



Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740 Abony, Kossuth tér 1.

3/2012/JT

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2012. január 18-i rendkívüli üléséről

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. január 18-i rendkívüli üléséről.

Jelen vannak: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester, Dr. Abonyi Viktor, Dr. Egedy Zsolt, Fekete Tibor Károly, Gulykáné Gál Erzsébet, Kovács László, Dr. Magyar Gábor Sándor **Képviselő-testület tagjai 7 fő.**

Napirend tárgyalása közben érkezett: Kelemen Tibor János képviselő.

Polgármesteri Hivatal részéről jelen voltak: dr. Vörös Mária aljegyző, Bendáné dr. Gáspár Anita Jegyzői Titkárságvezető, Fiala Károly Településfejlesztési Osztályvezető, Győri Lászlóné Hatósági és Építésügyi Osztályvezető, Fodor János Hatósági és Építésügyi Osztályvezető-helyettes, Kókai-Dudinszky Mónika Gazdasági Osztályvezető, Márkus Tamás Mikrovoks kezelő, Balog Éva jegyzőkönyvvezető.

Meghívottként jelen volt: Farkas Zsolt főépítész, Tóth Róbert közbeszerzési szakértő, Palotai Sándor a Városfejlesztő Kft. ügyvezető igazgatója, Törös Csaba tervező, Horizont 4 Kft.

Dr. Egedy Zsolt képviselő meghívására jelen volt: a kecskeméti 7. Dimenzió Építész Iroda Kft. 2 képviselője

Állampolgári megjelenés: 13 fő.

- - -

Romhányiné dr. Balogh Edit: köszöntötte a képviselő-testületi ülésen megjelenteket. Megállapította, hogy a képviselő-testületi ülés az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 21/2007. (VI.29.) számú rendelet II. fejezet 7. § (2) pontja értelmében került összehívásra. Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 fővel határozatképes.

A jegyzőkönyvi hitelesítők személyére tett javaslatot. Névsor szerint Dr. Abonyi Viktor és Dr. Egedy Zsolt képviselők a jegyzőkönyvi hitelesítők.

Kérte a Képviselő-testület tagjait, hogy szavazzanak a jegyzőkönyvi hitelesítők személyének elfogadásáról.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület **7 igen és 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás** mellett elfogadta **Dr. Abonyi Viktor és Dr. Egedy Zsolt** jegyzőkönyvi hitelesítők személyét.

Ismertette a meghívóban szereplő napirendi pontot.

Napirend:

Előadó:

Nyílt ülés:

1. Abony Városának a „Piacsarnok és fedett piac,

Romhányiné dr. Balogh Edit

üzletház és lakások” építési tárgyú KMOP-5.2.1/B-09-2f-2010-0011.számú projektjével kapcsolatos kérdések megtárgyalása

Polgármester

- - -

Kérte a Képviselő-testület tagjait, hogy szavazzanak a napirendi pont elfogadásáról.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület **7 igen és 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás** mellett a napirendi pontot egyhangúlag elfogadta.

Napirend:

Előadó:

Nyílt ülés:

1. Abony Városának a „Piacsarnok és fedett piac, üzletház és lakások” építési tárgyú KMOP-5.2.1/B-09-2f-2010-0011.számú projektjével kapcsolatos kérdések megtárgyalása

Romhányiné dr. Balogh Edit
Polgármester

- - -

Romhányiné dr. Balogh Edit: Elmondta, hogy örül, hogy ilyen nagy az érdeklődés. A múlt héten volt termékismertető. Azok a képviselők kezdeményezték a rendkívüli testületi ülés összehívását, akik akkor nem vettek részt a termékismertetőn. Aki nem volt jelen a múlt héten és nem érzi magát képben, az felteheti kérdéseit.

Dr. Magyar Gábor Sándor: Elmondta, hogy nem a tervről szeretne beszélni, amelynek bemutatása a múlt héten megtörtént. Ez önmagáért beszél, viszont megtettek egy olyan gesztust önmaguk számára, hogy alaposan végiggondolták ezt a kérdést, mert ezt nagyon jó kezdeményezésnek tartják, nagyon jó lehetőségnek. Ez a fejlesztés egy olyan lehetőség, ami mellett sem szó nélkül elmenni nem lehet, sem felelőtlenül dönteni. Tehát leültek még a tervegyeztetés előtt és próbáltak az eddig megszerzett információkból egy megfelelő képet összerakni. Nem ketten, nem hárman, hanem elég sokan próbálták az információkat kiásni és egy csomó olyan kérdésük fogalmazódott meg, ami szerinte nem alaptalan. Azt gondolja, hogy ezt a kérdést nem föltenni komoly bűn lenne ebben az esetben, hiszen egy olyan hatalmas mértékű és nagy ívű beruházás előtt áll a testület és Abony városa, amely vagy nagyon jó célokat szolgálva Abony húzómotorjává válik, vagy pedig hogyha ez nem kellő körültekintéssel történik, akkor nagyon nagy gondokat tud okozni, alapvetően meg tudja kérdőjelezni a jövő sorsát Abonyban. Ezért gondolták azt, hogy nagyon fontos ezeket a kérdéseket mindenki előtt feltenni és nem akartak felkészületlenül ide állni, ezért teszik fel most a kérdéseket, külön erre a kérdésre koncentrálni, erre figyelve. Megítélésük szerint egy ilyen mérvű fejlesztésnek a lehetőségen kívül két nagyon fontos oka kell, hogy legyen. Az egyik, hogyha egy konkrét igényt akarnak kielégíteni, tehát ha megszavaznak egy valószínűleg jó minősítéssel rendelkező folyamatot, jó, ha ezt előbb alaposan körüljárják. Teszik ezt azért, mert Abony város nem a saját pénzét fogja erre költeni, el fog adósodni egy ilyen beruházás kapcsán, tehát nagyon meg kell fontolni ezt, hiszen Abony városban a termelő beruházások eddig nem nagyon jeleskedtek. Ez éppen egy ilyen lenne, ezért is örülnek annak,

hogy a terv kezd megvalósulni. Alapvetően szeretnék néhány kérdést föltenni, ami szerintük helyes megvilágításba tereli a gondolkodásukat és a még meglévő, valószínűleg nem az ő hibájukból eredő tájékozatlanságukat is majd rendezni. Az első kérdésük az, hogy milyen igény kielégítésére születik ez a beruházás, hiszen piackutatást még nem végeztek, erre van egy kijelölt szervezet, a piac kihasználtságát látva ez nem látszik indokoltnak és nem tudják, hogy mennyi az az érdeklődő, aki befektetni vagy szolgáltatását ezen a helyen végezni szándékozó ember, aki majd fizetőképes bérlőként ezeket az általuk fölépítendő üzlethelyiségeket fogja bérelni. Tehát alapvetően az első kérdésük az, hogy milyen piackutatás történt ebben a vonatkozásban. A Városfejlesztő Kft. beszámolóját szeretné kérni, amelyet szeretné, hogyha dokumentálna tárgyalási naplók bemutatásával, milyen tárgyalások folytak, kik tárgyaltak milyen felhatalmazással az üzletház helyiségeinek bérbeadásáról vagy eladásáról. Ez a másik, hogy mit szeretnék ezzel az üzletházzal kezdeni. És milyen sarokszámok forogtak ezen tárgyalások kapcsán. Erről sincsenek konkrét információik, hogy a bérleti díjak hogyan alakulnak és milyen megfontolásból. Semmit nem tudnak erről a kérdésről. Nem tudnak úgy dönteni arról, hogy meg fog-e térülni egy beruházás vagy normálisan működtethető lesz-e. Hitelfelvételről is beszélnek, szeretné hangsúlyozni. Úgy tudják, hogy december 31-én befejezendő beruházás további sorsa mi lesz, kik fognak abban és mit fognak csinálni. Következő kérdés a bekerülési költség. Furcsa számok bolyonganak le-föl az éterben és nem tudják, ezek honnan születnek. Ha például nem tudják, hogy hány üzlethelyiséget kell egy üzletházban kialakítani, ha nem tudják, hogy az ehhez szükséges infrastruktúra kiépítése mennyi pénzbe fog kerülni, akkor vajon honnan tudják, hogy egy építési folyamat végén mennyibe fog kerülni, de ez csak az egyik aspektusa a dolognak. Az ő számításaik szerint ez 1 milliárd 400 millió forintos kivitelezési költséget tekintve itt m^2 -enként mindent egybevéve 390 ezer forintba kerül egy m^2 megépítése. Alaposan tájékozódtak, hasonló beruházásokat már véghezvitt és jelen pillanatban is bonyolító cégeknél, akik azt a tájékoztatást adták, hogy az ő tapasztalataik szerint egy olyan helyzetben, amikor a recesszió miatt az építési vállalkozások borzasztóan olcsón szolgáltatnak és igazából nincs ok arra, hogy drága megoldást válasszanak, egy pláza minőségű épületet 120.000,- Ft/ m^2 -ért építenek meg és egy hasonló minőségű üzletházat pedig maximum 200.000,- Ft/ m^2 áron képesek szolgáltatni. Mivel tervegyeztetés helyett tájékozódásra szánták az időt, ez a kérdés a fejükbe szöveget ütött. Szeretné tudni, hogy mi alapján történt az építési költségek kalkulációja és vajon az általuk még nem ismert bérleti díjak alakulása vajon nem függ-e össze ezzel a magas kivitelezési költséggel. Ha valamit kétszer annyiért csinálnak meg, mint amennyiért meg kéne csinálni, valószínűleg úgy tud rentábilis lenni, hogy kétszer annyiért adják ki. Viszont kétszer annyi pénzért már lehet, hogy nincs fizetőképes kereslet ezen szolgáltatásra, erre az üzletházra. Azt szeretné megkérdezni, hogy például a plázastop érinti-e ezt a beruházást, mert 400 m^2 -t meghaladó létesítményről van szó. A következő kérdés, hogy nem látják, hogy pontosan mikorra kell ezt a beruházást befejezni. Egy csúnya víziót vetít eléjük az, amit hallottak. Azt hallották például, hogy december 31-ig ezt meg kell csinálniuk. Amennyiben ez igaz, az időpont módosításának lehetőségére is szeretne választ kapni. Azt kérdezi, hogy mitől lett ez ilyen sürgős. Hogyan alakult ki az a helyzet, hogy ennyire kapkodva kell a dolgokat véghezvinni. A következő kérdés, hogy az építkezés ideje alatt sikerült-e valahol kijelölni egy ideiglenes piachelyet, mert addig a szolgáltatásoknak valamilyen szinten működni kéne. Itt csatolt beruházásokról van szó. Vajon készült-e kalkuláció arra, hogy a Művelődési Ház fenntartása, ami mint egy kötelező vállalat, kapcsolódik ehhez a projekthez, milyen költségekkel jár majd folyamatában a városra nézve. Az, hogy ezek a költségek honnan fognak előkerülni, más kérdés. Nyilvánvalóan szorgalmasan begyűjtögetett és maximális kapacitását bérbeadott üzletház képes üzemeltetni ezt a Művelődési Házat. Arra külön szeretné

