

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. január 15-én megtartott soron kívüli nyilvános képviselő-testületi ülésén.

Helyszín: Marcali Közös Önkormányzati Hivatal (8700 Marcali, Rákóczi u. 11., emeleti nagyterem)

Jelen vannak:

Bereczk Balázs, polgármester
Dr. Sütő László, alpolgármester
Csáki Alpár
Fekete Lajos
Horváth László
Kóhalmi Katalin
Dr. Mészáros Géza József
Molnár Ágnes Anna
Miszi Zsuzsanna
Dr. Pozsonyi Márk, képviselők

Távol van: Hosszú András, képviselő

Meghívottak: Bödöné dr. Molnár Irén, címzetes főjegyző
Pápainé dr. Káplár Orsolya Csilla, aljegyző
Horváth Rita, főépítész, műszaki és városüzemeltetési irodavezető
Pappné Boros Magdolna, pénzügyi irodavezető
Kocsisné Buzás Anita, jegyzőkönyvvezető

Bereczk Balázs polgármester köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy az ülés határozatképes, az ülésen a 11 fő képviselő-testületi tag közül 10 fő jelen van, Hosszú András képviselő előre jelezte, hogy a mai soron kívüli ülésen nem tud részt venni.

Bereczk Balázs, polgármester

A mai ülésen az előre kiküldött 3 előterjesztést tárgyalnánk. Van-e valakinek a napirendi pontokra vonatkozóan egyéb javaslata? Amennyiben nincs, kérem, szavazzunk a napirendi pontok elfogadásáról!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés alapján, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag - 10 igen szavazattal - meghozza az alábbi határozatát:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2025. (I.15.) számú képviselő-testületi határozata
a 2025. január 15-i soron kívüli nyilvános ülés napirendjének elfogadásáról

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. január 15-i soron kívüli nyilvános képviselő-testületi ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

- 1. Előterjesztés a helyi építészeti tervtanácsról szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról**
Előadó: Bereczk Balázs, polgármester
- 2. Az önkormányzat vagyonáról szóló 29/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet módosítása**
Előadó: Bereczk Balázs, polgármester
- 3. Előterjesztés a Marcali 1909/6 hrsz.-ú ingatlan vevőkijelöléséről**
Előadó: Bereczk Balázs, polgármester
- 4. Egyebek**

Napirendek tárgyalása

- 1. Előterjesztés a helyi építészeti tervtanácsról szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról**

Bereczk Balázs, polgármester

A magyar építészetéről szóló törvény, valamint az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendelet 2025. január 1-től új önkormányzati feladatként írja elő a helyi építészeti tervtanács működtetését a járásszékhely településeken a főépítész munkájának segítése érdekében. A tervtanácsnak azokat a feladatokat kell majd ellátnia, melyeket eddig a főépítész önállóan is képes volt ellátni, ezért azt gondolom, hogy ez lassítani fogja a városban megvalósuló beruházásokat, hiszen egy plusz adminisztrációs teher jelenik meg, mind az önkormányzati dolgozók, mind pedig az önkormányzati hivatal számára, arról nem is beszélve, hogy ennek anyagi vonzata is van, hiszen a tervtanács tagjait tiszteletdíj illeti meg. Ezeket a tervtanácsokat csak a járásszékhely településeken kötelező létrehozni, de majd járási feladatokat is el kell látniuk. Az önkormányzat feladata annak a rendeletnek a megalkotása, ami alapján majd ezek a tervtanácsok létre jönnek, ezt követően pedig a tervtanács saját maga fogadja el az általa megalkotott ügyrendjét.

A rendelet alapján a tervtanácsot öt fővel hoznánk létre, mely már három fővel határozatképes lesz és döntést tud hozni. Az öt főből egy főt kötelező jelleggel az Építészeti Kamara fog delegálni, egy fő pedig a főépítész asszony lesz, három főt a városban dolgozó építészek közül kérnénk föl, hogy vegyen részt a tervtanács működésében.

A rendelet tervezetét a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi, valamint a Jogi, Ügyrendi és Civil Bizottság tárgyalta.

Dr. Mészáros Géza József, a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság képviselőjében

A bizottság a rendelet-tervezetet megtárgyalta és a Polgármester Úr által elmondott indokok alapján egyhangúlag elfogadásra javasolja a képviselő-testület számára.

Horváth László, a Jogi, Ügyrendi és Civil Bizottság képviselőjében

A bizottság szintén megtárgyalta a rendelet tervezetét, melyet egyhangúlag elfogadásra javasol a képviselő-testület számára.

Bereczk Balázs, polgármester

Köszönöm, van-e valakinek a rendelet megalkotására vonatkozóan kérdése, hozzászólása?
Amennyiben nincs, kérem szavazzunk!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés alapján, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag - 10 igen szavazattal – az alábbi rendeletet alkotja:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2025. (I.16.) önkormányzati rendelete
A helyi építészeti tervtanácsról
(A rendelet szövege a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

2. Az önkormányzat vagyonáról szóló 29/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet módosítása

Bereczk Balázs, polgármester

A rendelettel kapcsolatosan két módosítási javaslatot tennénk, a kiküldött anyaghoz képest lenne egy szóbeli módosításom, ami gyakorlatilag egy technikai jellegű módosítás, az 1. mellékelt 6. fejezetének 29-es pontjában a Jogi és Ügyrendi Bizottság megnevezés szerepel, javaslom ezt az SZMSZ-ünkben szereplő bizottság nevére javítani, azaz Jogi, Ügyrendi és Civil Bizottságra.

