket levonni.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Nem értettem egészen pontosan a közjegyzői okiratba foglalt egyidejű kötelezettségvállalás jelentését.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Ezt azt jelenti, hogy ha van egy közjegyzői okirat, ez helyettesíti az ingatlan kiürítése iránt indítandó pert, amit az adott esetben rosszhiszemű bérlő akár 4-5 évig el tud húzni. A közjegyzői okirat végrehajtható okirat, olyan, mint az ítélet, amit viszont csak jó néhány év múlva kapok meg.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ezzel egyetértek. Nem kellett volna pontosan taglalni, mit tartalmaz egy közjegyzői okirat?

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Nem, mert ez egy központilag meghatározott tartalmú szerződés. Ez egy egyoldalú nyilatkozat, amely visszahivatkozik a létrejött szerződésre.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ez fontos a bérbeadói jogbiztonság szempontjából.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** A közjegyzői okirat olcsóbb, mint az egész bérleti szerződés ügyvédi költsége. A közjegyzői okirat - a civilek által leírtakkal ellentétben - nem akadályozza meg a volt bérlőt abban, hogy mint felperes, az igényét a bíróságon érvényesítse, csak ebben az esetben a bizonyítási kötelezettség őt terheli.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Miért csak az új szerződésre és a módosított szerződésekre vonatkozik a közjegyzői okirat?

A 13.§ szerint legfeljebb két évre köthető bérleti szerződés.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Visszaható hatály tilalma áll fent, tehát a már meglévő szerződésekre nem lehet alkalmazni.

A rendelet több kategóriát állapít meg, pl. szociálisat vagy költségalapút. Ahhoz, hogy megállapítsuk, a bérlő melyik kategóriába tartozik éppen, kétévente szükséges az anyagi helyzetének felülvizsgálata. Adott esetben ez azt is jelenti, hogy ha a város egy másik ingatlant kínál fel a bérlőnek, ami a helyzetének a mi megítélésünk szerint jobban megfelel, azt kell elfogadnia.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** A meglévő bérleti szerződéseknél nem lehetne felmondani a régit és új bérleti szerződést kötni már az új rendeletnek megfelelően?

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** A bérbeadói felmondásnak megvannak a maga jogi előírásai és esetkörei. Rendeletváltozásra hivatkozva nem lehet felmondani a szerződést.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Nem értem a civilek felvetéseit.

**Pál Béla bizottsági tag:** Az alaptézis a közvagyon hasznosítása. Ilyenkor kell a civileknek is érzékenynek lenniük.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Az a baj, hogy sokszor megkapjuk, hogy a közvagyonnal rosszul bánunk, itt meg pont ők szórják, ez a következetesség teljes hiányára utal.

Több kérdés, hozzászólás nem érkezett. **Kaltner Károly bizottsági elnök** felolvassa a határozati javaslatot.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 igen szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

**31/2018. (X.24.) TKB határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi rendeletalkotási javaslatot:

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakások bérleti díjáról szóló rendeletét.

**Felelős:** Kaltner Károly bizottsági elnök

**Határidő:** azonnal

**2. Javaslat zártkerti ingatlan belterületbe csatolására**

**104/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** kérésére ismerteti az előterjesztést és az előzményeket.

Kérdés, hozzászólás nem érkezett. **Kaltner Károly bizottsági elnök** felolvassa az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 egyhangú igen** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**32/2018. (X.24.) TKB határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatot:

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a budakalászi 3021/2 hrsz-ú, 1164 m<sup>2</sup> területű zártkerti ingatlant, mely természetben a Gyümölcs utcában található, belterületbe csatolja.

Belterületbe csatolás feltétele, hogy a belterületbe csatolással kapcsolatos költségeket (eljárási díj, a földmérői munkadíj) a tulajdonos viselje. A belterületi becsatolással kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat végzi el.