rákérdezni, hogy az üzletház helyiségeinek bérléséről vagy eladásáról van-e szó a tárgyalások kapcsán, ezért szeretnék a tárgyalási naplót áttekinteni. Hangsúlyozza, hogy egy alapos előtárgyalás nélkül érdemes és hasznos egy ekkora pénzköltésbe belefogni? Nyilvánvaló, hogyha az üzletház üzlethelyiségeinek eladásáról lesz szó, akkor ott bevételt a későbbiekben nem várhatnak, tehát akkor a Művelődési Ház üzemeltetése valószínűleg jóval többre fog kerülni, mint eddig a Zeneiskolának a működtetése, akkor milyen forrásokból tud majd megvalósulni. Ezt sem látják elég tisztán. A másik, hogy nem tudják, hogy mik a tárgyalási kondíciók. Úgy tudja, hogy testületi döntés nem történt a bérleti díjakat illetően, tehát igazából nem tudják, hogy ki miről beszél és miért. Nagyon szeretnék tisztán látni, mert még egyszer hangsúlyozza, az eddigi információk nagyon összeszedetlenek voltak, semmi biztosat nem tudnak ebben a kérdésben és ezen a ponton még mielőtt bárhová is elgurítják a szekeret, ezekben a kérdésekben tisztán kell látni. Egyelőre ezekre a kérdésekre szeretnék választ kapni.

Dr. Egedy Zsolt: Úgy érzékeli, hogy ennek a rendkívüli testületi ülésnek az lenne a feladata, hogy egy előremutató megoldást találjon erre a kialakult helyzetre. Ami probléma, hogy egy rendkívüli ülést kellett kezdeményeznie három képviselőtársának. Abban a levélben lehet, hogy elgépelés volt, de lehet, hogy tudatos elgépelés, hogy 4 fő képviselő kezdeményezte. Ő azt a 4. főt úgy értelmezi, hogy a kezdeményező 3 főn kívül, az a 4. képviselők közössége, akik egyetértenek azzal, hogy itt sorsdöntő helyzet előtt állnak és komoly változásokat kell eszközölni atekintetben, hogy ez a projekt sikeresen megvalósítható legyen. A piac egy kötelező eleme ennek a fejlesztésnek. Ő mindig az mellett tört lándzsát, hogy az üzletház és a piac funkcionálisan bár egy építési területen kerül megépítésre, mégis építészeti, funkcionálisan valahogy külön lehessen megépíteni ezt a két épületet. Ezt éppen azért javasolta sok-sok éven át, mert a nagy gazdasági kockázat az üzletház tekintetében állhat fenn. A múlt heti ülésen elhangzott, hogy egyetlenegy m² felület sem került értékesítésre, illetve bérbeadásra. Az ülést követő pénteken kapott valamennyi képviselő-testületi tag egy módosító javaslatot, amely arról szól, hogy maga a fedett piaccsarnok kerüljön elhelyezésre az üzletház épületében. Mindezt 13.810.000,- Ft akciós áron át is terveztetik, amennyiben január 30-ig szerződést kötnek. Aztán az üzletház többi része is kerüljön megépítésre. Azt gondolja, hogy a piac egy fix eleme ennek a pályázatnak, az üzletházra vonatkozólag pénzügyi kötelezettségvállalást nem vállalt az önkormányzat. Ebből is az előző években komoly vita bontakozott ki. Arra a javaslatra, amit ebben az előterjesztés egy mondattal lerendez, hogy a fedezet rendelkezésre áll, építse meg, finanszírozza meg az önkormányzat és akkor majd több idő áll rendelkezésre az üzlethelyiségek, lakások értékesítésére. Szerinte nem lehet egy ilyen mondattal kerek 1 milliárd forintot elkölteni, tekintettel arra, hogy ez nettó és forintban számított. Ennek a hitel alapja svájci frank, árfolyamveszteség, kamatköltség és a frankban számolt kamatnak az árfolyamvesztesége erre az összegszerűsége ráakódik. Tehát a helyzet az, hogy oldják meg a piacot. Nagyon örült volna annak, hogy ahogy a Törös úr és az önkormányzat között meglévő szerződés rendelkezik, hogy 100 nap áll rendelkezésre az önkormányzatnak és a tervező csapat 100 napig befogadja azokat az igényeket, amelyek az előértékesítésekből és előbérleti szerződéskötésekből adódnak és annak alapján azokat a nagy tereket konkretizálni tudná építészeti. Nagyon örült volna, ha a 100 nap elteltével jelzést kapott volna, hogy nem érkezett egyetlenegy igény sem. Azon a ponton kellett volna megállni ezzel a tervezéssel és ez a mai ülés akkor lett volna megfelelően indokolt és reális. Azért vannak itt, mert ezeket az információkat elmulasztották a testülettel közölni. Kellemetlen helyzetbe kerül a tervező is, hogy le kell írnia az áttervezésre egy összeget, hogy ezt a már elkészült munkát, amire ő szerződött és jogosan igényt tart rá, mekkora díjért szeretné

áttervezni. Személyes meggyőződése az, hogy a testületnek arról kellene döntenie, hogy a meglévő terv alapján a Piacsarnokot építse meg az önkormányzat, hiszen ez a pályázat része. A kialakult helyzetben támogatási szerződést, terveket kell módosítani. Ennek a tervnek a teljes Piacsarnok része emlékezete szerint 460 millió forintra van kalkulálva, a pályázatban viszont 320 millió forint szerepel és a 320 millió forintnak 30 % támogatási intenzitása van. Kerekítsék ki 100 millió forintra. Tehát 460 – 100 millió forint, ott van, hogy 360 millió forint, óriási űr és hézag. Ha hiszik azt, hogy ezt a 460 millió forintot erre a szerkezeti egységre, ami ennek a tervezési objektumnak csak a Piac részét érinti, beljebb lehet hozni 400 millió forintig, akkor is van 300 millió forint. Meglátása szerint a végső összeg, amibe kerülhet a Piacfejlesztés az 320 millió forint, ami be van árazva a pályázatba. Abban sincs titok, hogy ezt az összeget ő mindig vitatta és indokolatlannak tartja, hogy Abonyban egy 320 millió forintos Piac épüljön. Összefoglalva nagy vonalakban azt lehet mondani, hogy az eredeti tervekhez viszonyított közel 200 millió forintos kiigazítás szükségeltetik ahhoz, hogy pénzügyileg viselhető és rentábilis legyen ez a fejlesztés. Szerinte azt kell megtalálni, hogy ezen a fejlesztési területen hol helyezzenek el egy Piacsarnokot. A módosításból azt szűri le, hogy az a módosító javaslat, ami múlt héten kiosztásra került, csak az 588 m²-es fedett Piacsarnokkal számol, arról nem ír, hogy mi lesz a körülötte lévő területtel, illetve a körülötte lévő területen kialakításra kerülnek-e elárúsító asztalok tetővel és kulturált megoldással kialakítva. Ez a kérdés szerinte azért is fontos, mert eredetileg ez a fedett rész és a félig nyitott rész 1100 m² körül lehet, a hozzájuk kapcsolódó üzlethelyiségek m²-ét ne idézze pontosan. A hétfői bizottsági ülésen Polgármester asszony azt mondta, hogy aki tud, hozzon valami javaslatot. Ő ezirányban felvette a kapcsolatot a 7. Dimenzió Kft. építész irodával Kecskemétről. Ők nem ismeretlenek az önkormányzat számára. Amikor egy önkormányzat-befektetői közös üzletház, piacfejlesztésben gondolkodott az önkormányzat, akkor az a befektetőcsoport ezt a tervezőirodát bízta meg. Ők elkészítettek egy látványtervet, tanulmánytervet annak idején, ez egyeztetve volt az önkormányzattal. Annak a tanulmánytervnek egy lényeges pontja, ami a Szelei út és a Thököly utca összekötését egy gyalogosjárdával, illetve egy kerékpárúttal biztosítja, akkor született meg. Az előttük lévő terv teljes egészében ezt a megoldási javaslatot átvette. Az ő bemutatójukkal nem azt kívánja elérni, hogy az a terv valósuljon meg és ez a terv, amiért 31 millió forintot kell fizetniük, teljesen fel legyen rúgva, hanem csak és kizárólag abba a mederbe próbálná a gondolkodásukat elősegíteni és a Polgármester asszony kérésének megfelelően élni ezzel a lehetőséggel, hogy lehet gondolkodni és kell is gondolkodni. Előzetesen kérte Polgármester asszonytól a lehetőséget, hogy egy rövid vetítésben azt az akkor kialakult beépítési elképzelést mutassák be. Az uraknak pusztán ennyi a feladatuk, ők ezt felebaráti szeretetből és a régi kapcsolatra való tekintettel megteszik. Ő a Magyar Gábor úrral is egyeztetette ezt és kérdezi, hogy mikor lehet erre a vetítésre sort keríteni.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Akár most is, viszont eddig arra várt, hogy kinek mennyi kérdése van, hogy utána sorban meg tudja válaszolni. Ha a tervező uraknak van ideje, akkor előbb megválaszolnák a feltett kérdéseket, utána levetítenék a hozott anyagot és akkor hátha közelebb jutnak valamilyen megoldáshoz.