A másik módosítás az lenne, hogy az 1-es melléklet 40. pontjában van egy kitétel, mely szerint fizetési haladékot ingatlan adás-vétel vagy csere esetén maximum 90 napban határozhat meg a képviselő-testület.

Arról van szó, ha az önkormányzat értékesít egy ingatlant, akkor a Magyar Nemzeti Vagyonkezelőt elővásárlási jog illeti meg, ami azt jelenti, hogy a szerződést az aláírást követően el kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelőnek, aki értékhatártól függően vagy a budapesti központjában vagy a kaposvári irodájában dönt arról, hogy él-e elővásárlási jogával vagy erről lemond. Egy nagyobb értékű ingatlannál ez egy hosszabb folyamat és extrém esetben előfordulhat az, hogy kifut a 90 napos határidőből. A javaslatom az, hogy ebből a pontból kerüljön ki az, hogy legfeljebb 90 napos határidőt biztosíthat a képviselő-testület, hiszen ezek után is meglesz a joga arra, hogy megszabja azt, hány napon belül kell a vevőnek fizetnie. Ez értelemszerűen alacsonyabb értéknél lehet egy rövidebb, míg magasabb értéknél egy hosszabb határidő.

A rendelet módosítását szintén a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi, valamint a Jogi, Ügyrendi és Civil Bizottság tárgyalta előzetesen.

Dr. Mészáros Géza József, a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság képviselőjében

A bizottság a rendelet módosítását megtárgyalta és egyhangúlag elfogadásra javasolja a képviselő-testület számára.

Horváth László, a Jogi, Ügyrendi és Civil Bizottság képviselőjében

A bizottság szintén megtárgyalta a rendeletmódosítást, melyet egyöntetűen elfogadásra javasol a képviselő-testület számára.

Bereczk Balázs, polgármester

Köszönöm, van-e valakinek a rendelet módosítására vonatkozóan kérdése, hozzászólása? Amennyiben nincs, kérem szavazzunk!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés alapján, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag - 10 igen szavazattal – az alábbi rendeletet alkotja:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2025. (I.15.) önkormányzati rendelete
Az önkormányzat vagyonáról szóló 29/2012. (X.19.) önkormányzati
rendelet módosításáról
(A rendelet szövege a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

A rendelet kihirdetésre kerül 13 óra 55 perckor, hatályba lép 14.00 órakor.

3. Előterjesztés a Marcali 1909/6 hrsz.-ú ingatlan vevőkijelöléséről

Bereczk Balázs, polgármester

Harmadik napirendi pontunk a marcali 1909/6 helyrajzi számú ingatlan vevőkijelölése, ez közismert nevén a volt MHSZ épülete. A képviselő-testület november 28-án döntött arról, hogy ezt az ingatlant eladásra kijelöli és meghirdettünk egy pályázatot azzal kapcsolatban, hogy van-e olyan cég, aki érdeklődik az iránt, hogy Marcaliba befektetést hozzon, Marcaliban üzletet hozzon létre. Ez a pályázati felhívás december 23-án jelent meg és január 9. volt a pályázat beadási határideje. Erre a felhívásra egy pályázat érkezett, ami mindenben megfelelt azoknak a kritériumoknak, amit a pályázati kiírásban szerepeltettünk, amelyek közül lényeges az, hogy olyan befektetést hozzon a városba, amelyek jelen pillanatban nem elérhetők, valamint belátható időn belül készüljön el ez a beruházás. Kértük azt is, jelölje meg azt, hogy milyen fizetési határidőt tud vállalni, illetve mi az a koncepció, ami szerint meg kívánja valósítani ezt a beruházást, illetve ezen túlmenően azt is kértük, hogy ne egy ígérvény legyen, hogy a befektető kitalálta azt, milyen üzletet szeretne Marcaliban megjeleníteni, hanem azoktól a cégektől nyújtson be szándéknyilatkozatokat, akik később ebben az üzletházban megjelenhetnek. Ezt a pályázó megtette.

Közel 2000 négyzetméteres üzletet kívánnak építeni a volt MHSZ területén, amiben három kereskedelmi egységet helyeznének el. Mindhárom cég csatolta a szándéknyilatkozatát, ezek közül az egyik a DM, a másik a Sinsay, a harmadik pedig a Jysk. Ez a három üzlet az, akik szándéknyilatkozatot nyújtottak be arról, hogy amennyiben ez az üzletközpont elkészül, ők hajlandóak üzletet nyitni, ezt aláírásukkal erősítették meg. Amit én még fontosnak tartok ezzel a beruházással kapcsolatban az, hogy gyakorlatilag meg tudja változtatni a gombai városrész képét, hiszen egy olyan kereskedelmi központ jön itt létre, ami, ha a városban északról dél-felé haladunk, akkor gyakorlatilag van a Tesco, egy Aldi, egy Rossmann, lesz egy Jysk, egy DM és egy Sinsay üzletközpont, aztán jön a városközpont és a legdélebbi ponton pedig a Spar, a KIK és a Pepco található, tehát a városban viszonylagosan egyenletes eloszlással lehet létrehozni üzletközpontokat és nem egy helyre terelnék a forgalmat.