**Felelős:** bizottság elnöke

**Határidő:** azonnal

**3. Beszámoló a Polgármester Társulásban végzett 2017. évi munkájáról  
107/2018. (X.25.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** kérésére **dr. Udvarhelyi István jegyző** ismerteti az előterjesztést és az előzményeket.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Állítólag az állam pénzt akar beletenni a hulladékgazdálkodásba.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** A probléma az, hogy nincsen leszabályozva a Társulás tényleges tevékenységi köre, hogy döntés-előkészítő funkciót vagy döntéshozó funkciót lásson-e el. A kistélepüléseknek semmilyen beleszólásuk nincsen az infrastrukturális fejlesztésekbe.

A társulások nem tudják kezelni a problémát, így megoldani sem. Alapvető kérdés, hogy tudnak-e feladatkört meghatározni a társulásoknak. Feladatkör hiányában nincs értelme pénzt investálni beléjük.

Azt kellene elgondolnunk, a városnak milyen helye, szerepe lehet a társulásban.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Elég nagy a zűrzavar. A számlázás sem működik, ennyi bevételből meg nehéz jól üzemeltetni bármit is.

Több kérdés, hozzászólás nem érkezett. **Kaltner Károly bizottsági elnök** felolvassa az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 egyhangú igen** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**33/2018. (X.24.) TKB határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatot:

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a polgármester Duna - Vértés Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulásban végzett 2017. évi munkájáról szóló beszámolót.

**Felelős:** bizottság elnöke

**Határidő:** azonnal

**5. Javaslat a „Szép kert, gondozott környezet 2018” pályázat elbírálására  
Bizottsági hatáskör**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** kérésére **dr. Udvarhelyi István jegyző** ismerteti az előterjesztést és az előzményeket.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Örülnek, ha a legközelebb a bizottság delegálhatna egy tagot az elbíráláshoz, aki el tudná mesélni, miket látott.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** A bírálati szempontok nincsenek rendesen lefektetve. A probléma az, hogy a szubjektivitás jobban előtérbe kerül.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Tegyéél javaslatokat.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ahhoz meg kellene nézni az eddigi bírálati szempontokat. Először a pályázati feltételeket kellene pontosabban megfogalmazni, mert például most bárki beadhat bármit.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** A díj mellé 20 ezer Ft is jár. Újra kellene a tábla is, ami hirdeti, hogy a tulajdonosa nyert ezen a pályázaton.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ez jó dolog volt, így lesz látható a jó példa.

**Kroó József külsős bizottsági tag:** Nem értem, miért bizottsági hatáskör, a testületnek kéne tárgyalnia.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Ezért mondtam, hogy delegálnunk kellene valakit a zsűribe.

Több kérdés, hozzászólás nem érkezett. **Kaltner Károly bizottsági elnök** felolvassa az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 egyhangú igen** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**34/2018. (X.24.) TKB határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatot:

Budakalász Város Önkormányzat Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a „Szép kert, gondozott környezet 2018” pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A Bizottság a szakértő zsűri javaslatát jóváhagyja, és a határozat melléklete szerint megállapítja a pályázat nyerteseit. A Bizottság felkéri a Polgármestert a díjak átadására.

**Felelős:** bizottság elnöke

**Határidő:** azonnal

A napirendi pontok megtárgyalása után **Kroó József külsős bizottsági tag** a TKB nevében javaslatot tesz arra, hogy a város hozzon létre egy olyan emlékművet, lehetőleg a Petőfi téren vagy ahhoz közel, ahol méltó módon meg tud emlékezni az 1848-49-es szabadságharc résztvevőiről. Saját maga nevében felajánlja egyhavi bizottsági tiszteletdíját erre a célra. A bizottság 5 igen szavazattal egyetért a javaslattal.

Több napirend nem volt, **Kaltner Károly bizottsági elnök** megköszönte a bizottság munkáját, az ülést 14 óra 43 perckor berekeszti.




Káltner Károly  
bizottsági elnök

K.M.F.



Máté István  
jegyzőkönyv hitelesítő



Dr. Kovách-Janitsék Romóla  
jegyzőkönyvvezető

