

**Iktatószám:** KVÖ/288-7/2022.

**Kunhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának**

**2022. január 25-én megtartott nyilvános üléséről**

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V**

**Sorszám: 3.**

<b>Döntés száma</b>	<b>Tárgya</b>	<b>Kódszám</b>
12/2022.(I.25.) Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsági határozat	napirendi pontok elfogadása	A19
13/2022.(I.25.) Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsági határozat	Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról ártárgyalások folytatása	A19

# JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Kunhegyes Város Önkormányzati Képviselő-testületének Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának 2022. január 25-én megtartott nyilvános üléséről

**Az ülés helye:** Városháza nagy tanácskozóterme

**Jelen vannak:** Angyal Balázs, Dr. Békés Imre, Magyar György, Jóvér István és Richter Károlyné a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság tagjai

**Jelen vannak továbbá:** Szabó András polgármester, Barta Ferenc jegyző, Dr. Márton Viktória aljegyző, Vincze László alpolgármester, Kun Istvánné képviselő, Dr. Prágerné Dr. Kádár Magdolna képviselő, Szabó Tamás képviselő, Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző, Rácz József eladó és Barta Zsanett jegyzőkönyvvezető

**Angyal Balázs** elnök megállapítja, a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 5 tagjából 5 fő van jelen, a bizottság határozatképes. Külön köszönti polgármester urat, alpolgármester urat, jegyző asszonyt, aljegyző asszonyt, Rácz Józsefet és a jelenlévőket.

A bizottság tagjainak elfogadásra javasolja a meghívóban szereplő napirendi pontok megtárgyalását. Aki egyetért azzal, hogy a javasolt sorrendben tárgyalják a napirendi pontokat, kézfeltartással jelezze.

A jelenlévő 5 bizottsági tag egyhangúan 5 igen szavazattal elfogadják a napirendi pontok meghívóban szereplő sorrendjében történő tárgyalását a következő határozattal:

12/2022.(I.25.) Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsági határozat, napirendi pontok elfogadása

Kunhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága – az elnök javaslatára – az alábbi módosított napirendet fogadja el:

Nyilvános ülés keretében tárgyalandók:

1. Előterjesztés Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról (írásbeli)
2. Javaslat időszerű feladatok megoldására

Zárt ülés keretében tárgyalandók:

1. Javaslat időszerű feladatok megoldására

Erről értesülnek:

1. Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elnöke, tagjai
2. Szabó András polgármester
3. Barta Ferenc jegyző
4. Dr. Márton Viktória aljegyző

### **ELSŐ NAPIRENDI PONT**

**Előterjesztés Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról**

(frásbeli)

**Angyal Balázs** elnök elmondja, hogy erre az ülésre egy újabb értékbecslés készült, ami 16 millió forintban állapította meg az ingatlan értékét. Megkérdezi van-e valakinek kiegészítése, kérdése az előterjesztéssel kapcsolatban.

**Dr. Békés Imre** képviselő volt már egy korábbi szakvélemény 14 millió forint, ez most 16 millió forintról. Látszólag minden rendben van. Ezen szakértői véleménnyel kapcsolatban is vannak fenntartásai. A korábbi szakvélemény, ha áttekintik, egy más módszert alkalmazott, mint a mostani. A mostani szakvélemény összehasonlítás alapú módszert alkalmazza, nagyon helyesen, mert ez az általánosan bevett és alkalmazott módszer ingatlanok értékbecslésénél. A pontosság szempontjából nagyon fontos, hogy milyen mintát is vesznek alapul, a mintába milyen ingatlanok kerülnek be. Bátorkodott felhívni az értékbecslő hölgyet, elsősorban arra volt kíváncsi, hogy honnan vette az adatait. A forgalmi értékre vonatkozóan nem ingatlan nyilvántartási adatokkal dolgozott, hanem hirdetési adatokkal. Az interneten fellelhető hirdetéseket megnézte, hogy mennyiért vannak feltéve ingatlanok és ehhez képest alkalmazott egy negatív tíz százalék korrekciót. Meglátása szerint ez pontatlan eredményt hozhat, mert hogy mennyiért van hirdetve egy ingatlan meg hogy ténylegesen mennyiért kel el, sokszor köszönő viszonyban sincs egymással. Öt ingatlant tett bele ebbe a mintába a szakértő és ezek közül az egyik, ami a Sánta közben található, a szakértői véleménybe nem tette bele. Legalább a hirdetéseket bele kellett tenni a mellékletbe, hogy képük is legyen róla, hogy milyen ingatlanokkal hasonlítja össze a szakértő az ügyel érintett ingatlant. Tehát a táblázatban 3. számú ingatlan Sánta közben lévő ingatlan 22.300.000 Ft-ért, utánanézett, hogy melyik ez az ingatlan és kiderült, hogy Szabó Tamás képviselő édesanyjának a háza. Ez összehasonlíthatatlan a Kolbász szék utca 31. szám alatt található ingatlannal. Olyvá tűnik, bár lehet alaptalan a gyanúja, hogy a mintában szereplő öt ingatlanból kettő 20 milliót elérő ingatlan azért került volna bele, hogy az egyenleget feljebb billentse. Az tény, azt mondta a szakértő hogy nem valós adatokkal dolgozott, hanem a hirdetéseket adataival. Még egyszer elmondja ez fals eredményt adhat és nem teljes a szakértői vélemény, mert nincsenek benne azok a hirdetéseket amikből dolgozott a szakértő, így értelmezhetetlen a szakvélemény. Számára egyik szakértői vélemény sem alapozta meg, hogy ennyiért meg kéne vennie a