Nagyon fontos, hogy ezzel a beruházással megvalósulhat az a körforgalom, ami már egy nagyon régi tervünk és jogos igénye a lakosságnak, hiszen itt jelentős forgalom bonyolódik le. Önmagában a 2000 m²-es üzletközpont jelentős adóbevételt jelent a város számára, már csak az épület miatt is és amennyiben pedig azt étellel töltjük meg, akkor természetesen a helyi

iparüzési adó bevételekre is lehet számítani belőle. Amit még szeretnék kiemelni, ami a szándéknyilatkozatokból, illetve a beköltöző üzletek nevéből látszik, hogy olyan szolgáltatások is találhatóak benne, amelyek csak a Marcalinál jóval nagyobb városokban elérhetőek, tehát azt gondolom, hogy ez a fejlesztés mindenképpen emeli a város rangját.

Ez plusz látogató számot is tud növelni a városban, tehát máshonnan is Marcaliba fognak jární az emberek bevásárolni, szintén szeretném megemlíteni, hogy maga a beruházás összértéke az a több mint másfél milliárd forint, ha csak ennek a tíz százaléka az amit az építőipari cégek majd profitként fognak elszámolni, annak az adóbevétele is már három millió forint már az építkezési időpontjában, tehát mindenképpen egy olyan beruházásról van szó, amely több szempontból generál bevételt és több szempontból javítja a város élhetőségét és a városban élő embereknek az élet színvonalát is.

Az előterjesztéshez lenne egy módosításom, azt szerepel benne, hogy a vételár tíz százalékát kitevő vételár részletet fizeti meg a beruházó itt a vételár részletet előlegre cserélnék ki, ez érdemben nem változtatja meg a határozati javaslatot.

Az előterjesztést előzetesen a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezte.

Dr. Mészáros Géza a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság képviselőjében

A bizottság, mely egyébként is egy dinamikusan működő bizottság szokott lenni, kellő pro és kontra érvek mellett megvitatta az előterjesztést. A bizottság többségi döntése az lett, hogy négy igen szavazattal és két nem szavazattal elfogadásra javasolja a Képviselő-testület számára.

Ez a bizottsági vélemény, én a hozzászólásokban majd még kívánnék ehhez hozzászólni.

Bereczk Balázs, polgármester

Köszönöm, van-e valakinek kérdése, véleménye az előterjesztéssel kapcsolatosan?

Dr. Pozsonyi Márk, képviselő

Kérdéseim is lennének és véleményem is van. Nagyon örülök, hogy az MHSZ épületének a sorsa megoldódni látszik, ezt teljes mértékben tudom támogatni, mert ez egy sebhely a városnak a testén. Az, hogy a Jysk, a DM, illetve a Sinsay - ilyen multi cégek – jönnek oda, azzal sincsen semmi probléma, eddig mind a kettőt tudom támogatni. A problémám az a hogyan-nal, illetve a hová-val van.

Azt az ingatlant, - ebben egyetértünk teljesen - hasznosítani kell, valamit kell vele kezdeni, csak a nagy kapkodási részét nem értem, arra is vonatkozna a kérdésem, hogy hogy miért ilyen gyorsan?

November 28-án lett kiírva a pályázat, maga a projekt cég, aki az ajánlatot tette, szintén november 28-án került bejegyzésre. Ez egy projekt cég, 3 millió forinttal alakult, nincsen benne pénz. A cégben mai divatos szóval élve ingatlanos cápák vannak, nekem az lenne a javaslatom, hogy az önkormányzatnak részt kellene vennie az ilyenekben, az önkormányzat is tudna csinálni egy projekt céget, akár azzal, hogy a teleknek csak a felét értékesítjük, megvan, hogy hogyan lehetne ebben benne lenni és utána hosszú távon egy kis befektetéssel élvezni ennek a hasznát. mert ezek a multi cégek sehol nem ruháznak be, ők - mint ahogy az anyagban is van, - bérbe veszik az itt épült épületeket.

Itt térnék át a hová-ra, egy modern városfejlesztési koncepciónál - megnézhetjük például Budapestet is - különböző város szélén lévő stop-shopokban terelik össze ezeket a multi cégeket, ott ezek egy kupacban vannak, mert szeretnek egymás közelében lenni. Szerintem sokkal alkalmasabb lett volna vagy lenne erre a beruházásra, ha a város szélére a Tesco mellé terelnék, nem lenne probléma, hogy hogyan lehet megközelíteni. Az ember így is, úgy is

autóba ül, akkor teljesen mindegy, hogy Gombának ehhez a széléhez vagy a másik széléhez megy.