Dr. Egedy Zsolt: Véleménye szerint a kérdések megválaszolása több lesz, mint 10 perc, ők nem azért jöttek, hogy belefolyjanak ebbe a vitába, ezért kéri, hogy az idejüket tartsák tiszteletben.

Kovács László: Tudják, hogy recesszió van az országban. A Kormány azzal küzd, hogy pénzügyi alapokat biztosítson ahhoz, hogy az ország működését fenn tudják tartani. Viszont ők is egy olyan helyzet előtt állnak, ami hosszú időre meghatározhatja Abony városának az életét. Elkezdtek egy beruházást tervezgetni, dédelgetni, viszont azt is szeretné elmondani, hogy ennek a beruházásnak költségei vannak és lesznek. Szeretné elmondani, ahhoz, hogy ezt a beruházást valamelyest finanszírozni lehessen, különféle források szükségesek. Azt most előjáróban lehet látni, hogyha a kisebb verzióhoz is fognak hozzá, ahhoz, hogy ezt meg tudják valósítani, a lakosságot meg kell sarcolni. Számolgatta, hogy mi az a sarc, amit az agyonadóztatott és munkanélküli lakók nyakába lehet zúdítani. Rendelkezésükre áll egy adóztatási forma, a kommunális adó, 5.000,- Ft-nál tartanak, 12.000,- Ft/év lehet a teteje. Eddig visszafogták magukat, nem emelték az adónak a szintjét, ez éves szinten 5000 lakásegységet számolva kb. 35 millió forint adóbevételt jelenthet jó adófizetés esetén. Azután más városok elkezdtek már sarcolgatni a lakóikat és Szolnokon már helyi adó van, tehát lakásadót vezettek be, 100,- Ft/m²-re. Ő nagyjából 100 m² körüli átlagot számolt, ebből is – ha kivetik – kb. 50-70 millió forint jöhet be, tehát maximum a még feszíthető helyzet családonként 20-30 ezer forint, amit el kell venniük a családoktól ahhoz, hogy a giga megapiac megvalósulhasson. Tehát ezen is nagyon el kell gondolkodni mindenkinek, hogy úgy tudjanak majd a választók szemébe nézni, hogy ugyan elkészítettek egy piacot, de utat nem tudnak majd építeni, mert el kell kezdeni visszafizetni a kötvényeket 2013-tól, nem látják még, hogy hol fog megállni a visszafizetésnek a mértéke, hiszen folyamatosan olyan gazdasági környezetben vannak, ahol romlik a forintarány, tehát a devizavesztés mindenképpen itt van. És akkor itt van a kérdés, hogy mennyire merjen belemenni a Képviselő-testület, mi az, amit be szabad vállalni. Ő a döntések meghozatalánál mindenkinek erre hívná fel a figyelmét, hogyha nagyon nagyba megy bele a Képviselő-testület, akkor a helyi lakosságnak nagyon nagy terhet kell ennek a megvalósítása miatt felvállalnia.

Fekete Tibor Károly: Elmondta, hogy nem szeretné sem érzelmi, sem politikai oldalról megközelíteni a kérdést. Próbálta matematika oldaláról megközelíteni a múltkori tervegyeztetés alkalmával elhangzottakat. Itt egy ilyen nagyjából 450 milliós költséget kalkuláltak, ha jól emlékszik, a Piac-részre abban az esetben, ha ez a főépületbe betolásra kerül. A tervben megszámlalgatta, a fedett Piacban lévő asztalok száma 48 db. Ebből a számolásból kiindulva kiszámolta, hogy 10 éves megtérülés esetén ezzel az elárúsítóhely számmal, 70 %-os töltöttséget feltételezve, horribilis szám jött ki. Nem is szeretne ezzel riogatni senkit, tehát ő nem mondja, hogy az a mai testületi ülésnek a feladata, hogy itt bárkiben ellenérzéseket keltsen emiatt a dolog miatt, inkább ki sem mondja, tényleg horrorisztikus. Tehát a napijegynek az ára olyan lenne, amit biztos, hogy nem fizet ki senki. Tehát nemhogy 70 %-ig tudnák tölteni a Piac csarnoknak az eladóstandjait, hanem 0 %-ig. Biztos benne. Erre hívná föl a figyelmet. Tehát itt a költségeket olyan mértékben kell leszorítani, hogyha ezt nem 10, hanem 20 éves megtérüléssel számolják és esetleg a harmadába kerül, akkor kerül a reális helypénz környékére. Miután ezt a részét az önkormányzatnak szükséges mindenféle tekintetben gazdaságosan működtetni, ezért ettől nem szabad eltekinteniük. Az ő számítása szerint nagyjából 150-160 milliós beruházás lenne reális ahhoz, hogy a helypénzek ne az egekbe szökjenek, illetve hogy az önkormányzat ne más forrást tegyen hozzá, mert a megtérülés nem fog megvalósulni.

Dr. Magyar Gábor Sándor: Elmondta, hogy még egy dolgot szeretne picit tágabb összefüggéseiben megvilágítani. Bár apró dologról van szó, de azt gondolja, hogy ez az a kérdés, amit most már orvosolni kell. Kifejezetten kérték, hogy a jobb áttekinthetőség

érdekében minden olyan dokumentumot, ami nemcsak egy elmondott, bár később jegyzőkönyvben ellenőrizhető, de mégis csak sokkal kevésbé megragadó, emlékezetben mégiscsak sokkal kevésbé megkötődő szájhagyomány útján mondják el a dolgokat, hanem kapjanak erről dokumentációkat. Itt egy deka dokumentáció nincsen, ami ezzel kapcsolatos. Igazából azt hiszi, hogy ez egy annyira tipikusan a mai helyzetet és az itteni politizálást jellemző viselkedés, amit szerinte most már lassan fölül kellene bírálni. Nem akar ilyen személyes dolgokba belemenni, de az, hogyha ők kérnek valamit, az nem azért van, mert szórakozni szeretnének, vagy mert nem volt kedvük eljönni a tervbemutatóra, hanem azért, mert annak oka van. És ez most már nem először fordul elő, hogyha erről az oldalról téved oda valami kezdeményezés, akkor azt gyakorlatilag semmilyen szinten nem veszi komolyan a Polgármester asszony. Direkt kérték, hogy a dokumentációkat, ami rendelkezésre áll, kapják meg. Ez elmaradt. Ebből most már nem akar külön ügyet csinálni, de azért a jövőre nézve az ilyen típusú politikai arroganciát be kéne fejezni, mert nem vezet sehova. Ha ezt kérik, akkor kérik szépen, a lehetőségekhez képest ezt kapják meg, mert azért kell, hogy... nem begyújtani szeretnének vele otthon, hanem szeretnének ebből tájékozódni.

A 7. Dimenzió Építész Iroda Kft. képviselője elindítja a diavetítést.

7. Dimenzió Építész Iroda Kft. képviselője: 2007-2008-ban készült el ez a tanulmányterv. Ennek a területnek a felépítését és forgalomtechnikai dolgait vizsgálta. Olyan tervezési program, ahol a Piac olyan korszerű módon kialakított parkolókkal, fedett és nyitott elárúsítók helyekkel, illetőleg egy üzletház került elhelyezésre a Piac előtti részen. A kettő között szerviz utak és különféle átjárási lehetőségek voltak. A tervnek az egyik eleme az egész előtt elhelyezett körforgalom, ami ennek a területnek a forgalmi csatlakozását tette korszerűvé és működőképesé. Egyfelől a meglévő utcákkal való kapcsolatot, szerviz utakat, parkolókat, gyalogos sávokat vizsgálták és ennek alapján készült el a látványterv, ahol egy városi léptékű építkezés valósul meg. Ami fontos még, az egész területnek a közlekedésszel. Itt van a gyalogos és a kerékpáros közlekedés átkötése a túlsó oldalra és elég logikusan kialakították a piacfeltárást, az üzletházfeltárást és a hozzá tartozó parkolókat. A nyílak jelölik azt, hogy milyen irányú forgalmak vannak ezen a területen. Próbáltak tömegében és beépítésében is a mostani rendszerhez igazodni. A nyílászárók, részletes megoldások nem látszódnak rajta. Ennek a területnek a működési rendszerét vizsgálták.

Kovács László: Szeretné megkérdezni, hogy az általuk tervezett üzletház m²-ben mekkora területű.

