



BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2. számú
J E G Y Z Ó K Ö N Y V E

KÉSZÜLT: Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február hó 01. napján 08.30 órától tartott **rendkívüli** üléséről.

JELLEN VANNAK: Csach Gábor polgármester, Huszár Péter alpolgármester, Bárányné Dr. Balázs Mária, Dr. Szabó Géza, Frankó Viktória, Győri János, Hajnal Sándor, Lombos István, Münzberg Gusztáv, Reznicek Ferencné és Szedlák Sándor képviselők

HIVATALBÓL JELEN VAN: Tunyoginé dr. Gálik Ágnes aljegyző
Balázsné Cservenák Ildikó osztályvezető

Csach Gábor polgármester köszönti a Képviselő-testület tagjait. Megállapítja az ülés határozatképességét (12 képviselőből 11 jelen van, Gyenes Szilárd képviselő távolmaradását előre jelezte) és megnyitja azt. Megkérdezi, hogy a napirendre vonatkozóan van-e valakinek módosító javaslata, kiegészítése?
Nincs.

A **Polgármester** szavazásra bocsátja a napirendet, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

A mai ülés napirendje a következő:

- 1.) Előterjesztés a balassagyarmati 3. számú fogorvosi praxissal kapcsolatos döntések meghozatalára
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 2.) Előterjesztés a Szent Erzsébet Idősek Otthona intézményvezetői pályázatának kiírására
Előterjesztő: dr. Varga Andrea jegyző
- 3.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 27. számú ingatlanban 66 m2 alapterületű helyiség hasznosítása a Dolores Management Services Kft részére
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 4.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi u. 46-48. szám alatti „C” jelű helyiség hasznosítására
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 5.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 27. számú ingatlanban 184 m2 alapterületű helyiség hasznosítására
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 6.) Előterjesztés a balassagyarmati 870 hrsz-ú és 887/6 hrsz-ú, illetőleg a balassagyarmati 873/2/A/12 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó csereszerződés megkötésére
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

- 7.) *Előterjesztés a Balassagyarmat, 2008 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában vállalkozási szerződés megkötésére*
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 8.) *Előterjesztés a VOLÁNBUSZ Zrt. autóbusszal végzett helyi személyszállítás közszolgáltatási tevékenységre vonatkozó tájékoztató elfogadására*
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester
- 9.) *Előterjesztés a Balassagyarmat, Jókai u. 4. IV. emelet 2. ajtószám alatti lakás korszerűsítésére*
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Napirend előtt

Csach Gábor polgármester tájékoztatást ad a rendkívüli ülés okáról. Elmondja, hogy a határidők tették indokolttá a mai ülés szükségességét.

Napirend

1.) Előterjesztés a balassagyarmati 3. számú fogorvosi praxissal kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester röviden ismerteti az előterjesztést. Elmondja, hogy dr. Ashourioun Amir Hossein, a 3. számú fogorvosi körzetünk fogorvosa jelezte, hogy a Semmelweis Egyetemen folytatott oktatói munkája miatt, a körzethez kapcsolódó feladatait nem tudja ellátni, ezért praxisjogát adásvétel útján Dr. Csermák András fogorvos, szájsebész szakorvos, esztétikai specialista venné át.
Kérdés, kiegészítés? Nincs.

A **Polgármester** szavazásra bocsátja az 1. számú, a balassagyarmati 3. számú fogorvosi körzet feladatellátási szerződésének megszüntetésére vonatkozó határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
1/2023.(II.01.) határozata
a balassagyarmati 3. számú fogorvosi körzet feladatellátási szerződésének megszüntetésére

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában, valamint az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontjában kapott hatáskörében eljárva, a **balassagyarmati 3. számú vegyes fogorvosi körzet ellátására 79/2022. (V.30.) határozata értelmében 2022. július 1. napjával dr. Ashourioun Amir Hossein** (orvosi nyilvántartási száma: 72789) **fogorvossal megkötött feladatellátási szerződést közös megegyezéssel**, az adásvételi szerződésben vevőként megjelölt dr. Csermák András fogorvos (orvosi nyilvántartási száma: 55078) számára az Országos Kórházi Főigazgatóság által megállapított praxisengedély érvényességének kezdőnapjával, de legkorábban 2023. április 1. napjával, **megszünteti**.
- 2.) A feladatellátási szerződés megszűnéséről, valamint a körzet folyamatos betegellátásának biztosításához szükséges átadás-átvételről a Képviselő-testület és dr. Ashourioun Amir Hossein fogorvos külön okiratban rendelkezik, melynek aláírására a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert. A feladatellátási szerződés megszűnéséről a polgármester egyidejűleg tájékoztatja az Országos Kórházi Főigazgatóságot a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelőt és a működési engedélyt kiadó Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Balassagyarmati Járási Hivatalát is.
Határidő: 2023. április 1.
Felelős: Csach Gábor polgármester