A másik dolog, hogy ez egy könnyű szerkezetes, szendvics panel jellegű épület lesz, amihez hasonló már van, Teklái, amit én szintén megszüntetnék vagy az Afit épülete, ami inkább a Rio de Janeiroi favellákhoz hasonlít, mint modern városrészhez, azt gondolom, hogy inkább arra kellene törekedni, hogy azokat is meg akár a MOL kutat is „ki kell pucolni” onnan, mert az sem egy Istentől elrugaszkodott dolog szerintem. Tudom, hogy nem lehet azonnal megcsinálni meg nem két forint.

A harmadik dolog ezzel kapcsolatban a vételár, illetve az értékesítés. Én azt gondolom, hogy ez az ár alacsony. Olvastam a szakértő véleményét - aki nem egy marcali, hanem egy kaposvári szakértő volt -, ő összehasonlító módszerrel elemezte az ingatlan értékét. Ő a 2000-2022-es kaposvári eladásokat hasonlította össze a marcali ingatlannal, mert az összehasonlító módszernek az a lényege, hogy amit el szeretnénk adni, azt összehasonlítjuk már megvalósult projektekkel és ezek alapján hozta ki nem is a 75 millió forintot vagy a 78 millió forintot, hanem a lényegesen kevesebb 51 milli forintot. Jelenleg most 10.000.- forint a m² ár. Egy ingatlanos beruházó befektető megnézi, hogy hogy hova teszi a pénzét, és ha egy 50 millió forint körüli összegre értékelt ingatlanra első körben 75 millió forintos ajánlatot tesz, az szerintem kevés, tehát azt mondom, hogy nem kapkodni kellene ezzel, hanem várni. Nekem az a tapasztalatom, - adtam el céget is, céges ingatlant is, bérbe is adtam ingatlant - hogyha esetleg valamit nem vesznek meg, akkor föl szoktam emelni az árat és az általában mindig bevált. Azt gondolom, hogy ha itt nem döntünk most az eladás mellett, hanem futunk még egy kört, akkor ez az ár lényegesen magasabb lehet.

Ahogy a polgármester úr is mondta a bizottsági ülésen; ha valahova a multi, akar menni, akkor az menni fog, tehát azt nem lehet megakadályozni. Nekem nincsenek illúzióim, hogy Marcali lehet-e az egyetlen város, ahonnan ki kell zárni a multikat - és nem is kell kizárni - csak nem ide, hanem másik helyre kell vinni, mert ez egy túl jó terület.

Beszéltük már róla, többször is elhangzott, hogy a város anyagilag jól áll, tehát nincsen szükség erre a 75 millió forintra, pláne nem úgy, amilyen fizetési konstrukció az ajánlatban meg lett jelölve.

A 10.000 Ft/m² az most jelenleg azt jelenti, hogy 78 millió forint az ingatlan, amit úgy kell fizetni, hogy 10% előleget fizetne szerződés aláíráskor és az év végéig fizetné a hátralévő 90%-ot. Ez a hátralévő 90% akkor már nem 70 millió forint lesz, hanem eltelik egy év jön az infláció, tehát sokkal több pénz maradna itt, ha más fizetési konstrukció lenne vagy ha ilyen halasztott fizetéssel fizet a cég, akkor megint csak oda jutunk, hogy az áron emelni kellene. Ezeket szerettem volna elmondani, ezek alapján kérem a testületet, hogy gondolja végig ki hogyan, miért fogja támogatni ezt a döntést!

Bereczk Balázs, polgármester

További vélemény?

Horváth László, képviselő

Nekem is lenne az ingatlan értékesítéssel kapcsolatban pár észrevételem, különböző szempontokból megközelítve a dolgot.

Az első az a városképi szempont, azt gondolom, hogy ha megnézzük ezt a Rózsa utcától a Noszlopy utca elejéig terjedő területet és megnézzük azt, hogy melyik az az épület, ami korszerű és jól mutat a városképben és melyik az, amelyik nem, akkor arra jutunk, hogy az MHSZ épület az utóbbiba tartozik. Ha itt kialakulna egy egységes, modern, lendületet sugárzó városképi rész vagy egy újvárosrész az abszolút a város előnyére válna.

Lehetőséget biztosítana arra is hogy a város esetleg egy-két olyan tervét is megvalósítsa ennek a beruházásnak kapcsán, ami ehhez kapcsolódik, mint például a már említett körforgalom,

mert állandó problémát jelent az főleg az iskola idő kezdetén és végén, mert torlódás van, a Lengyel kert utcából nehéz kijönni autóval valamint problémaként én megjelölném még azt is, hogy a járdának és a bicikliútnak a vége is itt van, lehetőséget lehetne teremteni esetleg arra, hogy vigyük tovább a városközpont felé a kerékpárutat is.