7. Dimenzió Építész Iroda Kft. képviselője: 2007-ben készült, tehát régen, de voltak kimutatások erre.

Dr. Egedy Zsolt: Elmondta, hogy a Piac elhelyezésével kapcsolatban konkrétan az van a módosító javaslatban, hogy a csarnokot beteszik az üzletházba és az a m² terület megszűnik akkor onnantól kezdve létezni, ami a félig nyitott szín alatt rendelkezésre áll az asztaloknak. És hogy képből legyenek, hogy jelenleg a Piacnak az eredeti önkormányzati tulajdonú m²-e mellé most megvásárolták a Gaál-udvart. Ennek a koncepciónak az volt a lényege, hogy a Gaál-udvar területére kerül a Csarnok önállóan megépítésre, hátul az elárúsító asztalok és elől az Üzletház, tehát funkcionálisan elválik és közte parkolók. Még egyszer hangsúlyozza, nem azt akarja, hogy a Törös úr által készített terv legyen felborítva, hanem most kizárólag a Piac építésére fókuszáljanak, mert az a feladatuk elsősorban. Annak a tervnek az Üzletház részre

vonatkozó elképzelésének a hosszú távú lehetőségét úgy kell megtartani, hogy azt a területet, ahova az a terv elképzei az Üzletházat, azt szabadon kell hagyni. Tehát magyarul szakaszosan kellene azt az épület objektumot megépíteni, de úgy szakaszosan, hogy a Csarnok, a Piacrészt bekerülési költségét komoly anyagi csökkentéssel kell megépíteni és ebből az következik, hogy a fedett Csarnok mellett kell egy olyan területet kialakítani, ami a jelenleg működő, csak magasabb színvonalon lévő fedett elárúsító asztalokat jelenti és ő azt szerette volna ezzel elérni, hogy ezt a megoldást átadják. Még annyit mondtak az urak, hogy máshol készítették tervet piacra vonatkoztatva és erről vetítenének pár diakockát.

7. Dimenzió Építész Iroda Kft. képviselője: Itt látható a kecskeméti Piac viszonylag kevés pénzből, egy kisebb Piac Jánoshalmán, ez meg is valósult pályázati forrásból.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Elmondta, hogy 2007-ben még nagyon sok rendezetlen ingatlan volt a területen. A tulajdonviszonyok még a tavalyi évig rendezetlenek voltak. Úgy is mondhatnák, hogy már állhatna és működhetne.

Mivel nincs több kérdés, válaszol az eddig elhangzottakra.

2006 óta 45 alkalommal tárgyalta a Képviselő-testület. Még egyszer megismétli: 45 alkalommal és annyi határozatot hozott. Csak a 2010-es választásokat követően, amikor már Dr. Magyar Gábor, Dr. Abonyi Viktor, Kelemen Tibor is tagja volt a Képviselő-testületnek, 14 db testületi ülés határozata született. Valamennyinek az anyagát, az előterjesztéseket és a határozati javaslatokat képviselő társai megkapták. Mennyire kerültek képbe az elmúlt másfél év alatt, az elsősorban nem az ő hibája, hanem az ő hibájuk. Kimutatást kért. Dr. Magyar Gábor 42 %-ában vett részt a testületi és bizottsági munkának másfél év alatt. A Városfejlesztő Kft. lett megbízva a tárgyalási feladatokkal. Ennek az Üzleti terv alapján hozott határozat volt az alapja. Az Üzleti tervet is megkapták képviselő társai, úgyhogy az illetékesekkel az információikat megoszthatták. Valamennyi szerződéstervezet is az előterjesztések melléklete volt, tehát ami szerződés született, felhatalmazás, illetve tárgyalási alap és Üzleti terv, azzal valamennyi képviselő, illetve bizottsági tag rendelkezett.

A Piac és Üzletház Üzleti terve ismerős akkor, 2011. április 28-án került elfogadásra. Az abban szereplő horribilis összegeket ajánlották ki bérleti díjként és vételárként, mert nem volt kikötve, hogy kizárólagosan csak bérleménybe lehet adni. Az előtte felmérés alapján készült potenciális vevők és bérlők elsősorban tulajdonjogot szeretnének szerezni. Ez a normális, mert amit fizet bérleti díjként, abból akár egy hitel törlesztő részletét is tudja fizetni és nem mindegy, hogy megvásárolhatja az ingatlant, hiszen mindenki vásárlásra törekszik és nem bérleményre, szerinte. Az Üzletház helyiségeinek bérbeadására szerkezetkész átlagárakat fogadott el a testület és ezt is határozatban hozta. Ezeket az átlagárakat és bérleti díjakat kínálták ki. Az érdeklődés változatlanul megvan, de az volt az állásfoglalása a potenciális bérlőknek és vevőknek, hogy ezek olyan összegek, amiért még hogyha emelkedőben lenne a gazdasági helyzet, akkor sem lehetne bérbe venni és kigazdálkodni, illetve megvásárolni sem. 465 ezer forint vételár, illetve ha euro-ban számolnak, a bérleti díjak 8 euro/m², illetve az üzletek esetében 22 euro m² áron. Erre volt felhatalmazás, ez is hangzott el.

Az is kérése volt a testületnek, hogy a Városfejlesztő Kft., aki az Üzleti tervet készítette, az üzleti tárgyalásokba bevonásra kerüljön. Az első tárgyalásokon, illetve a lakossági fórumon is jelen volt. A Városfejlesztő Kft. ügyvezető igazgatójánál megvan az a lista, hogy kik voltak az engedélyezési terv elindításakor 2008-ban a potenciális vevők és bérlők, akik a helyi felmérés, jelentkezések, hirdetések alapján jelentkeztek. Akkor az üzlethelyiségek 80-90 %-a már értékesíthető lett volna. Eltelt közben 4 év, 4 év telt el a projekt indítása óta, s a 4 év alatt nemhogy a gazdasági emelkedés beindult volna, a válság tovább mélyült.

A pályázatnál a kiviteli tervek alapján készült tényleges bekerülési költség az, ami alapján újra lehet gondolni, hogy mennyiért lehet a mai megváltozott gazdasági helyzetben bérbe adni, illetve értékesíteni az ingatlanokat. Nem volt még támogatási szerződésük, csak nyertes pályázatuk, melyet tartaléklistáról emeltek be. Támogatási szerződés nélkül bevállalták júliusban, hogy a kiviteli terveket elkészítették, mert egyébként nem lesznek készen a projekttel. A kiviteli tervek az engedélyezett terveknek megfelelően készültek el. Január 3-a volt a tervekészítés határideje. November 14-én került aláírásra valamennyi fél által a háromoldalú támogatási szerződés. Van egy konzorciumi partnerük is, a Nemzeti Közlekedési Hatóság vagy Magyar Közút Zrt. a Szilágyi Erzsébet út szélesítése miatt. Erről is volt tájékoztatás, nagyon sajnálja, hogy Dr. Magyar Gábor akkor nem volt jelen. Akkor, novemberben is mondta, hogy november végén volt egy fórum. Amíg nem volt aláírt támogatási szerződés, addig nem lehet ebben rohamléptekkel haladni. Minden egyes pályázatuknál tény, hogy az adminisztratív dolgok és a pályázatírás, illetve a támogatási szerződés megkötése sokkal hosszabb időt vesz igénybe, mint maga a fizikai megvalósítás. November – december – január - február időt tervezte be a Városfejlesztő Kft., hogy az értékesítést megkezdi, illetve felgyorsítja és hirdeti az ingatlant. A november végi vállalkozói találkozón egyértelműen kifejezték a megjelent vállalkozók, hogy ezért a bérleti díjért, illetve eladási árért nem tudják fenntartani bérlői, illetve vásárlói szándékukat. Vigye lejjebb az önkormányzat, szükség, igény változatlanul van rá, de ennyi pénzért nem fogják megvenni. Az Üzleti tervet úgy fogadta el a Képviselő-testület, hogy abban 10 éves megtérülés mellett szerepelnek a bérleti díjak és az eladási árak. Tegnap napon a Pénzügyi Bizottság kérte az Üzleti tervet és újra áttekintette. 15 éves megtérülés mellett 300 ezer forintos m² árra levihető, ami a 465-tel szemben már lényegesen barátságosabb és nagy valószínűséggel értékesíthető.

A mikrovállalkozásoknak jelenleg van egy pályázati lehetősége egészen december 31-ig, a mikrovállalkozások fejlesztése hitel, melyben 8 millió forint hitel is igényelhető akár egy teljesen friss, kezdő vállalkozásnak is, 1-9 főig. Telephely vásárlására, üzletrész vásárlására fordítható, melyből 4 millió forint vissza nem térítendő, 4 millió pedig kedvezményes kamatozású.

Az üzletház általában szabadon osztható, de egy-egy egység 40-44 m². Tehát ha 15 éves megtérülési idővel számolt 300 ezer forintos m² árral számolnának, akkor 16 millió forintért egy üzlethelyiséget akár megvásárolhat vagy tartósan bérbe vehet a potenciális vevő. Még egyszer mondja: ehhez pályázati formában 8 millió forint támogatás is elnyerhető.

Tegnap nap folyamán volt helyszíni szemle, ezt nem ők kérték, ezt a Pro Régió rendszeresen beépíti, hogy minden beruházás elején, közben, végén lejön ellenőrizni. Ennek az ellenőrzési jegyzőkönyvnek a másolata kiosztásra került. Gyakorlatilag mindent rendben találtak. Ami gondot jelent, hogy van egy olyan testületi határozat, hogy az Üzletháznak a közbeszerzése csak abban az esetben indulhat meg, ha 50-60 %-ban előszerződések megkötésre kerültek. Még egyszer mondja, az előszerződések megkötésére az Üzleti tervben számolt bérleti és m² árak alapján reális lehetőség nincs.