A **Polgármester** szavazásra bocsátja a 2. számú, a balassagyarmati 3. számú fogorvosi körzethez kapcsolódó előszerződés megkötéséről szóló határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**

a balassagyarmati 3. számú fogorvosi körzethez kapcsolódó előszerződés megkötéséről

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában, valamint az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontjában kapott hatáskörében eljárva, **a balassagyarmati 3. számú vegyes fogorvosi körzet ellátására** - a határozat melléklete szerinti tartalommal – **dr. Csermák András (orvosi nyilvántartási száma: 55078) fogorvossal** az önálló orvosi tevékenységről szóló 2022. évi II. törvény 2/A. § (2) bekezdésének a.) pontja alapján **előszerződést köt.**
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a praxiskezelő Országos Kórházi Főigazgatóságot és tegye meg az ügyintézéshez szükséges további lépéseket.

Határidő: 2023. április 1.

Felelős: Csach Gábor polgármester

2.) Előterjesztés a Szent Erzsébet Idősek Otthona intézményvezetői pályázatának kiírására

Előterjesztő: dr. Varga Andrea jegyző

Csach Gábor polgármester kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
3/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**

a Szent Erzsébet Idősek Otthona intézményvezetői pályázatának kiírásáról

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenntartásában működő Szent Erzsébet Idősek Otthona (székhely: 2660 Balassagyarmat, Markusovszky út 1.) intézményvezetői (magasabb vezetői) munkakörének betöltésére a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 20/B. §-a, továbbá a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvénynek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/2000.(XII.26.) Korm. rendelet 1/A. §-a alapján, a határozat melléklete szerinti tartalommal – **2023. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig** szóló határozott idejű, ötéves időtartamra szóló megbízással - nyilvános pályázatot hirdet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás közzétételéről és a pályázati eljárással kapcsolatos egyéb szükséges intézkedések megtételéről.

Határidő: a pályázat közzététele tekintetében 2023. február 15.
egyéb eljárási cselekmények esetében 2023. április 30.

Felelős: dr. Varga Andrea jegyző

- 3.) A Képviselő-testület a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvénynek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/2000.(XII. 26.) Korm. rendelet 1/A. § (9) bekezdése alapján összehívott szakmai bizottság tagjait a következőképpen határozza meg:

- a Képviselő-testület Ifjúsági és Családügyi Bizottságának elnöke,

- a szociális szakmai érdekképviseleti szövetség, egyesület vagy szakmai kollégium által delegált szakértő,
- Balassagyarmat Város Jegyzője.

3.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 27. számú ingatlanban 66 m2 alapterületű helyiség hasznosítása a Dolores Management Services Kft. részére

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester röviden ismerteti az előterjesztést. Elmondja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő, Rákóczi fejedelem út 27. szám alatti, 66 m2 területű helyiség hasznosítására több alkalommal kiírt pályázat eredmény nélkül zárult, viszont a Dolores Management Services Kft. - a Civitas Fortissima tér 2. szám alatti épület egyik bérlője - jelezte, hogy a helyiséget iroda céljából bérbe kívánja venni. Ezt követően Hajnal Sándor képviselő úrnak adja meg a szót.

Hajnal Sándor: Köszönöm a szót Polgármester úr! Azt látom, hogy kiadásra kerül közel 240-250 m2-es terület. A rendelkezésre álló terület a felújítást követően bővült?

Csach Gábor polgármester: Ez az előterjesztés csak a 66 m2 nagyságú helyiséget érinti.

Hajnal Sándor: Igen, de az 5. számú napirendnél tárgyalunk még egy előterjesztést, egy 184 m2 alapterületű helyiség hasznosításáról is. Az ingatlan felújításakor bővítés is történt?

Csach Gábor polgármester: Nem, bővítés nem történt, Képviselő úr a hátsó, félemeleten lévő tér nagyságával nem számolt.

Hajnal Sándor: Azt korábban raktárként használták.

Csach Gábor polgármester: Igen, de a felújítás után más funkciót kapott.