A másik dolog egy teljesen más megközelítés, hogy ne csak Marcaliból nézzük ezt a beruházást, hanem kicsit távolabbról. Somogy megyei és országos szempontból is el lehet mondani, hogy nem heti szinten nyomják le az önkormányzat kilincset és jelentkeznek itt beruházók. Úgy gondolom, hogy a jelen gazdasági helyzetben, megnézve itt Somogy helyzetét, azt, hogy a beruházások szinte csak a megyeszékhelyre jönnek, de oda is csak, ha ajánlanak hozzá valamit. Hogyha megnézzük azt, hogy az országban a gazdasági helyzet hogyan alakult, tehát azt, hogy az elmúlt kilenc negyedévből hatban csökkent az ipari termelés, akkor látható, hogy tartós recesszióban van az ország, az ingatlan fejlesztések és az ipari beruházások gyakorlatilag beálltak. Úgy gondolom, hogyha a városban akar valaki beruházni és itt akar fejleszteni, akkor azt igenis tárt karokkal kell várni és teret kellene neki biztosítani. Ezt szeretném alá támasztani két helyi példával is, nem elég az, hogy valaki ide beruház meg esetleg még fantáziát is lát benne, hogyha jelen gazdasági környezet ezt módosítja. Az egyik a gyógyszálló esete, hiába van egy rendkívül tőkeerős beruházó, valami miatt mégsem indította meg el a beruházást. A másik pedig Bize felé a laktanya után van egy mezőgazdasági cégnek egy vadonatúj telephelye, ami másfél éve körülbelül ugyanúgy áll, mert a mezőgazdasági gépkereskedelem az elmúlt években 60%-kal csökkent. A cég beruházott többszáz millióért és inkább nem nyitja meg a telephelyét, mert a gazdasági környezet így változott. Ezeket mindenképpen számításba kellene venni és az arany tojást tojó tyúk hasonlattal kapcsolatban azt gondolom, hogy szerencsére az önkormányzatnak van több telke, például a szóban forgó területtől északra levő, lényegesen nagyobb terület, ahova még sok mindent lehet álmodni. Ott szerencsére nem valósult meg az a nagy kormányzati terv, hogy lőtér legyen belőle, így szabadon gazdálkodhatunk vele és abszolút alkalmas arra, hogy a későbbiekben még tovább vigyük ennek a kvázi új városközpontnak a kialakítását, melyhez még kapcsolódni fog a Gizella templom mögötti nagy beruházás is.

Mindezek tükrében úgy gondolom, hogy a város szempontjából fontos az, hogy ezt a romos épületet, ami egyébként teljes mértékben használhatatlan és a felújítása óriási költségeket emésztene föl, kihasználjuk. Nagyon jó elgondolásnak tartom az ide települő vállalkozások gondolatát és a marcaliak szerintem örülni fognak, hogy ezek ide települnek, munkahelyeket is teremtenek. Mindenképpen azt javaslom a testületnek, hogy fogadja el az értékesítési javaslatot!

Bereczk Balázs, polgármester

További vélemény?

Dr. Mészáros Géza, képviselő

Horváth László képviselőtársam sok mindent elmondott, amit én is elmondtam volna. A bizottsági ülésen is elhangzott a körte és az alma hasonlata, tehát az almát az almával, a körtét a körtével lehet összehasonlítani. Én, mint ős gombai azt is mondanám, hogy ez az építmény egy zárvány, nagyon nehezen lehetne hasznosítani és ahogy előttem is elmondták a törmelék elszállítása és a mentesítés is hatalmas összegeket venne igénybe. Úgy gondolom, hogy amennyiben ez a zárvány megszűnik és a beruházás létre jön, akkor Gomba egy olyan értékkel gyarapodik, amely megszünteti a terület hátrányosabb helyzetét, illetve ahogyan polgármester úr elmondta, egy új városközpont vagy egy másik olyan csomópont alakulhatna ki, ahol, megfelelő módon lehet parkolni, élni. Nekem vásárlóként – és el kell mondanom, hogy mélységesen tisztelettel tekintek a vállalkozókra, mert nap mint nap kockáztatják a saját vagyoniukat és egyebet is - az a jó, hogy bizonyos termékeket szélesebb palettán tudjak

megvásárolni a pénzemért, mert mindenki jól tudja, hogy az egyre kevesebbet ér. Az egyre kevesebb pénzemet viszont így jobban szeretném elkölteni és amikor vásárolni akarok, akkor nem mindegy, hogy hány kilométert kell menni azért a termékért, ezért azt gondolom, hogy ez a beruházás egy szerencsés és jó változat.

Beszéltem olyannal, aki elmondta, hogy a keszthelyi Jysk üzletben rendszeresen találkozik marcali vásárlókkal, tehát van igény az ilyen jellegű üzletre.

Képviselőtársaim is elmondták, hogy azon a területen mennyire veszélyes, mennyire gond a közlekedés, így az is megoldódna.

Azt gondolom, hogy a városnak ebből nem szabad kimaradni és ezt úgy tudjuk kivitelezni, hogy azt a döntést hozzuk, értékesítjük ezt a telket arra a célra, amit az előterjesztésben is ajánlanak, tehát magam részéről jó szívvvel és jó szándékkal javaslom elfogadni a vevő kijelölést.

Bereczk Balázs, polgármester

Amennyiben további hozzászólás nincs, megpróbálok sorban válaszolni.

