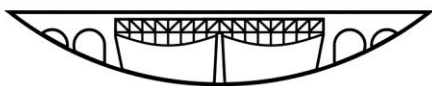




# BIATORBÁGY



Város Képviselő-testülete

Településfejlesztési Bizottság

2051 Bátorbágy, Baross Gábor u. 2/a • Telefon: 06 23 310-174/244 • Fax: 06 23 310-135

E-mail: hivatal@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Iktatószám: Sz-77/6/2018

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Bátorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2018. február 21.** napján 16:00-kor a Városházán megtartott munkaterv szerinti nyílt üléséről.

### Jelen vannak:

Kecskés László	bizottság elnöke
Balázs Hegedűs Zoltán	bizottsági tag
Cserai Zsolt	bizottsági tag
Tálas-Tamássy Richárd	bizottsági tag
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
Lengyel Anita	jegyzőkönyvvezető
Szakadati László	alpolgármester
Molnár János	Városgondnokság vezető
Győri Ferenc	Városgondnokság ügyintéző
K. Horváth Mónika	Műszaki osztályvezető
Varga-Ötvös Béla	Érték-Térkép Kft
Rumi Imre	Főépítész

**Kecskés László:** Köszönti a bizottság tagjait, a hivatal dolgozóit a településfejlesztési bizottság rendkívüli ülésén. Megállapítja, hogy a bizottság tagjai közül 4 fő jelen van, a bizottság határozatképes. Felkéri Tálas-Tamássy Richárdot a jegyzőkönyv hitelesítésére, aki azt elfogadja. A kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok közül a 3-as számmal jelölt napirendet javasolja az 1. napirendként tárgyalni, a többit a kiküldés sorrendjében. Mivel több javaslat, észrevétel nem érkezett, a módosított napirendet tette fel szavazásra.

### Szavazás:

**A bizottság 3 igen, 1 nem szavazattal, egyhangúan (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) elfogadta a napirendet.**

## **Napirend:**

- 1) „Biatorbágy Város Önkormányzata kezelésében lévő utak burkolat és csapadékvíz-elvezetés javítási és felújítási munkái” tárgyú közbeszerzési eljárás megindításáról
- 2) A természeti környezet (külterületek) felzárkóztatásáról:
  - a. ÉrtékTérkép Kft. által készített megvalósíthatósági tanulmányról
- 3) Biatorbágy Város önkormányzati tulajdonú ingatlanainak felméréséről, és az ingatlanok kezelésének új módjáról
- 4) A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének 12/2014. (V. 05.) önkormányzati rendelete módosításáról

### **1) „Biatorbágy Város Önkormányzata kezelésében lévő utak burkolat és csapadékvíz-elvezetés javítási és felújítási munkái” tárgyú közbeszerzési eljárás megindításáról**

**dr. Kovács András:** Tegnap napon póttanyagként került kiküldésre a napirendhez tartozó ajánlati felhívás és a szerződés tervezetek. Az Önkormányzat keretszerződéses közbeszerzési eljárást indít meg az önkormányzati utak felújítására és javítására. Ebbe a kátyúzás és a felújítási munkák tartoznak bele, mint engedélyt nem igénylő munkák, az útépitésre, - ami engedély köteles lenne-, nem kerül közbeszerzési eljárás most kiírásra. A keretösszeg 300.000.000.- forint és a szerződés tervezett hatálya 3 év. Vagy a 3 év végén vagy a keretösszeg elköltésével teljesül a szerződéses kötelezettség. Az egységárgyűjtemény és a keretszerződés alapján eseti megállapodások alapján kerülnek elvégzésre a munkálatok. A vállalkozóval kötendő keret-megállapodás az eredményes közbeszerzési eljárás lefolytatását követően kerül megkötésre. Az eseti szerződés megkötésére minden feladat megrendelésnél kerül majd sor. Ami fontos, hogy ez is egy hirdetmény nélküli közbeszerzés a Kbt. 115.§.(1) bekezdése alapján min. 5 meghívott Gazdasági Szereplő számára kerül kiküldésre az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok. Polgármester úr a február 22-ei képviselő-testületi ülésig nevezi meg a meghívandó min. 5 Gazdasági Szereplőt. A határidőket úgy alakították ki, hogy április hónaptól már legyen szerződése az önkormányzatnak a feladatok ellátására. Amennyiben van, szívesen válaszol.