városnak ezt az ingatlant. Minden képviselőtársát arra biztat, hogy továbbra is így gondolja, megköszöni hogy meghallgatták.

**Angyal Balázs** elnök megköszöni a hozzászólást, megkérdezi van-e még valakinek hozzászólása.

**Szabó András** polgármester elmondja nem szakértő, nem tud vitatkozni a szakértőkkel. Úgy gondolja már a második szakértői vélemény sem megfelelő Dr. Békés Imre képviselő úrnak, ehhez nem tud hozzászólni. Mindenki döntse el lelkiismerete szerint, hogy hogy dönt. Az ő lelkiismerete tiszta, mindent megtett, azért halasztotta el polgármesteri jogkörénél fogva az ingatlan megvásárlásának tárgyalását. A fogadóóráján sokan megkeresik szociális bérlakás kérelemmel kapcsolatban. Mindenkinek lehetősége volt kimenni, megnézni az ingatlant, a tulajdonos Rácz József beengedte, aki megszerette volna nézni. Dr. Békés Imre képviselő úr annyiból könnyű helyzetben van, hogy elmondja a véleményét az ülésen, aztán ha vége az ülésnek egy fél óra múlva már nincs Kunhegyesen. Megkérdezi Dr. Békés Imre képviselő úrtól, hogy megnézte az ingatlant.

**Dr. Békés Imre** képviselő elmondja, hogy volt arra, de belülről nem nézte meg, a képekből látta, más módon járt ennek utána. Elmondja nem tiszta számára, hogy az ügylet tartalmaz-e valamiféle jogosultságot az eladó részére. Volt arról szó, hogy az eladó továbbra is benne lakhat az ingatlanban, megkérdezi, hogy része-e az ügyletnek.

**Szabó András** polgármester elmondja, hogy megígérte az eladónak, hogy amíg nem tud új lakást venni addig lakhat ott.

**Dr. Békés Imre** képviselő elmondja, hogy nem volt egyértelmű a válasz, tartalmazza az ügylet vagy nem. Megkérdezi tartalmaz-e valamilyen jogosultságot, az eladó fenntart valamilyen használati jogosultságot.

**Szabó András** polgármester elmondja, hogy nem tart fenn használati jogosultságot, ott lakhat amíg nem oldja meg a problémáját.

**Kun Istvánné** képviselő elmondja, hogy megnézte az ingatlant, az utolsó helységig végigjárta és a Rácz József anyukája azt mondta, hogy örökös lakhatási lehetőséget szeretne, ő már onnan nem szeretne kiköltözni, mint bérlő fizetné a bérleti díjat, de az életkora és betegségei miatt nem szeretne onnan kiköltözni. Ezeket mérlegelve azt javasolta, ha szeretne ott lakni akkor szép gesztus lenne ha engednének az árból. Azt találta mondani, ha 13 millió forintért felajánlanák, akkor elgondolkodna rajta a képviselő-testület. Ki lehet alakítani négy lakást, de a negyedik lakás kialakításához nagyon sok munka kell. A felújítás legalább annyiba fog kerülni, mint amennyiért megveszik.