Először is nem november 28-án írtuk ki a pályázatot, hanem december 23-án, tehát egy hónappal később, mint ahogy a testület meghozta a határozatot. Pontosan azért, mert megpróbáltunk olyan feltételeket kialakítani, amelyek a város érdekeit képviselik, tehát olyan feltételrendszert szabtuk, ami azt segítette elő, hogy aki itt beruházóként meg akar jelenni, az ne azt mondja, hogy épít egy üzletet és majd nézni fogjuk, hogy üres, hanem azt kellett mondania, hogy épít egy üzletet, amibe három bérlőt hoz, amely közül mind a három gyakorlatilag egy multi, olyan láncok, amelyek Marcalinál nagyobb városokban található meg.

Azt gondolom, hogy ez a feltétel jól működött. Annak örülök, hogy utána néztél annak, ki áll a cég mögött, mert ez biztosítékot jelent arra, hogy igen ez egy projekt cég, de a projekt cég mögött álló emberek tudják azt garantálni, hogy ez a beruházás meg fog valósulni. Azért így került meghatározásra többek között a vételár kifizetése is, mert, ha esetleg fél év múlva azt látjuk, hogy nem halad előre a projekt akkor nem lesz a befektető az ingatlan. Mi abban vagyunk érdekeltek, hogy ez a beruházás megvalósuljon és azért került így meghatározásra a konstrukció, hogy az építési engedély megszerzése is egy mérföldkő, amit a beruházónak teljesítenie kell.

A telek elhelyezkedése és hogy üzleteket hova lenne érdemes telepíteni? Szerintem ezt két dolog befolyásolja, az egyik az, hogy mi a célunk és én azt gondolom, hogy nekünk annak kell lennie a célnak, hogy Marcaliba minél többen ellátogassanak, Marcaliba minél többen eljőjenek. Ennek egyik feltétele az, hogy nem a város szélére rakjuk a bevásárlóközpontokat mert akkor csak a város széléig mennek el a vásárlók, akik ezeket az üzleteket keresik fel, így viszont már be kell jönniük egészen a Berzsényi utcáig, ami azt is jelenti, hogy további szolgáltatások jelenhetnek meg ezen az útvonalon, arról nem is beszélve, hogy a déli irányról ugyanez igaz lesz. Abban az esetben, ha az elkerülő mellé telepítenénk, gyakorlatilag mindenki az elkerülőről meg tudná közelíteni ugyanúgy, ahogy például Keszthelyen van, tehát ha valaki elmegy a Top Shop-os bevásárlóközpontba, az egyáltalán nem biztos, hogy be fog menni a városba. Itt viszont gyakorlatilag rá lesz kényszerítve, hogy bejőjön a városba úgy, hogy a megfelelő infrastruktúrával rendelkező - tehát nem a kis - utcákra szabadítjuk rá a forgalmat, hanem a korábban főútként szolgáló úton fog megvalósulni ez a forgalom.

A másik szempont az, hogy az önkormányzat nem tud magán szereplők helyett dönteni, tehát ha az optimális elhelyezés a Tesco mellett lenne, akkor sem tudjuk oda küldeni a beruházót, mert az nem a mi ingatlanunk. Az egy magántulajdonos tulajdona, amiről ő szabadon rendelkezhet. Ugyanez igaz arra, hogy hogy ezt a környéket értékesebbé lehet-e tenni, mint amilyen most.

Ez az ingatlan akkor tudna szállodaként vagy lakó ingatlanok elhelyezésére megfelelő telekként szolgálni, ha például nem benzinkút lenne mellette, de most benzinkút van mellette. A benzinkutat nem rakhatjuk ki, mert az mondjuk Magyarország legnagyobb vállalatának a privát tulajdona, tehát elég furcsa lenne írni nekik egy levelet, hogy legyél szíves költözzél ki, mert visszajönne a válasz, hogy nem. Egyébként meg nem kommunizmus van, tehát nem tudjuk irányítani őket, nem tudjuk azt mondani, hogy te menjél ki és bezárjuk a kutat, meg kirakjuk a bójákat és innentől fogva többet itt nem lehet tankolni. Ilyen megoldásokat még nem tudunk alkalmazni szerencsére ebben az országban.

Ugyanez igaz a másik oldalra, az AFIT-ra. Azzal vitatkoznék, hogy úgy néz ki, mint egy favella, mert felújításra kerültek azok az épületek, hőszigetelve vannak. Ráadásul szintén ott működik egy benzinkút, ami magántulajdonban van, tehát már két benzinkutat kellene eltakarítanunk úgy, hogy még ettől függetlenül ez a telek ez akkor is egy forgalmas telek maradna, ha ezek megszűnnének mert, akkor is a Berzsényi utca a gyűjtőút, ahonnan a Katona József utcai oviba, a Mikszáth utcai oviba vagy az iskolába lehet járni, illetve a városközpontot el lehet kerülni. Nem beszélve arról, hogyha a Gizella templom mellett a fejlesztési elképzeléseink megvalósulnak akkor szintén ezen a részen fognak az autók közlekedni, tehát nem lesz lakás- és szállodaépítésre alkalmas terület ezen az ingatlanon.