**Kecskés László:** Mivel több hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt, azzal a módosítással tette fel szavazásra a javaslat, hogy Polgármester úr a képviselő-testületi ülésig megnevezi a gazdasági szereplőket.

### **Szavazás:**

**A bizottság 4 igen egybehangzó szavazat (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének  
Településfejlesztési Bizottsága  
39/2018. (II. 21.) számú határozata**

**„Biatorbágy Város Önkormányzata kezelésében lévő utak burkolat és csapadékvíz-  
elvezetés javítási és felújítási munkái” tárgyú közbeszerzési eljárás megindításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a „*Biatorbágy Város Önkormányzata kezelésében lévő utak burkolat és csapadékvíz-elvezetés javítási és felújítási munkáira*” szóló közbeszerzési eljárás megindítására vonatkozó előterjesztést és a határozati javaslat elfogadását javasolja azzal, hogy **a gazdasági szereplők megnevezésére legkésőbb a 2018. február 22-ei képviselő-testületi ülésen sor kerül.**

**2) A természeti környezet (külterületek) felzárkóztatásáról:**

**a. ÉrtékTérkép Kft. által készített megvalósíthatósági tanulmányról**

**Varga - Ötvös Béla:** A tanulmány címe árulkodó, „Biatorbágy Város Katalinhegy és Pecató hétvégi házas üdülőterületek víziközmű-beruházás révén történő fejlesztése” megvalósíthatósági tanulmány. Két nagy részből áll. Van egy Víziközmű-fejlesztési része, tehát egy műszaki része, ami költségbecslés változatokkal rendelkezik és másik a szervezeti finanszírozási munkarész. Alapvetően abból indultak ki, hogy a városnak van egy elfogadott településfejlesztési stratégiája. Ennek az üzenete olvasható a tanulmányba, mely szerint: **„Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá váljon, amely kiegyensúlyozott fejlesztés során a helyi értékek érvényesítését és az életminőség javítását helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.”** Ezeket az instrukciókat követték a munka során is. Az építési övezeti besorolás nem változik, aminek keretében kell megoldani a beruházást. Ennek a leglényegesebb pontja, hogy önszerveződésre épül és a tulajdonosok, helyi érdekeltek finanszírozásából valósul meg ütemterv szerint. Az önkormányzati részvétel egy lényeges pont volt végig, és az az álláspont alakult ki, hogy a geodéziai felmérés, tervezői költség, műszaki ellenőrzési feladatot és az érintettek közötti kommunikációt az Önkormányzat biztosítja.

**Kecskés László:** Felhívta a figyelmet arra, hogy az Önkormányzat túl van egy településfejlesztési koncepció elfogadásán. Az integrált városfejlesztési stratégia egy hosszú távú terv. és most a város két részével foglalkozó megvalósíthatósági tanulmány van a bizottság előtt. Egy életmód modell mutat be és itt fontos lesz az önkormányzati ellenőrzés.

**Szakadát László:** A határozati javaslat egyszerű és szűkszavú, ezért pár beszédesebb dolgot hozzá kell tenni. A legfontosabb dolog a határozati javaslatban, hogy holnap a képviselő-testület elfogadja az ÉrtékTérkép Kft által készített megvalósíthatósági tanulmányt és a következő feladatokat kezdi meg. A tanulmányban ütemtervek olvashatóak, amik arra szolgálnak, hogy mindegyik pontnál külön vitassa meg az önkormányzat a költségfedezeteket, feladatokat, mi hárul a lakókra és mi hárul az önkormányzatra és aktuálisan meghozott döntések nyomán lépjenek tovább. A mostani feladatnál - a Katalin-hegyen ivóvíz és szennyvíz hálózat, engedélyes és kiviteli tervek. Itt a tanulmánnyal összhangban kell érteni a feladatot, a

szennyvízhálózat arra a szűk részére vonatkozik, ahol most jelenleg át van víve a szennyvíz vezeték és annak a környékének közvetlenül egy rövid hálózatban kívánja megoldani. Pécátó ivóvíz hálózat, engedélyes és kiviteli tervek elkészítését kezdik meg és ezen túlmenően a Katalin-hegyen, Ürge-hegyen és a Szarvas-hegyen az önkormányzat hulladékgyűjtő - pontok kialakítását tervezi a város. Sok\_sok tényező van egy-egy pont mögött, útviszony-, telekhatár rendezés, csoportos telekhatár rendezés. Fontos a tulajdonosokkal való kommunikáció megteremtése. 865 telektulajdonossal akik 1490-en vannak nehéz a kommunikáció. Az idei év költségvetésének céltartalékába ezek a költségek bele vannak tervezve. Továbbá célszerű és fontos, hogy létrejöjjön egy érdekvédelmi szervezet, ami majd az önkormányzat munkáját segíti.