A **Polgármester** további kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

**BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
4/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**
a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 27.számú ingatlanban
66 m2 alapterületű helyiség hasznosításáról
Dolores Management Services Kft. részére**

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testület egyetért azzal, hogy az önkormányzat a Dolores Management Services Kft-vel (2120 Dunakeszi, Huszka Jenő u. 18. fsz.4. adószám: 29279634-2-13) a Balassagyarmat, Civitas Fortissima tér 2. fsz. 8-10. szám alatti (445. hrsz.), összesen 21 m2 alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel, 2023. március 15. fordulónappal megszüntesse.
- 2.) A Képviselő-testület - pályázati eljárás lefolytatása nélkül – a Dolores Management Services Kft. (2120 Dunakeszi, Huszka Jenő u. 18. fsz.4. adószám: 29279634-2-13) részére, irodai tevékenység végzése céljából a Balassagyarmat, Rákóczi u. 27. szám alatti, balassagyarmati 1582/A/3. hrsz-ú ingatlanból a (keleti oldal) földszinti, 66 m2 alapterületű helyiséget bérbe adja, az alábbiak szerint:
 - a.) a helyiségbérleti szerződés határozott időtartamra, 2023. év február hó 15. napjától 2027. év június hó 30. napjáig terjedő időszakra szól,
 - b.) a bérleti díj összege: 110.000.-Ft/hó + ÁFA,

- c.) a bérlői kötelezettségek biztosítása érdekében a bérlő Balassagyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérletéről szóló 15/2004.(V.21.) rendeletében megjelölt óvadék megfizetésére köteles,
- d.) a bérleti díj nem tartalmazza a közös költséget, közüzemi díjakat, azokat a Bérlő számla ellenében köteles megfizetni,
- e.) a bérlő a helyiségben bármilyen felújítást, beruházást csak a tulajdonos hozzájárulásával végezhet.

3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelően a bérleti szerződést megkösse.

Határidő: kiértesítésre: 2023. február 06.

Felelős: Csach Gábor polgármester

4.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi u. 46-48. szám alatti „C” jelű helyiség hasznosítására

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

A **Polgármester** kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
5/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**
**a Balassagyarmat, Rákóczi u. 46-48. szám alatti „C” jelű helyiség
hasznosításáról**

1. Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő, Balassagyarmat, Rákóczi u. 46-48. szám alatti, balassagyarmati 610/1/A/3. és a 610/1/A/4. hrsz-ú, ingatlanokból kialakított 34 m² alapterületű helyiséget - megtekintett állapotban - a KOMMUNÁL-SZOL Kft. (2660 Balassagyarmat, Jószív u. 20. adószám: 24892412-2-12) részére adja bérbe az alábbi feltételekkel:
 - a.) a helyiségbérleti szerződés határozott időtartamra, 2023. február 15. napjától 2024. év február hó 14. napjáig szól,
 - b.) bérlő a helyiségért 680.000.-Ft/év + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni,
 - c.) a bérlő a Rendeletben megjelölt óvadék megfizetésére köteles,
 - d.) a közüzemi szolgáltatások díját a bérlőnek számla ellenében meg kell fizetnie,
 - e.) a bérlő a helyiségben bármilyen felújítás, beruházás csak a tulajdonos hozzájárulásával végezhet.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, a bérleti szerződés megkötésére és az ehhez kapcsolódó intézkedések megtételére.

Határidő: a kiértesítésre 2023. február hó 06.

Felelős: Csach Gábor polgármester

5.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 27. számú ingatlanban 184 m² alapterületű helyiség hasznosítására

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester megnyitja a napirend vitáját, megadja a szót Győri János képviselő úrnak.

Győri János: Aggályosnak találom a hölgy személyét. Jó pár alkalommal változtatott telephelyet, végrehajtási eljárások is voltak már vele szemben. Megbízható annyira, hogy az ingatlant bérbe adjuk neki?

Csach Gábor polgármester: *Működő vállalkozása van. A játszóház kialakítása egy nyertes pályázat segítségével fog megvalósulni, a szolgáltatás Balassagyarmaton hiánypótló lesz. A cégnek irányunkba tartozása nincs, de amennyiben a bérleti díjat nem fogja fizetni, három hónap után szerződést bontunk.*

A **Polgármester** további kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
6/2023.(II.01.) h a t á r o z a t a
a Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem útja 27.számú ingatlanban
184 alapterületű helyiség hasznosításáról

1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szofi Bt. részére (1133 Budapest, Pannónia utca 102. adószám: 24771564-2-41), játszóház (szabadidős, kulturális tevékenység) céljából a Balassagyarmat, Rákóczi u. 27. szám alatti 1582/A/3 hrsz-ú ingatlanból az emeleti részen lévő 184 m² alapterületű helyiséget bérbe adja az alábbiak szerint:

- a.) a helyiségbérleti szerződés határozott időtartamra, 2023. év február hó 15. napjától 2027. év június hó 30. napjáig terjedő időszakra szól,
- b.) a helyiség bérleti díj összege: 5.000.-Ft/m²/év + áfa,
- c.) a bérleti kötelezettségek biztosítása érdekében a bérlet a Rendeletben megjelölt óvadék megfizetésére köteles,
- d.) a bérleti díj nem tartalmazza a közös költséget, közüzemi díjakat azokat a Bérlet számla ellenében köteles megfizetni,
- e.) helyiségben változtatás, átalakítás a pályázati fenntartási időszak végig nem végezhető, ezt követően is csak az önkormányzat előzetes, írásbeli engedélye alapján történhet,
- f.) a helyiségben a Balassagyarmat, Rákóczi u. 25-27. szám alatti Társasházak fűtéséhez elhelyezett melegvízes puffertartályban kárt nem okozhat, továbbá szükség esetén köteles a Társasház részére - előzetes egyeztetés alapján - a hozzáférést biztosítani.