A városnak több lehetősége van arra, hogy a projektet végigcsinálja és megvalósítsa, de az eredeti tervtől lényeges eltérésre és új tervezésre van a legkevesebb esély. Azért, mert ahhoz, hogy a pályázathoz beadott és a támogatási szerződés kötelező mellékletét képező megvalósítandó beruházás módosításához az irányító hatóságnak az engedélye szükséges. Tehát ha az engedélyes tervet, ami része volt a pályázatnak, módosítani kívánja a Képviselő-testület, akkor ahhoz előtte egyeztetni kell az irányító hatósággal. 30 nap az eljárás, amíg véleményezik. Ezt követően közbeszerzés útján kell kiválasztani a tervet készítő mérnököt, ez minimum 45 nap úgy, hogy közben végig véleményeztetni kell a közbeszerzési eljárásnak az ajánlattételi felhívását, szerződéstervezetét. Ezután nagyon gyorsan készít valaki egy

engedélyes tervet, az minimum 2 hónap. Be kell adni építési engedélyezési eljárásra, 60 nap a maximum eljárási idő, ha nincs hiánypótlás. Ezután lehet kiviteli tervet készíteni, vagy ha párhuzamosan csinálják az engedélyezési eljárással, akkor nyernek egy hónapot. Legalább 7 hónapos csúszás egy teljesen új terv készítése és lényegesen nagyobb többletköltségekkel jár. Végig lehet ezen a vonalon is menni, csak nem biztos, hogy az irányító hatóság ezt engedélyezi. A másik variáció, hogy az ütemezett megvalósítás az eredeti tervnek a Cserép utca tengelyében való megbontása és a hátsó Piacrésznek a megépítése, az előlő terület építési területként való értékesítése. A Piac az, aminek legkésőbb jövő év március 31-ig el kell készülni. Nem kell hozzá használatbavételi engedély, de a műszaki átadás-átvételnek meg kell történni március 31-ig, tehát gyakorlatilag 14 hónap van a beruházásra. Az ütemezést úgy lehet megcsinálni, ugyan ehhez is tervmódosítás kell, hogy a megkezdett építkezéstől számított öt évig lehet a beruházást végezni és az építési engedély még kétszer egy évre meghosszabbítható, az Üzletház értékesítésére így hosszabb időre van lehetőség. Ha az anyagiak miatt muszáj, akkor kénytelen elfogadni ezt, amennyiben nem finanszírozza meg a város a Kötvény terhére. Ebben az esetben sokáig maradhat rendezetlenül a Kossuth tér felőli rész, ami megint nem a befektetői bizalmat fogja erősíteni és az elmúlt húsz év tapasztalataiból ugyanazt a következtetést fogja levonni a lakosság, hogy komolytalan az egész és nem lesz belőle semmi. A 3. variáció pedig, hogy bevállalja a Képviselő-testület, hogy egybe közbeszerezeti a kivitelezést. Az egybe történő közbeszerzési eljárás által az árakat lejjebb lehet vinni pont arra való hivatkozással, hogy a kiviteli terv alapján véleményezett, hogy ez 1 milliárdos beruházás és ez irreális, főleg mert recesszió van. Elképzelhető, hogy alacsonyabb összegért vállalják be. Azt tudni kell, hogy a város legértékesebb területéről van szó. A másik pedig, hogy minél kisebb területet építenek be, ugyanúgy oda kell állni a közművekkel. Ezek milliós nagyságrendű tételek. A környezetet ugyanúgy rendezni kell és a fajlagos költségek, minél kisebbet valósítanak meg egy rendkívül értékes területen, annál nagyobbak lesznek és kisebb lesz az értékesítés lehetősége.

A Piacra vonatkoztatva nem lehet kiszámolni, hogy nyereséges vagy sem. Nála okosabb emberek, akik az Üzleti tervet készítették, akkor, tavaly márciusban is elmondták és áprilisban is, hogy a Piac kötelező önkormányzati feladat, de magának a Piacnak a megépítése sose lesz rentábilis, tehát annak a megépítése nem fog megtérülni száz év alatt sem.

Azért támogatja változatlanul, hogy az Üzletház megépüljön, mert bár gazdasági recesszió van, de a bérbeadásból, illetve az értékesítésből származó bevételek meg fognak térülni és visszaszedhetők. Mérnök úr kiszámolta, 660 millió forint az Üzletház rész + ÁFA. Ha a 15 éves megtérülési időben számolt 300 ezer forintos m² árral, akkor is visszakapják a pénzüket. Most mondhatják, hogy mi van a kamatokkal. Azok az üzletek, amelyek nem kelnek el, azokat nem kell feltétlenül eladni, bérbeadásra kerülnek. A bérleti jog, illetve bérleti díj értékesítéséből addig is van bevétele a városnak. Az Üzletházra igenis szükség van, mert aki ismeri Abonyt, az tudja, hogy milyen nyomorúságos körülmények között működnek üzletek, régiek, elavultak és nem igazán a kulturált kereskedelmet szolgálják. Az Üzletház működtetéséből is van folyamatosan bevétele a városnak, hiszen a nettó árbevétel után helyi iparüzési adót fizetnek, valamint az üzletekben dolgozóknak egyfajta munkalehetőséget biztosít. Tehát az Üzletházrész az, ami megtérülő, ami folyamatosan bevételt hoz a városnak, a Piacot viszont úgy kell elkönyvelni, mint kötelező önkormányzati feladatot és sose fog megtérülni.

Változatlanul fönntartja, hogy ahhoz, hogy a városkép rendezett legyen, az összes területet rendezni kell és megcsinálni. Tehát akárhová épül meg a Piac, akkor is ott marad egy rendezetlen felület, ami szintén pénzbe kerül. Ez maga az üzleti rész.

A jobb áttekinthetőségre azt tudja mondani, hogy elő kell venni az anyagot, amit kapnak a testületi tagok és el kell járni testületi ülésre és meg lehet kérdezni és van rá válasz. Az időfaktor viszont nagyon fontos.

450 milliót ő is nagyon soknak tartja önmagában a Piacra.

Sarcolással lehet fenyegetni a lakosságot. Nem hiszi, hogy a Piac és Üzletház lenne a mumus, ami miatt a lakosoknak félniük kellene, hogy emiatt kerülne esetleg ebadó vagy ingatlanadó kivetésre. Azt azért szeretné elmondani, hogy ez a testület a költségvetési koncepcióban jóváhagyta, hogy 2012-ben éppen a gazdasági helyzetre való tekintettel nem kívánja sem a vállalkozásokat, sem a lakosságot megsarcolni. Erről együtt döntöttek. Sem a kommunális adó, sem az iparüzési adó, sem az építményadó megemlése nem történik vagy nem történt meg.

A bekerülési költségre Tervező úr ad választ.

A befejezés ideje 2013. március 31. Kapkodásról nincs szó, arányosan haladnak a projektnek és az ütemtervnek megfelelően.

Csatolt beruházások, Művelődési házzal kapcsolatban a tervezői becslések alapján 40 millió forint az, ami költséggel lehet számolni a többletköltséggel kapcsolatosan. Ez viszont kompenzálható azzal, hogy ingatlanok szabadulnak fel, amelyeket szintén bérbe lehet adni, illetve más funkcióval lehet megtölteni.

A közművelődés szintén önkormányzati kötelező feladat, a Zeneiskola rész az, ami önként vállalt. A Zeneiskola ténylegesen 100 %-ban önkormányzati finanszírozásból valósul meg. Igény mindig volt, lehetőség most van. Szerinte nem szabad kihagyni.

A plázastop nem érinti a beruházást. Megkezdett beruházásnak számít, engedéllyel rendelkezik. A jogszabályi változásokat megelőzően kiadott építési engedélyek megvalósíthatók, tehát ez a beruházás ebben a formában végigvihető. Az igényeket illetően másodlagos az, hogy városképileg egy rendezett területet kapnak, az biztos, hogy a kereskedelmi tevékenység igényeit ki fogja elégíteni és a lakásokra is szükség lesz.

Felkérte Palotai Sándort, a Városfejlesztő Társaság ügyvezető igazgatóját, hogy tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Palotai Sándor: Nem sok mindennel tudja kiegészíteni a Polgármester asszony által elmondottakat. Konkrét tárgyalás az OTP-vel történt, valamint a COOP képviselőivel. Az OTP az épület úgynevezett toronyrészére tart igényt, ezért kiemelt ajánlattétel történt. Igazodva az Üzleti tervben előirányzott értékesítési árhoz, 600.000,- Ft/m² árat jelent. Értékesítési napló megnyitására ezideig nem került sor. Erről a megbeszélésekről emlékeztető készült, majd az OTP jelezte, hogy az ajánlat nem elfogadható számukra, mert az árat túl magasnak tartják. Ezután levélben megküldésre került egy második ajánlat, amelyre válasz nem érkezett részükről. Nettó 500.000,- forintos m² ár került kiajánlásra az OTP-nek. A helyi vállalkozóknak vállalkozói fórumon az elhangzott Üzleti tervben szereplő m² ár került kiajánlásra értékesítés esetén is és a bérleti díj esetén is. A választ már hallhatták. A vállalkozói fórumra helyi vállalkozók, vagy olyan vállalkozások kaptak meghívók, akik érdekeltek már meglévő szolgáltatásaik miatt, vagy hiányt pótolnának szolgáltatásukkal. A megküldött megkeresések száma meghaladja a 100 db-ot, a megjelentek száma kb. 20 fő volt. A kiajánlott ár mindenkihez eljutott, így erre a magas árra nem érkezett semmilyen válasz a címzettek részéről. A tervezés során 28 olyan nyilatkozat született, amely valamiféle igényt jelöl meg az Üzletházról. Vagy vételi, vagy bérleti szándékot fejeztek ki bennük. A pályázat meghirdetése már egy rövidített megvalósítási időszakot tett lehetővé. Nem az általános 24 hónapos megvalósítási idővel kalkuláltak, hanem csak 18 hónap állt

rendelkezésre. A projekt megvalósítása megindult a térfigyelő kamera rendszer kivitelezésével. Innen számolva 18 hónapot, 2013. január 15-e az az időpont, ami a projekt zárását kell, hogy jelentse. 3 hónapos csúszás a projekt megvalósításában változásbejelentővel kezelhető. Amennyiben 2013 első félévéig elhúzódna a projekt megvalósítása, akkor már Támogatási Szerződésmódosítást kell kezdeményezni az önkormányzatnak. A pályázat és maga az integrált városfejlesztési program tartalmaz olyan elemeket, amelyek a beruházás megvalósításának a sikerességét kell, hogy szolgálják. Ilyen elemei a projektnek az úgynevezett szoft elemek. Szoft elem a saját rendezvények szervezése és lebonyolítása. Ennek értelmében a pályázatban is szerepel a kulturális részt szolgáló rendezvényeknek a megvalósítása. Ennek az a célja, hogy a gazdasági elemeknek a megvalósulását segítse. Ez a program jó lehet arra, hogy részleteiben kidolgozva egy megfelelő értékesítési stratégia mellett a vállalkozókat esetlegesen befektetésre ösztönözze a településen. A vállalkozások tudomást szereztek arról, hogy nem feltétlenül 100 %-os önerőben kell gondolkodniuk, hanem jelen pillanatban ehhez állami támogatást is tudnak szerezni. A Művelődési Ház működtetésére egy tervezői kalkuláció készült. Jelenleg gazdaságtalanul működtethető. A korszerűtlen Zeneiskola és a Művelődési Ház egy sokkal korszerűbb épületbe kerülhet, amelynek a működtetési költsége vállalható.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Megkérte a Képviselő-testület tagjait, hogy a meghívott vendégeknek tegyék fel kérdéseiket.

Dr. Magyar Gábor Sándor: Valóban az a cél, hogy megoldást találjanak és ezért a személyeskedés megelőzésére próbáljanak koncentrálni. Arra szeretné a Polgármester Asszony figyelmét felhívni, hogy a kérdésre válaszoljon. Áprilisban hasraütésszerűen döntöttek egy árról. Ez egy ideiglenes ár volt. Nem kaptak értesítést arról, hogy azon az áron nem lehet értékesíteni az ingatlant. Nem kaptak ajánlatot a reális értékesítési árra vonatkozóan. Szerinte reálisan ezt nem lehet eladni, csak bérbe adni. Egyetért Polgármester Asszonnal abban, hogy szeretné megépíteni, csak ők utána szeretnék működtetni is. Ebből egy hozzáértő név nélküli szakértő szerint már nem lesz semmi. Ki az, aki ezért a projektért Abony városa felé konkrét felelősséget vállal. Erre szeretne választ kapni. Ki az, aki teljes vagyoniával garantálja. Csak találgatnak. Nem tudják, hogy van-e fizetőképes kereslet, nem tudják, hogy van-e bérleti szándék. Ennyi idő alatt ennek már realizálódnia kellett volna. Szeretnék megépíteni és üzemeltetni is. Ha nem tudják jól üzemeltetni, akkor minek építik meg. Erre konkrét választ szeretnének kapni. A tényeket nem lehet százalékos arányokkal megválaszolni. Mivel találgatások vannak és ezeket szeretnék volna megszüntetni, ezért szerettek volna konkrét választ kapni, amit nem kaptak meg. Egyenes választ kér. Vannak-e földterített piaci lehetőségek, vagy nincsenek. Ezek dokumentáltak, vagy nem.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Az Üzleti terv alapján elfogadott, 10 éves megtérülési idővel számított bérleti díjra, bérleti jog megszerzésére és eladási árra nem vállalkoznak. Az egy rossz döntés volt. A bérleti jogra, illetve az eladásra tettek kísérletet.

Kovács László: Kérdezte, hogy miért nem állt meg ott a Képviselő-testület.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Novemberben kezdődtek az értékesítési tárgyalások, illetve január 3-ra készült el a kiviteli terv a tételes költségvetéssel. Az alapján lehet megmondani, hogy pontosan mennyibe kerül.

Tőrös Csaba: A kiviteli tervnek része a költségvetés, hiszen a vállalkozások annak alapján tudják beáranyozni a saját árajánlatukat. Emellé készítettek egy árazott költségvetést. Van egy programjuk. A programban rezszi óradíjjal számolnak, az anyagokra pedig a program a körülbelüli Tüzép árakat beáranyozza. A kikalkulált összeg általában nagyobb, mint a tényleges ár. Konkrétan Abonyban a bölcsődét tervezték. Ott 192 millió forintba jött ki a költségvetési ár és valójában 169-170 millió forint volt a megvalósítási ár. De volt 210 millió forint összegű árajánlat is. Azt tudja mondani, hogy az ő költségvetésük a középszinten van. Tehát összességében az az 1,4 milliárdos bruttó összeg, amit most kiszámoltak, érzése szerint az 1,1 milliárd és az 1,5 milliárd között valósul majd meg. Nyilvánvalóan ez a piaci ártól, a kivitelezőktől függ. A múltkorai Képviselő-testületi ülésen szétosztott 3 ajánlatot. Ezek különböző változatok a megvalósításra. A 4. variáció, hogy teljesen előlről kezdik. Csináltak egy táblázatot, amiben az 1 milliárd 399 millió forintos költségvetést felbontották 5 fő részre. Az egyik a bontási munkák, az bruttó árban 2,3 millió. Itt említi meg, hogy nekik be kell költséget a bontást és közben az is elképzelhető, hogy valaki ingyen lebontja azt. A Piac épülete a rámpával együtt 460 millió. Az Üzletházra 798 millió jött ki. Vannak közös költségek, ami 62 millió. Ez azt jelenti például, hogy az infrastruktúra odavezetése, amit nem tud szétbontani, hogy a Piacé vagy az Üzletházé, de meg kell építeni. A Városi tér nevezetű rész, az is 78 millió. Igazából ez nemcsak Piac, meg Üzletház, meg parkoló, hanem egy tereprendezés is. Ez egy tervezői költségbebecslés.

Gulykáné Gál Erzsébet: A projekt megvalósítását mindenki akarja, hiszen azért vannak itt. Tény, hogy mindig óvatosabbak voltak az Üzletház tekintetében. Tudták, hogy ez nem lehet a pályázat része. Azt gondolja, hogy a jelen helyzetben figyelembe véve az értékesítés szintjét, ami 50 % alatt van, az Üzletházat a maga részéről nem támogatja. A Piacra mindenképpen szükségük van, bár azt is sokallja.

Kovács László: Csak el szeretné mondani, hogy ő nem riogatja a lakosságot. Ebadóról nem beszélt, csak kommunális adóról és ingatlanadóról. Azt kell mondani, hogy ha szükség van rá, akkor meg kell fizetni az embereknek a Piacot.

Dr. Egedy Zsolt: Az előterjesztésben szereplő mondatok alapján közpénzből kötelezettséget nem tud vállalni. Az a véleménye, hogy ez kimeríti a hűtlen kezelést. Az előterjesztés nem frankban számol, pedig abban kellene. Kalkulációja szerint 304 millió 878 ezer forint csak az árfolyamvesztés. Számára eddig egy lényeges mondat hangzott el, hogy a 10 éves megtérülés rossz döntés volt. Kérdezi, hogy miért 10 éves megtérülésről döntött a testület. Ki erőltette a 10 éves megtérülést? Elő lehet venni azt az Üzleti tervet, amit a konzorcium készített. Abban a reálisan vállalható piaci árak kalkulációi is szerepeltek. Magyar Gábor Úrnak mondja, hogy az az Üzleti terv abból indult ki, hogy volt egyfajta piackutatás, a tervező úr megadta a bekerülési költséget és mindezek alapján reális piaci helyzetet tükröző megtérülést számoltak ki. Ott 20 éves megtérüléssel számoltak. Egy ilyen épületnek kegyetlenül nagy üzemeltetési költsége van. Ez 10 év alatt nem fog megtérülni. Az időfaktor nagyon fontos. Nem hiszi, hogy a Képviselő-testület tagjai navigálták magukat ilyen helyzetbe. A kamerát a Polgármester Asszonyon kívül mindenki akarta. Azok üzembe helyezése óta ketyeg a másfél év. Változatlanul azt gondolja, hogy meg kell építeni a Piacot. Fenntartja, hogy a 460 millió forint sok. Át kell szabni azt az épületet. Azonkívül nem szívesen lakna olyan helyen, ahol zajonganak és lánghosszag van... A realitások talajára vissza kell menni. Abból kellene kiindulni, hogy a Piacsarnok, a körülötte meglévő üzlethelyiségek és egy szabadtéri elárúsító felület hol és milyen formában kerüljön kialakításra. Ő ezért jött.

Szét kell választani a Piacot és az Üzletházat, mert az emberek fejében a két projekt egy és ugyanaz. Ezt a fogalmi zűrzavart jó lenne tisztázni és erre a legalkalmasabb a város első embere. Meg kell építeni a Piacot és az Üzletház történetét is meg kell csinálni, csak egy későbbi időpontban. Híre ment annak, hogy a Piac épül. Gyakorlatilag az ott lakó bérlőket szélnek eresztik és nem tudja, hogyan lehet később ezeket a bérlőket visszacsábítani. Jó lenne, ha a bontásig ott maradhatnának. Ez egy fontos lépés lenne a jelenlegi bérlők irányába. Mindenki azt mondta neki, hogy a Piacra szüksége van a városnak.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Az Üzleti tervvel kapcsolatosan elmondta, hogy az ezzel kapcsolatos megállapítások és javaslatok végső összegzése az Üzleti tervben nem tőle ered.

A két szakember által készített javaslat került a határozati javaslatba, ami elfogadásra került. Az összegzésben 10 éves megtérülési idő van, nem ő találta ki. Úgy gondolja, hogy az értékesítést újra kell gondolni a tényleges bekerülési összeg alapján és az emberek akkor fogják elhinni, hogy itt egy építkezés megkezdődik, ha tiszta terep lesz körbekerítve, hogy építési terület, kitáblázva, hogy mit szeretnének és akkor lehet oda befektetőt keresni, partnert is. Társasházként kellene működtetni, arról volt szó a testületi ülésen is. Attól sem zárkózik el, hogy az Üzletház építését egy külső befektető valósítsa meg, de ahhoz is kellenek a potenciális vevők és bérlők, de azt kell tudomásul venni, hogy november vége, december, ünnepek, Karácsony, Szilveszter és most január közepén járnak, eddig nagyon rövid volt az idő az értékesítésre. Aki ténylegesen értékesítéssel foglalkozik, az tudja, hogy egy ingatlan értékesítése egy-másfél év, de ahhoz olyan reális bérleti díjak és m² árak kellenek, amin el is lehet adni még ebben a nehéz gazdasági helyzetben is. Szerinte irreális kérés, hogy a Városfejlesztő Kft. adja el 3 hónap alatt. Azt gondolja, hogyha két ütemben valósul meg és a Piac épül meg, azt mint építési területet rendezett környezetben kell tartani. Ahhoz pedig, hogy ott rendezett és biztonságos terület legyen, ahhoz meg kell kezdeni. Mert a testület most is azt mondja, hogy a Piacot meg kell építeni. A közművekkel kötött szerződést fel kell bontani. Mire a közműkötések megtörténnek, az egy hónap. A bontást lehetőleg saját céggel meg kell csinálni és lesz egy rendezett, tiszta felület, ami a befektetői bizalmat növelni fogja. A Piachoz nem kell a közreműködő szervezet hozzájárulása és nem kell a Támogatási Szerződést módosítani. Tehát a Piac rész változatlan lenne és lehetne határidőre közbeszerzetni, az értékesítési időszak alatt ott van a terület, közben épülhet a Piac és időt nyernek az értékesítésre. Ehhez kell egy tiszta felület és kell, hogy lássák, hogy megkezdődött egy építkezés, egy mozgás. És kellenek reális árak a bérbeadáshoz és az értékesítéshez. Kéri a javaslatokat.

Fekete Tibor Károly: Elmondta, hogy teljes egészében a számoknál maradna. Nagyon tetszett neki, hogy az eredetileg tervezett Üzletház részbe betolásra kerülne a Piac rész. Erre végzett számítást. Azt gondolja, hogy ma reálisan a város legértékesebb területén 250 ezer forintos m² áron lehet értékesíteni a lakásokat. Azt gondolja, hogy az Üzletháznak a környezet rendezésének díjait el kell bírnia. Számítása szerint ha a város eladja a legértékesebb ingatlan össznégyzetméterét azon az áron, amit a Pénzügyi Bizottság tavaly májusi határozata alapján a testület is határozott, akkor a városnak valójában a lakásokon kívül nem kerül pénzébe a projekt. 462.000-ra jött ki ez az összeg. Ha a város nem számol azzal, hogy megtérül az Üzletházba beépített Piacnak a költsége, akkor ezt bárhonnán máshonnán kell megfinanszírozni. Ezért gondolja azt, hogy legalább 0-val kell kalkulálniuk. Ha a város úgy gondolja, hogy megengedheti magának, hogy az ide települőket úgy támogatja, hogy részükre haszon nélkül adja bérbe a területet, akkor is magas költsége fog kijönni. A bérlakások tekintetében is számolt. Ahhoz, hogy az önkormányzat a legértékesebb területén csak

visszaszerezze azt a pénzt, amit beinvestált ebbe a beruházásba és ez 20 év alatt térüljön meg, havi 67 ezer forintos bérleti díjat kellene kérni. Nem tudja, hogy ez mennyire reális. Azt gondolja, hogy meg kellene vizsgálni, hogy mennyire reálisak ezek az árak. Ha reálisak, akkor bele kell vágni. A gazdasági recesszió arra világít rá, hogy ezek nem reálisak. Nem elfogadhatóak a vállalkozások számára sem. Szerinte nem szabad egy teljesen üresen álló objektumot építeni. Ha meg tudják tölteni étellel, akkor meg kell építeni, ha nem tudják megtölteni étellel, akkor nem szabad hozzányúlni. Vállalkozóként elmondja, hogy ha valaki kap 8 millió forintos támogatást, annak feltételei vannak, amit ő nem biztos, hogy vállalni merne. Ennek a kockázatát is jól kell látnia a testületnek. Nincs bizalom, ma a vállalkozási vágy nem szárnyal és ezzel van itt a legnagyobb baj.

Dr. Egedy Zsolt: A pályázatnak az önerő része 585 millió forint körül van, ebben a Zeneiskola is benne van. Jó hír, hogy az egyházi kártalanítás összegével csökken, ami jelenleg 146 millió forint körül van, mindig változik. Ezt az összeget funkció kiváltásként Művelődési Háza kell fordítani, tehát a Művelődési Háznak az önkormányzati önrészét ez az összeg helytel-közzel lefedi. Emellett vannak folyamatban lévő pályázataik, amik vagy megvalósulás szakaszába kerülnek vagy már ott vannak, lezártak. Tehát összességében olyan 1 milliárd forint árnyékába fog az az összeg lépni, ami a Kötvényből hiányozni fog. Ennek fényében kell azt nézni, hogy az Üzletházba milyen felelősséggel vágnak bele olyan megfontolással, hogy valószínűleg majd lesz idő arra, hogy értékesítik a lakásokat meg az üzlethelyiségeket. A helyzet pénzügyileg ilyen komolyságot követel. A 2012-es költségvetéshez kért egy olyan kalkulációt, hogy legyen bemutatva, hogy a bent maradó tőke mennyi idő múlva fogy el a hitel törlesztése.

Tőrös Csaba: Tájékoztatásul közölte, hogy számításai szerint 1200 m² üzletfelület jön ki. Ha ezt megszorozza 300 ezerrel, az 365 millió. A lakásokra összesen 220 milliót számolva bevételként körülbelül 580 millióval lehet számolni. Körülbelül 100 millió a támogatott rész, tehát az 680 millió. Tehát a városnak olyan 3-400 milliót kellene ahhoz hozzátenni és úgy gondolja, hogy akkor kulturált, kívül-belül rendezett objektumot kapnának. Szerinte 1 milliárdból ezt meg lehetne oldani és lenne az önkormányzatnak egy Piac.

Palotai Sándor: Elmondta, hogy figyelemmel kell lenni a projektekre és a vállalt kötelezettségekre is. A módosításoknak úgy kell megtörténnie, hogy a pályázatban korábban vállalt műszaki tartalom teljesüljön. Parkolók száma, m²-ek, zöldfelület, miegymás. Ez benne van a pályázatban. Amennyiben a tetőparkoló elmarad, annak 100 millió forintos költségcsökkentő hatása van. Annak a költséghányadát nem tudják 100 %-ban átcsoportosítani a Piac megvalósítására. Ha a 100 millió helyett 20 millióba kerül, akkor csak a 20 millió forint 30 %-át tudják támogatásként megkapni. Jelenleg a bruttó 345 millió 770 ezer forintos pályázatos költségvetésnek, ami a Piacra esik a projektben, erre esik egy 103,7 millió forintos állami támogatás. Tehát ha csökken 245-re a Piacra eső rész, ennek megfelelően csökken a 103 millió forint is. A beszélgetés ezidáig folyamatosan bruttóban történt. Az önkormányzatnak van lehetősége ÁFA visszaigénylésre az Üzletház esetében. A Piac esetében nem mondja ezt. A választott megoldásnál arra tekintettel kell lenni, hogy a szűkös határidő teljesítését ne veszélyeztesse. Az említett engedélyezési eljárásoknál a projekt szempontjából az a legbiztonságosabb, amely a minimális szakhatósági eljárást teszi lehetővé.

Tóth Róbert: Nem látja konkrétan, hogy az önkormányzatnak mennyibe kerülhet ez. Nem a tervezők tesznek ajánlatot a piaci árakon. Vannak a cégeknek ilyen árazóik, akik beáraznak

egy árazatlan költségvetést. Kezében van egy árazatlan költségvetés és pont Tervező úr mondta, hogy lehet, hogy a felébe fog kerülni. Ha a testület megbíz egy ilyen céget, aki gyakorlati oldalról beáraz, akkor a következő ülésen már akár meg is tudhatnák. Akkor már lesz egy olyan összeg, amit vissza lehet osztani m²-re.

Dr. Magyar Gábor Sándor: Egy kis konklúziót szeretne most levonni. Nagyon tetszett a sok ötlet és kalkulálás. Meg kell állapítania, hogy ez az állapot méltatlan ennek a folyamatnak a jelenlegi stádiumához. Olyan, mintha most kezdenék ezt az egészet, most kezdenék kitalálni. A következő ülés már több tapasztalattal és érettséggel fogja érni. Találják meg a hiányosságok okait. Azt gondolja, hogy ez a projekt nagyon gyengén van előkészítve, a folyamat nagyon elnyúlt és ez azt fogja eredményezni, hogy ettől a tényről lesz majd veszélyeztetve a projekt sorsa. Aki eddig mulasztott, az szálljon magába. Hatalmas felelőséggel játszanak és ő a maga részéről nem szeretné ezt a felelőséget vállalni. Köszöni a sok új gondolatot, és igazából ezeknek a gondolatoknak a zöme nem abból a 42 %-ból fakad, ami itt emlegetve volt. Ezek az információk a sokkal magasabb százalékkal rendelkező képviselők számára is újdonsággal hatottak. A jövőre nézve azt kéri, hogy ilyen típusú információ visszatartás és ilyen típusú irányított információ átadás ne legyen.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Köszöni azt a sok-sok hasznos javaslatot, a jövő hétre készíthetik az előterjesztést.

Dr. Egedy Zsolt: Kéri, hogy konkretizálják a javaslatot. Törös Úr árazza be, hogy ez is egy variáció. Még mindig következetesen összemosás az Üzletházzal a Piaccsarnokot. A kötelezettség vállalásuk csak a Piaccsarnokra vonatkozik. Nem volt korrekt bizottsági ülésen, hétfőn azt mondani, hogy egyébként ha nem csinálják meg az Üzletházat, akkor 50 millió forintot kell kifizetni az önkormányzatnak a Red-Rex-Q Kft. részére. Fizetni csak akkor kell, ha lebontjuk a Kft. épületét és nem építjük meg az Üzletházat.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Nem ez hangzott el. 2007 óta a lakosság és a testület felé az lett kommunikálva, hogy ott egy komplex területfejlesztés valósul meg. Ez nem Törös Úr ötlete volt, hogy ott a Piac az Üzletházzal együtt valósuljon meg, hanem ezt vitték következetesen végig, mert a potenciális üzletfelek ezt kérték.

Az alapot mindenki elfelejti. A Piac területének nagy része a COOP tulajdonát képezte. Ők a kezdetektől fogva nem akartak a Piacon üzletet. A terület eladásáról szóló szerződésnek is feltétele volt, hogy ha ott Üzletház épül, akkor ott 200 m²-re tartanak igényt. Arról egyetlen megbeszélésen nem volt szó, hogy csak Piac fog megépülni Üzletház nélkül. Mintha mindenki elfelejtené, hogy miből indultak ki. Az egész fejlesztési területet előbb rendezni kellett. Az COOP-pal az első előszerződésben, ami megkötött, lényegesen kevesebb vételár volt, mert kérte az üzlethelyiséget. Ez volt az első szerződés, ami lehetővé tette, hogy egyáltalán tervezni lehessen. Abban a szerződésben az volt, hogy kér 40 millió forintot kp-ban, plusz egy 200 m²-es szerkezetkész üzlethelyiséget.

Dr. Egedy Zsolt: Azt kéri változatlanul a Hivatal vezetésétől, hogy olyan megoldást tegyen le, ami a pályázat elválaszthatatlan részét, a Piaccsarnok önálló megépítését és ennek a költségkímélő kivitelezését, megvalósítását korrekt módon tudja alátámasztani és ez mellett meghagyja a lehetőségét, hogy az Üzletház megépüljön.

Gulykáné Gál Erzsébet: Tényleg úgy érzi, hogy a 0-nál vannak. Szerinte eléggé nyilvánvaló volt, hogy a jelenlegi értékesítési szinten nem szabad belevágni az Üzletházba, a Piacot meg kell csinálni, de milyen Piacot. Szó volt arról, hogy közbeszereztetni együtt. Ebben akkor mégiscsak benne van az Üzletház is. Valamiféle egységre kellene jutniuk, hogy milyen irányba készítsék elő a következő testületi ülést. Ő jelen pillanatban csak a Piac megvalósítását tudja támogatni és később, ha változik a gazdasági helyzet, illetve a kihasználtságra vonatkozva az 50 %-ot el tudják érni, akkor tudja majd támogatni. Az OTP-t illetően tudomása szerint megegyeztek, hogy üzleti alapon eladta az önkormányzat és üzleti alapon fog venni az OTP az önkormányzattól. A COOP-pal való szerződésben nincs otthon. Azt szeretné kérni, hogy mindenki építő jelleggel és segítő szándékkal jött ide, mert szeretnék ezt a projektet. Majdan szeretnék biztosan az Üzletházat is. Nem ért hozzá és bocsánatot kér a Tervező Úrtól, de lehet, hogy szerencsésebb lett volna egy olyan fajtát tervezni, hogy ha lemarad az Üzletház része, akkor nem egy lépénytetős valamivel vannak szemben, hanem akkor két ütemben megvalósítható lenne.

Törös Csaba: Nagyon rosszul esnek neki ezek a rejtett rugdosások. Bocsánatot kér, de neki egy építész irodája van, évek óta tervez, kétszeres Nívó-díjas. Kikéri magának, hogy Egedy képviselő úr idehív egy másik tervező irodát, azzal tervet mutogat. Egyébként a tervező abszolút korrekt volt, mert kihívta és azt mondta, hogy bocsánat, nem is tudta, hogy ez ilyen állapotban van. Az ellene történő áskálódást kéri mellőzni.

Dr. Egedy Zsolt: Visszautasítja Törös Úr kijelentését és ismételten megerősíti, hogy nem a Törös Úr által készített terv felborítása céljából kérte a 7. Dimenzió Kft. Építész Iroda bemutatóját. Visszautal az ülés elején ebben a témában tett kijelentésére.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Egedy képviselő úr közbekiabálására reagálva nagyon nem örül neki, hogy ilyen stílusban folytatódik a megbeszélés és állandóan szimpátiakérdés dönti el, hogy kinek milyen a munkája. Ismerjék el, hogy a másik tervező is tud tervezni.

Gulykáné Gál Erzsébet: Nem akarta megbántani Tervező Urat. Abban egyetérthetnek, hogy benne vannak egy helyzetben. Azt szeretné kérni, hogy jussanak álláspontra, hogy a jövő hétig tudjanak annak megfelelően gondolkodni, mert ha jövő héten ugyanott elkezdik a vitát, ahol most abbahagyják, akkor nem fognak előbbre jutni és valóban veszélyeztetni fogják a projekt megvalósítását.

Romhányiné dr. Balogh Edit: Nyáron körülbelül ugyanannyian voltak itt, amikor mondta, hogy körülbelül 8 projektelemet tartalmaz a pályázat és mindenki biztosította, hogy csinálják. Ez a térfelügyelő kamerarendszer idején volt és karoljon föl mindenki egy szimpatikus projektelemet. Csak az állandó felelősségrevonás és ezek vannak. Ugyanazt érzi, amit Mérnök Úr érez, hogy ez a segítő szándék? Egyetlenegy ember nem ment be, hogy segít. Ugyanazok az emberek lettek megbízva, akiket a két fél akart. Mindenki azt mondja, hogy segítő szándékkal hívták össze a mai rendkívüli testületi ülést. Három óra után mondja, hogy köszöni az eddig érkezett pozitív észrevételeket és előremutató javaslatokat és még mindig nem tudja leírni, hogy a következő testületi ülésre milyen tartalmú előterjesztést várnak.

Dr. Magyar Gábor Sándor: Akkor határozati javaslatnak újból beterjeszti, hogy mivel rengeteg új tényre derült fény. Nagyon sajnálja, hogy olyan tiszteletreméltó emberek is sérülnek ennek kapcsán, akiknek nem kéne. Úgy gondolja, hogy személy szerint ő rengeteg új

dolgot tudott meg. Azt hiszi, hogy ezzel nincs egyedül. Nem tudja még azt sem, hogy melyik irányba induljanak el, mert ezen el kell gondolkodni, végig kell gondolni, hogy ilyen szintű értékesítés mellett, ilyen szintű előkészítés mellett, ilyen pénzügyi állapotban merrefelé induljanak el. Nem akarja az időt húzni, de nem szeretne azzal szembesülni, hogy valamit nem járnak alaposan körül. Azt javasolja, hogy a jövő alkalommal vegyék ezt napirendre, addig mindenki érlelje magában ezt a kérdést. A tervek korrektek és rendben vannak, ezen kívül minden más a levegőben lóg.

Palotai Sándor: A projekt támogatása szempontjából végiggondolva a Piac megvalósulását, ezt teljesíteni kell ahhoz, hogy a teljes város rehabilitáció megvalósuljon. Az a legjobb, ha megvalósulásra kerül a jelenlegi kiviteli terv és két ütemben valósulna meg. Az esetleg egy másik döntés lehet, ami a legminimálisabb változtatást eredményezi, hogy a Piacsarnoknak a fedése nem a parkoló tető, hanem egy más megoldással valósuljon meg. Egy m²-re vetített átalánydíjjal került a költségvetés annak idején a pályázatban is meghatározva. Az elsőfordulós pályázati költségvetés egy vázlattervre épült egy akkor még nem pontosított m² és voltaképpen ezzel lett költségelve az Üzletház is. Január 3-a volt az a határidő, amikor tételes, mindenre kiterjedő, műszakilag megalapozott árazott költségvetés készült el, illetve egy bizonyos szakmai programmal az építési tételek és becsült munkadíj normával meghatározott szám bekerülési költségként meghatározásra. Az értékesítésnek ennél komolyabb számra van szüksége. Arra viszont figyelemmel kell lenni, hogyha ennél pontosabbat akarnak, akkor nagyon meg kell gondolni, hogy ki az, akitől egy szakértői munkát kérnek, hiszen aki ezt a költségvetést beárazza nekik, az nem indulhat el a közbeszerzési eljáráson. Tehát vajon lesz-e olyan komoly beruházó cég, akinek a szavára adhatnak és azt mondja, hogy nem fog indulni ezen a közbeszerzési eljáráson. Az ütemezés véleménye szerint lehetőséget kínál arra, hogy az Üzletháznak az értékesítését megfelelően előkészítsék és ezt megfelelően meg is valósítsák. Szerinte nem igazán reális ennél az Üzletháznál azt mondani, hogy jelen gazdasági helyzetben két hónap vagy fél év elegendő arra, hogy nem megkezdett beruházást előre értékesítsen a projektgazda.

Romhányiné dr. Balogh Edit: kérdezte, hogy van-e még kérdés, hozzászólás?
Több kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

- - -

Mivel több napirend és hozzászólás nem volt, így **Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester** az ülést bezárta.

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit
polgármester

dr. Vörös Mária
jegyző

Dr. Abonyi Viktor **Dr. Egedy Zsolt**
jegyzőkönyvi hitelesítők