**Molnár János:** Nagyrészt egyetért alpolgármester úr mondandójával, egy dologgal nem. Az illegális személtlerakóknak megszüntetése hangzott el. Az egyetlen hely ahol kell az a turista út és az is csak a Kutya-hegy Szarvas-hegyieknek szól. Az Ürge-hegy, Katalin-hegy, Peca-tónál az összes dülő járható. Kötelezni kellene a szemétszállítási díj befizetésére a külterületen lakókat azokkal, akikhez feljut az autó. A hulladékgyűjtő pont csak azoknak a lakóknak kellene igénybe vennie,a kikhez nem jut fel az autó.

**Szakadati László:** Az autó az időjárási viszonyoknak kitéve van, hogy feljut, van, hogy nem jut fel bizonyos külterületi helyekre, sok panasz érkezett, így került egy általános megfogalmazással beépítésre a tanulmányba.

**Kecskés László:** Mivel több hozzászólás, észrevétel, javaslat, kérdés nem érkezett azt a javaslatot tette fel szavazásra, hogy az eredeti határozati javaslatból kerüljön ki a 3. pont, és annak tartalmát későbbiekben tárgyalja újra a bizottság részletesen.

**Szavazás:**

**A bizottság 4 igen egybehangzó szavazat (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Településfejlesztési Bizottsága  
40/2018. (II. 21.) határozata**

**A természeti környezet (külterületek) felzárkóztatásáról - az ÉrtékTérkép Kft. által készített megvalósíthatósági tanulmányról**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „az ÉrtékTérkép Kft. által elkészített megvalósíthatósági tanulmányt” és az alábbiak szerint javasolja a képviselő-testület felé a határozati javaslat fogadását:

**Az eredeti határozati javaslat 3. pontja kerüljön ki a javaslatból, azzal az indokkal, hogy azt egy későbbi időpontban kerüljön tárgyalásra, az 1. és 2. pont kerüljön elfogadásra, az eredeti határozati javaslat szerint.**

### **3) Biatorbágy Város önkormányzati tulajdonú ingatlanainak felméréséről, és az ingatlanok kezelésének új módjáról**

**Kecskés László:** Q Design Kft által a földmérés elkészült. Az ok az volt, hogy az önkormányzat ne engedje az épületei állapotának oly mértékű romlását, ami nagyobb költséggel járhat. A cél egy olyan állagmegőrzés, ami nem kíván újabb és újabb beavatkozásokat. A határozati javaslat szűkszavú.

**Cserei Zsolt:** Múlt év decemberében a bizottság azt a határozatot hozta, hogy a jelenlegi anyagra vonatkozóan visszaérkezik 3 árajánlat a bizottság elé, de az ajánlatokat nem látta és a munkát megkapta a Q Design Kft. Miért volt szükség ezt a munkát kiadni? Miért volt ez ennyire sürgős, hogy megkerülték a bizottságot?

**dr. Szabó Ferenc:** A bizottság ülésén valóban még csak egy, a nevezett Kft ajánlata volt meg. A képviselő-testületi ülésig kiegészítésre kerül 3 árajánlatra és a testületi ülésen született az a döntés, hogy a legkedvezőbb árajánlatot fogadja el a tanulmány elkészítésére. És ez valóban nem jött már vissza a Bizottság elé, mert a testület döntött.