2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelően a bérleti szerződést megkösse.

Határidő: kiértesítésre: 2023. február 10.

Felelős: Csach Gábor polgármester

6.) Előterjesztés a balassagyarmati 870 hrsz-ú és 887/6 hrsz-ú, illetőleg a balassagyarmati 873/2/A/12 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó csereszerződés megkötésére

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester megnyitja a napirend vitáját. Hajnal Sándor képviselő úrnak adja meg a szót.

Hajnal Sándor: Több kérdésem is lenne. Az előterjesztésbe az került bele, hogy a felújítási munkák elvégzéséhez 40.130.000,- Ft + Áfa értékben járultunk hozzá, úgy, hogy ennek egy része beszámításra kerül. Korrigálni szeretnék. Ez valójában csak 28 millió forint körüli összeget jelent, mert a Képviselő-testület tavaly júniusban elfogadott 112. számú határozatában, egy 5.717.000,- Ft + Áfa és egy 6.568.000,- Ft + Áfa összegű tétel bérleti díjba történő beszámítását nem támogatta. Első kérdésem, hogy ez elírás? Vagy menet közben történt egy szerződéskötés, ami a 28 millió forint 50 százalékának beszámítása helyett 40 millió forint beszámítására vonatkozik?

A második kérdésem, hogy az ingatlanok értékbecslését ki rendelte meg? A Vevő, vagy az Önkormányzat? Ki volt az, aki jelezte az értékbecslőknek, hogy mi az ingatlanok értéke? Mindannyian tudjuk, hogy ez a lehetőség létezik.

Harmadik kérdésem, hogy hogyan kerül ebbe a szerződésbe egy 7426 m² területű ingatlan, miközben itt két kereskedelmi egység, a Bobula ház és a volt Aranykalász Étterem cseréjéről lenne szó?

Továbbá, mi az oka annak, hogy ebből az egész csereügyletből közel 27 millió forint haszna származik az önkormányzatnak, ami nagyjából semmire sem elegendő. Ez az összeg egy ingatlan egy havi fűtését sem tudja fedezni. 27 millió forintért „hogyan fekszik le” az Önkormányzat egy ilyen ügyletbe?

Végül egy utolsó észrevétel, kérdés. A Képviselő-testület hónapok óta hozza a határozatokat, de Adamek István neve fel sem merül, mindig valamilyen Kft. jelenik meg, de ha jól emlékszem, a megfogalmazásban „használatra Adamek Istvánnak átadott ingatlan” megfogalmazás szerepel, azonban Ő sehol nem tulajdonos, mindig valaki más intézi ezeket a dolgokat. Három tulajdonost számoltam és abbahagytam. Nagy munkát fektettünk abba, hogy Adamek tulajdonát rendezzük és megvédjük a balassagyarmati Adamek vállalkozást az ALDI-től, mert nyilván ez a kimondatlan cél, mivel egy nem nagy reménnyel kecsegtető versenybe kell fognia egy multival, az ALDI-val. A főúton rengeteg üres üzlet van. Miért nem támogatjuk az összes többi vállalkozót is? Vagy miért hagyjuk, hogy az üresen álló üzlethelyiségek „pusztuljanak”? Koszosak, mocskosak, még az ablakot sem takarítják. Az Önkormányzat legalább a saját tulajdonú, üresen álló üzlethelyiségeit tartsa rendben. Biztosan van arra ok, hogy miért nem támogatja, hogy az üresen álló üzlethelyiségek bérlőre találjanak, de miért hagyja, hogy „pusztuljanak”? Tehát, miért fektetünk ennyi energiát erre a vállalkozóra és miért nem foglalkozunk a többivel? Köszönöm!

Csach Gábor polgármester: Igen, Képviselő úr jól tudja, elírás történt. A Kérelmező per pillanat még nem végzett a felújítással, ezért az a szerződés, miszerint a bérleti díjába – amit természetesen a teljes összeggel azóta fizet, hogy az átminősítés, raktárról üzletre megtörtént – ez az összeg beszámításra kerülhet, még nem történt meg. Természetesen, ha a csereügylet nem jön létre, akkor a határozat szerinti beszámítás szerint fog majd bérleti díjat fizetni.

Az értékbecsléssel kapcsolatban elmondanám, hogy a saját ingatlanjaink értékbecslését mi, az Ő saját ingatlanjai értékbecslését pedig Ő végeztette. Természetesen összehasonlítottuk a budapesti és a balassagyarmati Schummer Ingatlan Iroda által készített értékbecslést, és nem találtunk problémát. A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez a Kormányhivatal jóváhagyása kell, tehát csak akkor fog megvalósulni az ügylet, ha a Kormányhivatal jóváhagyja.

Hogy hogyan került bele a telek? Egyszerű. Csereügylet kapcsán, ahol az érintett felek próbálják a mindenki számára előnyös megoldásokat megtalálni. Mivel az Önkormányzat nem kívánt ebbe pénzt fektetni, - a két ingatlan értéke között van némi eltérés - ezért ajánlatokat tettünk más ingatlan megvételére, amit Ő elfogadott. A Képviselő-testület kompetenciája, hogy ezt megszavazza-e, avagy sem.

A közel 27 millió forint értékű haszonra vonatkozó kérdésre válaszolva, elmondanám, hogy amennyiben az ár-érték arányokat összehasonlítja, akkor az Önkormányzat 60 millió forint körüli összeget nyer ezen ügy, hogy nagyobb ingatlant kap, bérlővel rendelkező ingatlant, tehát még azt sem kell keresnünk, ráadásul egy olyan ember fog kapni ingatlant, aki építkezni fog, hiszen az ingatlanja mögötti telkekről van szó, azért is választotta ezt az alternatívát. Ennyit tehát a haszonról.

Végül, hogy miért a Kék ABC? Mert Ő adott be csereajánlati kérelmet. Pusztán erről van szó. Beadott egy kérelmet és erre reagáltunk. Most adtunk ki három ingatlant vállalkozásoknak, a vállalkozók kedvezményt kapnak, ha pedig segítséget kérnek, ahogy csak tudunk, segítünk, tehát nem mondhatják, hogy nem támogatjuk a helyi vállalkozásokat. Balassagyarmaton több mint száz, üres, nem lakás célú ingatlan van - amiből mára már csak öt önkormányzati - , de arról a tulajdonosokat kell megkérdezni, hogy miért adnak olyan irreálisan magas árat, hogy a „kutyának sem kellene”. Mi a rendeletünkben foglalt áron adtuk ki az üzlethelyiségeinket, tehát az abban foglalt ár elfogadható.

Hajnal Sándor: Köszönöm a válaszokat, de! Nem foglalkozom aktívan ingatlan értékbecsléssel, de az elmúlt évtizedekből az emlékeim azt mondatják velem, hogy a Bobula ház értékesebb ingatlan, mint az Aranykalász, akkor is, ha az 30 m²-rel több adott esetben, tehát ez a 26 milliós és a 39 milliós értékkülönbség irreális. Persze még az is kiderülhet, hogy az Aranykalász értékesebb, de nem 11 millió forinttal!

Egy másik dolog az, hogy Balassagyarmaton nincs építési telek, de ha van, akkor az mind 10 ezer forint négyzetméter feletti áron kerül értékesítésre. Tehát ettől, hogy 5 ezer forintért akarnak egy belvárosi ingatlant értékesíteni „hanyatt vagyok vágódva”. Ez kertvárosi lakóövezet és már eleve az nonszensz, hogy

nem lehet ennyiért eladni, de az még nonszenszebb, hogy ezt valaki 5 ezer forintért árusítja és oda is adja ennyi pénzért. Köszönöm!

Csach Gábor polgármester: Ezek elég nagy ingatlanok. Minél nagyobb egy ingatlan, annál olcsóbb a négyzetméter ára. A 600-700 négyzetméteres, összközműves ingatlanjainkból még mindig van 4.200 forint/m² áron. Tegyen módosító javaslatot Képviselő úr! De a csereügylet lényege, hogy a felek a csereértékekben állapodnak meg, és arról hoznak döntést. Dönthetünk úgy, hogy nem fogadjuk el a csereingatlanokat, de én ezt nem javaslom. Az ingatlant szándékosan egy budapesti értékbecslővel értékeltettük fel, objektív értékbecslést készített, mert a közelben egy hasonló ingatlan van eladás előtti állapotban, a miénkkel azonos áron. De ezen kívül még öt ilyen ingatlanja van az önkormányzatnak.

Hajnal Sándor: Be fogok jelentkezni egy ilyen 5 ezer forint/m² áron lévő ingatlanra, amit egy héttel később már 10 ezer forint /m² áron fogok eladni.

Huszár Péter alpolgármester: Képviselő úr, legyen hozzá szerencséje!

Hajnal Sándor: Balassagyarmaton a kötelező telekméret 400 m². A régi telkek 700 négyzetméteresek. Ebből a 7426 m²-es telekből lehet, hogy nyolc telek is kijönne, amit nagy haszonnal tudna értékesíteni az Önkormányzat.

Csach Gábor polgármester: Képviselő úr, ha a rendezési terv módosításakor figyelt volna, akkor tudná, hogy itt korábban egy körutas társasház jött volna létre, ami még a befektetőket sem érdekelte. Az úthálózat kiépítése nagyon megterhelte volna az önkormányzat költségvetését és végül az a megoldás született, hogy a vele szemben lévő teleksorhoz hasonlóan alakítunk ki kilenc, az építési rendeletünkben foglalt feltételeknek megfelelő telket. Itt nem lehet 400 m²-es telkeket kialakítani, itt 1000 m²-es telkeket lehet csak kialakítani. Gondolhattunk volna arra is, hogy tíz év múlva, ha az önkormányzatnak majd lesz arra pénze, kialakítja az úthálózatot, de erre nem lesz pénzünk. Most erről az ajánlatról kell döntenünk! Győri János képviselő úrnak adom meg a szót.

Győri János: Némi igazságot adok Hajnal képviselő úrnak abban, hogy a telkek értéke lehetne magasabb is a mostaninál. A szerződésbe nem lehetne azt belefoglalni, hogy ezt a területet öt-tíz éven belül nem adhatják el?

Tunyoginé dr. Gálik Ágnes aljegyző: Elidegenítési tilalmat, csak valaminek a biztosítására lehet alapítani.

Csach Gábor polgármester: Nem, de nem fogja eladni amiatt, mert a lakóháza a telek végében van, viszont beépítési kötelezettséget szeretnének előírni. Bárányné dr. Balázs Mária képviselő asszonynak adom meg a szót.

Bárányné Dr. Balázs Mária: Köszönöm a szót! Képviselő úr arra vonatkozó észrevételére reagálnék, miszerint a Bobula ház értékesebb ingatlan, mint az Aranykalász. Az előterjesztésben lévő fényképeket nézem és meg kell állapítanom, hogy nagyon lelakott állapotban van a ház.

Hajnal Sándor: Nem azt mondom, hogy mind a kettő jó állapotú, hanem azt, hogy mindkettő egyformán pocsék.

Csach Gábor polgármester: Képviselő úr! Fontos, hogy a Bobula ház eredeti, felújítás előtti állapotát kell nézni, hiszen a költségekbe nem számítjuk be a Bérló által tett felújítási munkákat. A mostani döntésünk még nem a végleges döntés, azt a Kormányhivatal fogja jóváhagyni.

A **Polgármester** további kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **10 igen és 1 nem** szavazattal elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
7/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**

a balassagyarmati 870. hrsz-ú és 887/6. hrsz-ú, illetőleg a balassagyarmati 873/2/A/12. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó csereszerződés megkötéséről

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, **balassagyarmati 870. hrsz-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 330 m² területű, természetben Balassagyarmat, Rákóczi u. 66. szám alatt található ingatlant, továbbá a balassagyarmati 887/6. hrsz. alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 7426 m² területű ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotban el kívánja cserélni a CAPPUCCINO GOLD Kft. (székhely: 1131 Budapest, Dolmány utca 5-13.cégjegyzékszám: 01 09 994551; adószám: 24185053-2-41; képviselő: Páldi Krisztina ügyvezető) kizárólagos tulajdonában lévő, **balassagyarmati 873/2/A/12. hrsz. alatt felvett, üzlethelyiség megnevezésű, 224 m² területű, természetben Balassagyarmat, Rákóczi fejedelem út 74. C ép. 12. szám alatt található ingatlanra az alábbi feltételekkel:****
- a.) A Képviselő-testület a balassagyarmati 870. hrsz-ú ingatlan ellenértékét nettó 26.500.000,-Ft, azaz: Huszonhatmillió - ötszázezer forintban, a balassagyarmati 887/6. hrsz-ú ingatlan ellenértékét nettó 40.886.000 Ft-ban, azaz: Negyvenmillió-nyolcszáznyolcvanhatezer forintban, a balassagyarmati 873/2/A/12. hrsz-ú ingatlan ellenértékét nettó 39.000.000,- Ft-ban, azaz: Harminckilencmillió forintban fogadja el.
 - b.) A csere során jelentkező értékülönbözetet a CAPPUCCINO GOLD Kft. a csereszerződés aláírásáig tartozik megfizetni Balassagyarmat Város Önkormányzatának, azzal, hogy amennyiben a csereszerződés érvényessége a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal előzetes jóváhagyásához kötött.
 - c.) A CAPPUCCINO GOLD Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy az Adamek István egyéni vállalkozó által a balassagyarmati 870. hrsz-ú ingatlanon végzett értéknövelő beruházás ellenértékének megtérítésére vonatkozó kötelezettséget Balassagyarmat Város Önkormányzatától teljes egészében átvállalja.
 - d.) A csereszerződés megkötésére a balassagyarmati 870. hrsz-ú ingatlanra Balassagyarmat Város Önkormányzata és Adamek István egyéni vállalkozó által Balassagyarmaton, 2022. július 13. napján aláírt bérleti szerződés, illetőleg a balassagyarmati 873/2/A/12. hrsz-ú ingatlanra a CAPPUCCINO GOLD Kft. és a VEROTEX-97 Kft. között Balassagyarmaton, 2013. 10.15. napján létrejött bérleti szerződés - a bérbeadó személyének módosulásán kívüli - változatlan tartalmú fennmaradása mellett kerül sor, azzal, hogy az érintett ingatlanok bérbeadói a csereszerződés jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül tartoznak az új tulajdonosnak átadni a részükre a bérlő által igazoltan megfizetett óvadék/kaució összegét.
 - e.) Az ingatlanok kölcsönös, egyidejűleg történő birtokbaadása a csereszerződés jóváhagyásáról szóló döntés mindkét fél által történő kézhezvételétől számított 15 napon belül esedékes.
 - f.) A CAPPUCCINO GOLD Kft-nek nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3.§ b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás alatt. Igazolni köteles továbbá, hogy adók módjára behajtandó köztartozása és a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő köztartozása, továbbá Balassagyarmat Város Önkormányzata felé fennálló tartozása nincs.
 - g.) A tulajdonjog átruházásával kapcsolatos költségek CAPPUCCINO GOLD Kft-t terhelik.
 - h.) A csereügylet megkötése a Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott „helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok” eredményesebb ellátását, valamint Balassagyarmat Város Önkormányzata gazdasági-pénzügyi helyzetének javítását biztosítja.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az e határozatban foglalt tartalomnak megfelelő csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

Határidő: a szerződés megkötésére: a Kormányhivatal jóváhagyását követő 30 napon belül
Felelős: Csach Gábor polgármester
dr. Varga Andrea jegyző

7.) Előterjesztés a Balassagyarmat, 2008 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában vállalkozási szerződés megkötésére

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester: Az ingatlanon lévő bontási, építési törmelék elszállítására kértünk be ajánlatokat annak érdekében, hogy a telek minél előbb építésre alkalmas területté váljon. A három beérkezett ajánlat közül az OTYS Úttechnika Kft. 8.990.000 Ft + Áfa összegű ajánlata volt a legkedvezőbb. Kérdés, vélemény? Győri János képviselő úrnak adom meg a szót.

Győri János: Korábban meg lett bízva egy vállalkozó azzal, hogy a telken lévő épületet lebontsa és az értékes anyagokért cserébe a területet tisztán adja át. Ehhez képest most ez az ajánlati ár drága. Bosszantó az is, hogy a vállalkozók közül sokan hordták oda az építési törmeléket, amit most az Önkormányzat fog elvitetni.

Csach Gábor polgármester: Oda csak az önkormányzati beruházásból származó építési törmeléket vihették.

A **Polgármester** további kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **10 igen és 1 nem** szavazattal elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**
vállalkozási szerződés megkötéséről

1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - elvonva a Közbeszerzési Bizottsága átruházott hatáskörét - vállalkozási szerződést köt a legkedvezőbb ajánlatot adó OTYS Úttechnika Kft-vel (2030 Érd, Bádogos út 57.) a Balassagyarmat, 2008 hrsz-ú ingatlan építési területté alkalmassá tétele és egyéb feladatok ellátása érdekében, a határozat mellékletében rögzített árajánlat alapján.

2.) A Képviselő - testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a megállapodás megkötésére: 2023. február 5.

Felelős: Csach Gábor polgármester

8.) Előterjesztés a VOLÁNBUSZ Zrt. autóbusszal végzett helyi személyszállítás közszolgáltatási tevékenységre vonatkozó tájékoztató elfogadására

Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester: A VOLÁNBUSZ Zrt. január 27. napján érkezett levelében arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy bíróságon kezdeményezi a 2014. december 30-án kötött szerződés módosítását, mely arról is rendelkezik, miszerint:

„nincs jogi lehetőség arra, hogy a VOLÁNBUSZ Zrt igényei alapján a közszolgáltatási szerződés módosításra kerüljön”.

A Zrt. 65 millió forintos igényt jelentett be, de szerencse, hogy ennek érvényesítésére visszamenőleg nincs valós lehetőség.

Lombos István: Ha a Bíróság mégis ellentétes döntést hoz, a szerződés attól tovább él, vagy meg fog szűnni?

Csach Gábor polgármester: Nem, a szerződés 2024. december 31-ig tovább él, és véleményem szerint a VOLÁNBUSZ visszamenőleges költségérvényesítésére, jog szerint, január 08-tól a szerződés lejártáig van lehetőség.

Tunyoginé dr. Gálik Ágnes aljegyző: Most fix összegű szerződésünk van a VOLÁNBUSZ Zrt.-vel, ami csak az infláció mértékével emelhető.

Csach Gábor polgármester: Ha a mostani szerződésünk lejár, elképzelhető, hogy ragaszkodni fog ahhoz a formulához, hogy a bevétellel nem fedezett, előre nem látható költségnövekményt megtérítse. A szerződést a VOLÁNBUSZ Zrt. szerződéses feltételei szerint kell majd kiírni, hiszen a társaságtól jobban senki nem tudja ezt a tevékenységet végezni, így a legjobb ajánlatot kellene, hogy adják. Az biztos, hogy olyan menetrendet fogunk kidolgozni, amit akár helyi vállalkozók összefogása is meg tud valósítani, és az is elképzelhető lesz, hogy a VOLÁNBUSZ nélkül. Az előterjesztésben is olvashatják képviselőtársaim, hogy amennyiben nem a Zrt. fogja végezni a helyközi szolgáltatást, akkor bérleti díjat fogunk kérni a buszpályaudvar használatáért.

A **Polgármester** kérdés, további kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen** szavazattal elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
9/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**
**a VOLÁNBUSZ Zrt autóbusszal végzett helyi személyszállítás közszolgáltatási tevékenységre
vonatkozó tájékoztató elfogadásáról**

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a VOLÁNBUSZ Zrt. autóbusszal végzett helyi személyszállítás közszolgáltatási tevékenységre vonatkozó tájékoztatót az előterjesztésben foglalt tartalommal elfogadja.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. február 10.
Felelős: Csach Gábor polgármester

9.) Előterjesztés a Balassagyarmat, Jókai u. 4. IV. emelet 2. ajtószám alatti lakás korszerűsítésére
Előterjesztő: Csach Gábor polgármester

Csach Gábor polgármester: Körmendy Nikolett bérlő lakáskorszerűsítési kérelmet nyújtott be, melyben kéri, hogy a felújításra fordított költségeit, lakbérjövőírás formájában visszakaphassa. Az egyértelműen önkormányzati kötelezettségű munkákat, mint például a vízszelérés, a GAMESZ fogja elvégezni, a további felújítási munkák elvégzéséhez javaslom adjuk meg a tulajdonosi hozzájárulást úgy, hogy az előterjesztés részét képező árajánlatban vastagon szedett tételek esetében biztosítsuk a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségét.
Kérdés, vélemény? Nincs.

A **Polgármester** kérdés, kiegészítés hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot, melyet a Képviselő-testület **egyhangú 11 igen szavazattal** elfogadott.

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2023.(II.01.) **h a t á r o z a t a**
**a Balassagyarmat, Jókai u. 4. IV. emelet 2. ajtószám alatti
lakás korszerűsítéséről**

- 1.) Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - elvonva a Városüzemeltetési Bizottsága átruházott hatáskörét - a **Balassagyarmat, Jókai u. 4. IV. emelet 2. ajtószám alatti (Hrsz.: 1205/4/A/25) 53 m² alapterületű, kettő szobás összkomfortos komfortfokozatú lakás korszerűsítési költségeiből** – bruttó 543.780 Ft-ot ismer el, melyet **Körmendy Nikolett** (szül. név.; szül. hely, idő.; an:) bérlő lakbér fizetési kötelezettségébe Balassagyarmat Város Önkormányzatának az önkormányzat

tulajdonában lévő lakások bérletéről, és a lakberek mértékéről szóló 21/2004.(VI.30.) számú önkormányzati rendelete szerint beszámít. A Képviselő-testület a csatolt árajánlatban található további munkálatok elvégzéséhez tulajdonosi hozzájárulását adja.

2.) A Képviselő - testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a megállapodás megkötésére: 2023. február 28.

Felelős: Csach Gábor -polgármester

A napirendek tárgyalását követően a Polgármester megköszöni a megjelenést, elköszön a Képviselő-testület tagjaitól, majd az ülést bezárja.

K.m.f.

*/: Csach Gábor :/
polgármester*

*/: dr. Varga Andrea :/
jegyző*