Arra, hogy várjunk még és magasabb áron lehet majd értékesíteni volt már példa ebben a városban 2012-ben, amikor a képviselő-testület többsége úgy döntött, hogy várjunk még, mert a Lidl majd biztos magasabb árat fog nekünk mondani, ha meg máshova akar menni, mi bele fogjuk kényszeríteni, mert mi vagyunk a képviselő-testület és megmondjuk, hogy ő hova menjen. Akkor a Lidl úgy döntött, hogy megvesz három házat aztán kész, nem nekünk fizette a telek vételárát, hanem magántulajdonosoknak és oda költözött, ahol neki tetszett és nem oda, ahol a város érdeke volt.

Még egy dolgot felírtam magamnak azzal kapcsolatban, hogy másutt hol szokott elhelyezésre kerülni a bevásárlóközpont, hogy mindenhol a város határában van. Én nem egy szokványos Marcaliban gondolkodom én azt szeretném, hogy ez egy egyedi város legyen és ne az legyen, hogy ugyanúgy néz ki, mint az összes többi. Ezért csináljuk azt, hogy a fürdő beruházásával kapcsolatban nem a szokványos dolgokat rendeljük meg, kicsit tovább tart az előkészítés, ez igaz. Tovább tartott az előkészítés a sportházzal kapcsolatban is, tovább tartott a városközponttal kapcsolatban is, azért, mert nem tőpustervek alapján dolgozunk, hanem azt szeretnénk, hogy ez egy egyedi város legyen és aki ide bejön az felismerje, hogy Marcaliban van.

A vételár nagysága. Említetted te is, hogy magasabb az ár, mint amit az értékbecslő megajánlott, de hogy ez még mindig alacsony. Egy ingatlannak szerintem annyi az ára, amennyit a vevő kifizet érte és ugyanazt tudom rá mondani, hogy várhatunk még éveket azzal kapcsolatban, hogy majd biztos felfelé fog menni az ára, mondtam, volt már erre példa, nem lett igazunk. Az külön köszönöm Horváth Képviselő Úrnak, hogy elmondta, jelen pillanatban hol áll a magyar gazdaság és hol várhatóak beruházások, sehol.

Ha valaki elmegy másik településre Somogyban, nem fog olyat látni, amit itt, hogy utakat építünk, parkolókat építünk, energiahatékonysági beruházásokat végzünk ekkora településen, ilyen koncentráltan. Ugyanez igaz a magánberuházásokra és arra, hogy nincs még egy település a megyében, ahol ilyen jellegű üzleteket kívánnának nyitni.

Az ingatlan értékével kapcsolatosan azt tudom még elmondani, ha várunk még 15 évet és akkor 120 millió forintot fog érni, az körülbelül ugyanannyi, mint most a 78 millió, mert akkora infláció lesz. Az is lehet, hogy már jövőre akkora infláció lesz, hogy ez a beruházás nem fog tudni megvalósulni.

Most arról kell döntenie a képviselő-testületnek, hogy van egy árajánlata, ami magasabb, mint az értékbecslő által meghatározott ár. Lehetne ez háromszor ennyi is, de azt jelen pillanatban senki nem akarja kifizetni.

Az, hogy projektcégekben részt vegyen az önkormányzat, egy kétoldalú történet, mi felvetettük, a beruházó ettől teljesen elzárkózott, de azt hozzáteszem, hogy az önkormányzat nélkül nem tudja a beruházást megvalósítani, elemi érdeke, hogy velünk jó kapcsolatban legyen.

Forgalomszervezésben ránk van szorulva, a körforgalmat is ki kell alakítanunk és meg kell oldanunk a parkolók elhelyezését, ami még egy következő kör lesz. Ezzel az értékesítéssel a beruházóval való kapcsolatunk nem lezárul, hanem sokkal élénkebb lesz.

A fizetési feltételek meghatározása a mi érdekünket képviseli, mert, ha kiderül, hogy a beruházók valóban ingatlancápák és a tervet nem akarják megvalósítani, akkor az ingatlan vissza fog ránk szállni, a tulajdonunkba. Ez az elkövetkezendő egy évben ki fog derülni, ha nem halad a beruházás, megszűnik a szerződés, ez az ára a biztosítéknak.

Teljesen egyet értek azzal, hogy városképi szempontból most rosszul néz ki az épület, a tervtanácsnak fontos szerepe lesz majd az új arculat kialakításában. Az biztos, hogy a jelenleginél sokkal jobb ingatlanállomány fog létrejönni. Az sem mindegy, hogy a jelenlegi épület milyen állapotban van, ez is befolyásolja az árat, mindenképpen bontandó, azbesztpala tetővel rendelkezik, amelynek már a lerakási díja is bődületesen drága, nem csak az épület bontása. A befektetőnél az is szerepet játszik az árban, hogy amíg az építkezésig eljut, addig mekkora költsége keletkezik.