**Dr. Békés Imre** képviselő megkérdezi Kun Istvánné képviselő asszonytól, ha lenne főlősleges 14 millió forintja megvenné ezt az ingatlant.

**Kun Istvánné** képviselő válaszol, hogy nem, mert rengeteg a felújítani való rajta. Az sem mindegy, hogy azokba a lakásokba kiket, milyen családokat költöztetnek be.

**Szabó András** polgármester elmondja, több mint 50 család vár szociális lakásra. Nem akarnak a József Attila u. 31-hez hasonlót kialakítani.

**Jóvér István** bizottsági tag elmondja, hogy egyben valóban nagy összegnek tűnik, de ha négyfelé osztják, akkor egy lakás alig több mint három millió forintba jön ki. Három millió forintért egyesével milyen lakásokat tudnának vásárolni azt kell összehasonlítani. Három, négy millió forintért romhalmazokat adnak Kunhegyesen.

**Angyal Balázs** elnök megkérdezi, hogy Rácz József kíván-e hozzászólni.

**Rácz József** elmondja, annyira leminősítette tisztelt képviselő úr a lakásukat, hogy szinte putrivá van nyilvánítva, holott nem is volt bent. Vártak mindenkit szívesen, hogy személyesen megnézzék, egyedül tisztelt képviselőasszony volt kint, ő lealkudott egy újabb összeget, hajlott rá. Édesanyja beteg szeretne maradni, ő pedig addig maradna, amíg nem talál egy másikat. Levitték az árat, nem tudja, hogy tud-e belőle venni másikat, ahogy mondták három – négy millió forintokért nem lehet venni. Van rajta jelzalog, az, ha ki lesz fizetve alig marad pénze. Az igazság az, ha az önkormányzat nem veszi meg az ingatlan, a betegsége miatt elvették a papírjait, kamionozott régen. Több mint egy éve nem dolgozik, pedig mindenhol volt munkát keresni. Nem fogja tudni fizetni a törlesztő részletet és földön futók lesznek.

**Angyal Balázs** elnök megköszöni a hozzászólást. Elmondja, hogy valóban sok a vételár, de belegondolva, ha árverésre kerül az ingatlan, megint nem fogják tudni, hogy ki az aki, hozzájut, és hogy fogja használni. A határozat tervezetben a vételár üresen van hagyva akkor erről is beszélni kell.

**Szabó András** polgármester elmondja, hogy 13 millió forint a vételár.

**Angyal Balázs** elnök megkérdezi van-e még valakinek kérdése.

**Magyar György** képviselő megkérdezi, hogy a beköltözendő lakók tekintetében a két bizottság fog dönteni.

**Szabó András** polgármester elmondja, hogy az Oktatási, Kulturális, Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság fog dönteni, de természetesen Angyal Balázs képviselő úr is vegyen részt akkor a megbeszélésen.

**Angyal Balázs** elnök megköszöni a hozzászólásokat, megkérdezi van-e még valakinek kérdése.

Miután kérdés, vélemény nem volt, kéri a bizottság tagjait, döntsenek. Aki elfogadja a határozat tervezetet azzal, hogy 13 millió Ft a vételár, kézfeltartással jelezze.

A bizottság jelenlévő 5 tagja 4 igen és 1 nem szavazattal elfogadásra javasolja a határozat tervezetet, a következő határozattal:

13/2022.(I.20.) Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsági határozat,  
Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról

Kunhegyes Város Önkormányzati Képviselő-testületének Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 2022. január 20-án megtartott nyilvános ülésén megtárgyalta 4 igen és 1 nem szavazattal elfogadásra javasolja, hogy a Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlását bruttó 13.000.000,- Ft értékben.

Erről értesülnek:

1. Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság elnöke, tagjai
2. Szabó András polgármester
3. Barta Ferenc jegyző
4. Dr. Márton Viktória aljegyző
5. Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető

**MÁSODIK NAPIRENDI PONT**


**Javaslat időszerű feladatok megoldására**


**Angyal Balázs** elnök megkérdezi van-e még valakinek bejelenteni valója, hozzászólása.

További hozzászólás hiányában megköszöni a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság eddigi munkáját. A nyilvános ülést 16 óra 10 perckor bezárja és zárt ülés keretében folytatja a tanácskozást.

  
Angyal Balázs  
elnök

Kmf.

  
Richter Károlyné  
bizottsági tag

  
Barta Zsanett  
jegyzőkönnyvezető