**Szakadáti László:** 3 humán bizottság rendkívüli ülés keretében tárgyalta a napirendet, javaslat nem született. Javaslata, hogy csak műszaki kérdésekkel kell foglalkozni a házak értékelésekor, mert ennek a felméréseknek és a felújításoknak az a célja, hogy közel azonos értékre hozzák fel a nevezett önkormányzati ingatlanokat. Olyan állapotra, ahonnan már tisztel karbantartással éves javításokkal megőrizhető az állaguk. Minden ingatlan esetében két dolgot kell az önkormányzatnak eldöntenie. Mivel a nedves vagy megrogyott alapokkal van a baj, ezért melyek azok az épületek ami bontandó és mi az ami marad, a másik, hogy a megmaradt ingatlanokkal értékelemző/értékmegőrző szemszögből kell foglalkozni. És ezt követően kell részletes tételek költségvetést kérni az előttük álló feladatok megvalósítására.

**K. Horváth Mónika:** Kollégáival áttekintették az anyagot igen alaposan és egy általános megállapításuk, ami összhangban van alpolgármester úr megállapításaival, hogy a víz az nagy úr ezekben az épületekben. És jellemzően a csapadékvíz - elvezetés nem megfelelő megoldása okozza a problémát ezeknél az épületeknél és mivel ez a csapadékvíz-elvezetés évek óta, hosszú-hosszú évtizedek óta nincs megoldva, ezek okozzák ezeknek az épületeknek a leglátványosabb és legkritikusabb állagromlásait. Alapvetően azt elmondhatják a felmérésekről, hogy az óvodák nagyon rossz állapotban vannak. Az odajáró gyerekek napi szinten lélegzik be a gyermekek a penészgombák spóráit. Jegyző úrral egyeztetve azt javasolják, hogy az áprilisi rendes ülésre egy rangsort állítanak, egy koncepciót dolgoznak ki a felmerülő feladatok megoldására.

**Cserei Zsolt:** Kérdése arra irányult, hogy a 3 árajánlat miért nem került a bizottság elé? Melyik az a másik két cég, aki beadta az árajánlatát? Mennyibe került ez a felmérés és miért nem a műszaki osztály készítette ezt el, miért kellett egy cégnek kiadni?

**Szakadati László:** A testületen jóváhagyott anyag nem kell, hogy visszakerüljön az anyag. Szerződést kötöttek, kb. 6 millió forint nagyságrendű. A műszaki osztály évek óta alul van biztosítva emberekkel. Műszaki-jogi ügyintézés miatt nincs idő és kapacitása, illetve így döntöttek, hogy ezt kiadják külső cég számára. K. Horváth Mónika hozzászólására reagálva elmondta, hogy nem kell kapkodni és nem kell prioritást felállítani. Mindegyik épületet sorra meg kell vizsgálni és meg kell fogalmazni a rajta lévő teendőket és akkor, amikor ezek elkészültek, akkor döntenek arról, hogy kérnek-e rá kivitelezési ajánlatot. Javasolja, hogy minden épületet fogalmazzák meg, hogy milyen állapotban szeretnék látni, az valósuljon meg és ezt követően térjenek át új feladatra.

**K. Horváth Mónika:** A céljuk az, hogy megállapítsák azokat a munkákat amiket az egyes épületek tekintetében el kell végezzenek és amelyiknél szükséges azokra terveket is készíttetnek. A csapadékvíz elvezetési problémát azért vetette fel, mert ez egy általános probléma. Minden épület tekintetében meg kellene vizsgálni a csapadékvíz-elvezetési problémákat és ezekkel kellene kezdeni a munkákat.

**Molnár János:** A vizesedés megszüntetése a cél az alapoktól, véleménye szerint is ez az elsődleges.

**Balázs – Hegedűs Zoltán:** Svábházzal kapcsolatban elmondta, hogy nem érti hogy miért szerepel a listában, hisz nem olyan régen 50 millió forintért lett felújítva. A kivitelezőt nem lehet megkérdezni, hogy ezt a javítást el lehet-e végezni? Ez tervezési és kivitelezési hiba.

**Győri Ferenc:** A Tájháznál nem a kivitelező a hibás, hanem ott is a csapadékvíz elvezetés. Emiatt süllyed és reped.

**K. Horváth Mónika:** A szakmai álláspontjuk, hogy viacolor és kiselemes járdát alkalmazni. Nem véletlenül alkalmaztak, használtak, építettek betonjárdát, aminek egy erőteljes lejtést adtak. ezzel védték meg a lábazatot. A mai modern épületeknél nyugodtan használhatják. ezeket a falazatokat a jellegzetességük miatt nem lehet a mai vízzáró réteggel ellátni, ezeket meg kell hagyni lélegző rétegeknek.

**Balázs-Hegedűs Zoltán:** Ez nem csapadékvíz ami itt van. ez a földből felszívódó víz. Szellőző vakolattal ezt a problémát meg lehetett volna oldani. El kell vágni a föld felett és szigetelni kell. Van-e mód a garanciális kivizsgálásra vagy sem?

**Cserei Zsolt:** Szerinte is kivitelezési hiba. Javasol egy egyeztetést a kivitelezővel.

**Győri Ferenc:** Minimális alapja van az épületnek, ezt nem szigetelték le. Belül egy teknőszigetelés készült, a főfalakra dörken lemezt helyeztek fel.

**Szakadati László:** Milyennek akarják látni ezt az épülete? Milyen legyen? Hogy lehet, hogy ezek a vízszigetelések megnyugtató módon hoznák a megoldást. Mit javasolnak most? Hogyan állítsák helyre?

**Kecskés László:** A műszaki osztály áprilisa elkészít egy koncepciót az önkormányzati épületekre vonatkozóan.

**Cserei Zsolt:** Egyetért Balázs-Hegedűs Zoltánnal, javaslata, vegyék elő a terveket és vizsgálják felül az esetet. Műszaki ellenőrnek is meg van a maga hatásköre.

**Kecskés László:** A legutóbbi Tájházas javaslatokat a Műszaki Osztály fogja tudni kezelni, a bizottság összességében nézzék a tanulmányt. Mivel több hozzászólás, észrevétel, kérdés, javaslat nem volt, az eredeti határozati javaslatot azzal a kiegészítéssel tette fel szavazásra, hogy áprilisban visszakerül a Műszaki Osztály által készült koncepció a bizottság elé.

**Szavazás:**

**A bizottság 4 igen egybehangzó szavazat (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**Településfejlesztési Bizottsága**

**41/2018. (II. 21.) határozata**

**Biatorbágy Város önkormányzati tulajdonú ingatlanainak felméréséről.**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „**a Biatorbágy Város önkormányzati tulajdonú ingatlanainak felméréséről**” szóló tájékoztató anyagot és az alábbiak szerint javasolja annak elfogadását:

*„A Képviselő-testület a tájékoztató anyagát elfogadja.*

*A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a tájékoztató anyag ismeretében az ingatlanok fenntartására új koncepciót dolgoztasson ki és terjessze elő azt a 2018. április 17-ei bizottsági és a 26-ai képviselő-testületi ülésre.”*

**4) A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő- testületének 12/2014. (V. 05.) önkormányzati rendelete módosításáról**

**Kecskés László:** Miért volt szükség a rendelet módosításár?

**dr. Szabó Ferenc:** A rendelet-módosítása technikai jellegű. 2018. január 1. napjától a Ket. hatályát veszítette és az Ákr, mint új hatósági eljárást szabályozó jogszabály került kialakításra. Annak elkerülésére, hogy a jövőbeli hasonló változások miatt a rendeltet módosítani kelljen a Ket. helyett a „hatósági eljárást szabályozó jogszabályokra hivatkozik ezen túl a rendelet.

**Kecskés László:** Mivel több hozzászólás, észrevétel, javaslat, kérdés nem érkezett az eredeti javaslatot tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

**A bizottság 4 igen egybehangzó szavazat (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Településfejlesztési Bizottsága  
42/2018. (II. 21.) határozata**

**A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának  
jogkövetkezményeiről szóló Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
12/2014. (V. 5.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága megtárgyalta „a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2014. (V. 5.) önkormányzati rendelete módosításáról” szóló előterjesztést és a rendelet tervezet elfogadását javasolja.

**Kecskés László:** Egy esemény meghívóját szeretne ajánlani. Február 23-án, pénteken, 17:00 órakor a Faluházban a Pest Megyei Agrárkamara valamint a Pest Megyei Gazdakör meghívottjai fognak tájékoztatás adni a helyi szervezetek kérésére, azokról a most futó és a később nyíló pályázatokról, amik őstermelőket, kistermelőket, családi gazdaságokat érintenek. Mivel további hozzászólás nem volt, 17 óra 28 perckor a nyílt ülést berekesztette a bizottság a munkáját.

Kmf

**Kecskés László**  
elnök

**Tálas-Tamássy Richárd**  
bizottsági tag