Ma Marcaliban egy építési telek négyzetméter ára 4.000.- forint, de akkor az már közművesítve van, ha nincs rajta, akkor 800.- vagy 600.- forint. Ez a beruházó is próbálkozott már máshol, de magas árat kapott, mi olyan árat tudtunk elérni, ami az értékbecslésénél nagyobb, de számára és számunkra is elfogadható.

Azt már kiveséztük, hogy a városnak ez még miért lesz jó, valóban elkészül a körforgalom, a járda össze lesz kötve észak-déli irányban, kerékpártutatót lehet létrehozni. Fel tudjuk majd gyorsítani a forgalmat az itt lakók számára is. Az országban 51%-kal csökkent az építőipar megrendelés állománya, itt pedig egy beruházás kezdődne el, ami megrendeléseket fog generálni. Ez a terület nem lesz aranytojást tojó tyúk, míg nem költenénk rá legalább háromszázmillió forintot, hogy utána el tudjuk adni 375 millióért, akkor gyakorlatilag ott lennénk, ahol most. Mi most olyan megoldást keresünk, hogy a feltételeknek is megfeleljünk és a város érdekét is tudjuk képviselni.

A fejlesztés Gombán valósul meg, ezt is fontosnak tartom, lesz a város kapujában a Tesconál egy pont, az Aldi környékén, a városközpontban és a SPAR-nél. Aki bútort akar venni, bejön a városba, megáll a Jysk-nél a Gála bútorboltnál és a Holland bútorboltnál. Ugyanez van az élelmiszer vásárlásnál is, ráadásul, ha gondolja valaki, elfogyaszthat egy fagyit is közben a városban.

Azt gondolom, hogy számunkra ez egy elfogadható ár, rengeteg hozadéka lesz a beruházásnak, sokkal több lesz a hozadéka, mint amit azzal érünk el, hogy emelünk még az áron.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az elhangzott módosítással együtt fogadja el az előterjesztést! Aki egyet ért az előterjesztéssel, kérem szavazzon!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés alapján tartózkodás nélkül - 8 igen és 2 nem szavazattal - meghozza az alábbi határozatát:

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2025. (I.15.) számú képviselő-testületi határozata
a Marcali 1909/6 hrsz.-ú ingatlan vevőkijelöléséről

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képező Marcali belterület 1909/6 hrsz. alatti ingatlan kiskereskedelmi célú

eladására kiírt pályázatot eredményesnek minősíti és a pályázaton ajánlatot tevőt, az SZ-K MRCL Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1116 Budapest, Bazsalikom utca 15/C., adószám: 32699692-2-43, cégjegyzékszám: Cg.01-09-438069) az ingatlan vevőjéül kijelöli. A Képviselő-testület részére a Marcali Város Önkormányzata tulajdonában álló, Marcali 1909/6 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 7825 m² területű ingatlant nettó 10.000 Ft/m², azaz nettó 78.250.000 Ft vételáron értékesíti. A vételár 10 %-át kitevő előleget az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról történő lemondását, vagy az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő lejártát követő 8 napon belül, míg a vételár fennmaradó 90 %-át az ingatlanra tervezett kereskedelmi beruházásra benyújtott építési engedély kiadását követő 8 napon belül, de legkésőbb 2025. december 31-ig kell megfizetni.

Az adás-vételi eljárás és a földhivatali átvezetés költsége a vevőt terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, és kéri a polgármestert, hogy az érdekeltet a döntésről tájékoztassa, továbbá, hogy keresse meg a Magyar Államot az önkormányzat képviselőjében, és kérje meg nyilatkozatát az elővásárlási jogával kapcsolatban.

Az ajánlati kötöttség az ajánlatot tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 90 nap.

Felelős: Bereczk Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Bereczk Balázs, polgármester

Tekintettel a soron kívüliségre, egyéb hozzászólásra és interpellációra nincs lehetőség, röviden szeretném ismertetni a lakossági fórumok időpontjait, hogy a TV nézők is értesülhessenek róla. A 2025. évi költségvetéssel kapcsolatos lakossági fórumokat 2025. január 28-tól tartanánk, minden nap két lakossági fórumra kerülne sor.

2025. január 28-án, kedden 16.00 órakor Horvátkúton, 17.00 órakor pedig egy rendhagyó helyszínen a Marcali Bölcsődében tartanánk a 4-es és az 5-ös választóközrnek a fórumát.


Január 29-én, szerdán 16.30-tól Bizén, majd 17.30-tól a Noszlopy iskolában, január 30-án csütörtökön 16.30-kor Boronkán a kultúrházban, 17.30-kor pedig itt a hivatal nagytermében tartanánk fórumot. Végül pedig 31-én, pénteken 16.30-kor Gyótán, 17.30-kor pedig egy nem új, hanem egy visszatérő helyszínen, a gombai Gombácska óvodában lenne a lakossági fórum, itt várjuk azokat is, akik az új épületre kíváncsiak, lehetőséget fogunk rá biztosítani, hogy megnézhessek!

Bereczk Balázs polgármester további napirend hiányában a képviselő-testület soron kívüli nyilvános ülését bezárta.


Bereczk Balázs
polgármester

K.mf.




Bődőné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző