



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Jegyző**

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Telefon: +36-26-785-033, Fax: +36-26-816-144  
Email: jegyzo@szentendre.hu

**Boda Anikó  
Laárné Szaniszló Éva  
Zakar Ágnes**  
képviselők részére

**Tárgy: válasz interpellációra**

**Tisztelt Képviselő Asszonyok!**

A 2020. október 9-én benyújtott interpellációjukra az alábbi választ adom:

**„1. Kötött-e Szentendre Városa új tanácsadói szerződést Kubatovics Áron elbocsájtása és 2020. május 1-je után? Ha igen, kérem, nevezze meg a céget, vagy a személyt, akivel kötött, és azt, mennyit fizet az önkormányzat mindezért havonta?”**

Válasz: Szentendre Város Önkormányzat nem kötött újabb önkormányzati tanácsadói szerződést Kubatovics Áron megbízási szerződése felmondását követően.

**„2. Kérdésünk van „a kapcsolattartás a lakosokkal” témával kapcsolatban. Kérjük Jegyző urat, foglaljon állást abban a kérdésben, hogy kötelességünk-e nekünk, képviselőknek, a Face-bookon személyes párbeszédet folytatni a választópolgárokkal, többen a képviselő-testületből nem vesznek részt a közösség médiában.**

Válasz: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 32. § (2) bekezdés k) pontja értelmében az önkormányzati képviselő csak arra köteles, hogy kapcsolatot tartson a választópolgárral, de arra nem, hogy a szociális médiában párbeszédet folytasson.

**„3.Kérjük Jegyző úr állásfoglalását arról, hogy hol foglalhat helyet Szentendre lakossága a képviselő-testületi üléseken a Városháza épületében?”**

Válasz: 2020. október 1-jén érkezett fenti tárgyú kérdését időközben az alábbiakkal megválaszoltam:

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX.13.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése azt írja elő, hogy a képviselő-testület nyilvános ülésén az állampolgárok úgy vehetnek részt személyesen, ha a karzaton foglalnak helyet.

Az adott napirendi ponthoz meghívott vendég csak a napirend tárgyalása során tartózkodhat a képviselő-testület ülésének képviselők számára kijelölt helyen, egyéb napirendi pontoknál - nyílt ülés esetén - a többi megjelenthez hasonlóan csak a karzaton foglalhat helyet.

Képviselő asszony kérését figyelembe véve a soron következő képviselő-testületi ülésen a napirendi pontokhoz meghívott vendégek, illetve az irodavezetők a díszterem bejáratával szemben elhelyezett székeken foglalhatnak helyet, ahol megfelelő távolságra lesznek a képviselőktől, így elkerülhető, hogy közvetlenül a képviselők mögött üljenek.

**„4. Kérjük, adjon választ arra a képviselői kérdésünkre, hogy összesen eddig hány forintot költött az önkormányzat a „Winkler Barna & Társai Ügyvédi Iroda” ügyvédi tanácsadására a CYEB „ügy” kapcsán.”**



## Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyző

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Telefon: +36-26-785-033, Fax: +36-26-816-144  
Email: jegyzo@szentendre.hu

Válasz: Mellékletként csatolom a Winkler, Barna & Társai Ügyvédi Iroda 2020. július 13-án kelt jogi állásfoglalását a csereszerződéssel, illetve a településrendezési szerződéssel kapcsolatos észrevételeit. Az interpellációra adott válaszból írásba foglalásának időpontjáig a fent nevezett Ügyvédi Irodának 889.000 Ft-ot, azaz nyolcszáznyolcvankilencezer forintot fizettünk ki.

Csatolom továbbá a vitás ingatlanügyet bemutató előterjesztést.

A Winkler, Barna & Társai Ügyvédi Iroda 2020. szeptember 07. napján kelt jogi állásfoglalása:

### 1. „Csereszerződéssel kapcsolatos észrevételek:

Csereszerződés tartalma	Jogi vélemény
I. fejezet 7. pont: „A felek tudomásul veszik, hogy a telekalakítás feltétele, hogy Szentendre belterület 25/2. hrsz Ingatlanon álló épület bontásra kerüljön és ez az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület” besorolású legyen. Ennek érdekében CYEB vállalja, hogy 2019. augusztus 26. napjáig intézkedik az épület bontása és a 25/2. hrsz. Ingatlan kivett beépítetlen területté történő átminősítése iránt.”	A Csereszerződés ezen ponthoz kapcsolódóan a CYEB-et terhelő lényes kötelezettségvállaláshoz semmilyen biztosítékot nem fűz, továbbá a CYEB szerződésszegése esetére úgyszintén semmilyen szankciót nem nevesít.
II. fejezet 1. pont: „A Felek rögzítik, hogy az Elcserélt ingatlanhányadok értékét a SZÉSZ módosítás utáni övezeti besorolásoknak megfelelően, a BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által 2018. szeptember 27. napján készített Értékbecslés alapján az alábbiak szerint határozzák meg.”	Az értékbecslés álláspontunk szerint nem vette számításba az Ingatlanok forgalmi értékében a SZÉSZ módosítása, a területi besorolás változása kapcsán bekövetkező jelentős értéknövekedést.

### 2. Településrendezési szerződéssel kapcsolatos észrevételek

Településrendezési szerződés tartalma	Jogi vélemény
1. A szerződés célja: „Beruházó, mint a szentendrei 25/2. és 27/2. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa és az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg telekalakítással vegyes ingatlan csere előszerződést írnak alá. Beruházó az így kialakuló ingatlanjain irodaházakat kíván létrehozni, mely beruházói szándék szükségessé teszi a SZÉSZ Tanulmányterv javaslati módosítását.”	Sem a Településrendezési szerződésben, sem a Csereszerződésben nem került meghatározásra, hogy a CYEB Energiakereskedő Kft-t az irodaház létesítésével kapcsolatban milyen kötelezettségek terhelik, a kivitelezési munkákat milyen feltételekkel, milyen határidőben köteles elvégezni, illetve, hogy ezek meghiúsulása esetén a CYEB Energiakereskedő Kft-vel szemben milyen szankciókat lehet érvényesíteni.
3.1.3. d)pont: „Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy megépíti a csereszerződés során a 25/2. hrsz-ú ingatlanból az önkormányzat részére átadott 1050 m <sup>2</sup> területű ingatlanon a meglévő árvédelmi töltés Duna korzó részsűjéig történő kiegészítésként a kb. 50m hosszú – az árvédelmi töltésekre vonatkozó építési szabványoknak megfelelő – árvédelmi töltést.	Álláspontunk szerint az 50 méter hosszú árvízvédelmi töltés kialakításának költségei az ezen kötelezettség elmaradásának szankcionálására kikötött kötbér összegét – melynek funkciója az Önkormányzatot ért általánosan kártérítés lenne – jelentősen meghaladják, így ezen rendelkezés az Önkormányzat részére nyújtott biztosíték jellegét nem tudja megfelelően betölteni. A szerződés ezen felül más szankciót (pl.: az Önkormányzat részéről történő elállási jogot) nem nevesített. A rendelkezésünkre bocsátott iratok között, illetve a szerződés mellékletként
3.1.4. pont: „Amennyiben a 3.1.3. pontban foglalt kötelezettségvállalásokat Beruházó nem teljesíti	



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Jegyző**

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Telefon: +36-26-785-033, Fax: +36-26-816-144  
Email: jegyzo@szentendre.hu

<p>határidőben és a teljesítésre irányuló felhívásban adott póthatáridőt is elmulasztja, vagy ha azért nem teljesíti azokat, mert a 25/2. hrsz-ú ingatlanon lévő épület bontását és az ingatlan művelési ágának kivett beépítetlen területre változásának átvezetését követő 30 napon belül sem jön létre felek között – Beruházó érdekkörében felmerülő okból – az 1. pontban írt telekalakítással vegyes ingatlan csereszerződés, Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a határidő leteltét követő 30 napon belül, (...) d) a 3.1.3. d) pontjában vállalt kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén 30 millió forint meghiúsulási kötbért fizet az Önkormányzat részére.”</p>	<p>nem szerepelt semmilyen olyan szakértői vélemény vagy számítás, amely a meghiúsulási kötbér mértékét alátámasztotta volna. Az árvízvédelmi töltés kialakításának költségei ismereteink szerint jóval meghaladják a 30 millió forintot. A szerződéssel kapcsolatban súlyos hiányosságnak véljük, hogy a 30 millió forintos összeg alátámasztására szolgáló tanulmány, szakértői vélemény nem készült, ezért a meghiúsulási kötbér alkalmatlan a CYEB szerződéses kötelezettségei megerősítésére.</p>
<p>3.1.7. pont: „Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az érdekét szolgáló Tanulmánytervre épülő szabályozás miatt a szabályzással érintett Szentendre 27/1. vagy a 24/4. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa kártalanítási vagy kártérítési igényel élne az Önkormányzattal szemben, a Beruházó az Önkormányzat felhívására köteles az Önkormányzattal szembeni követelést a jogosult felé – legfeljebb 10.000.000, - Ft. erejéig – esedékességgel teljesíteni vagy az Önkormányzatot olyan helyzetbe hozni, hogy a követelés lejártakor teljesíthessen.”</p>	<p>A tulajdonosok kártérítési/kártalanítási igényeiért való, a CYEB részéről fennálló helytállási kötelezettség 10.000.000, - Ft. összegben történő maximalizálása álláspontunk szerint az Önkormányzat érdekeire nézve aránytalanul hátrányos. A fenti ponthoz hasonlóan a 10.000.000, - Ft-os összeghatár alátámasztására sem készült semmilyen előzetes becslés vagy szakvélemény. Tudomásunk szerint a Településrendezési szerződés aláírását megelőző tárgyalási folyamatok során eredetileg nem is került maximalizálásra a CYEB ezen helytállási kötelezettsége, azonban a Teleülésrendezési szerződés aláírt példányában már szerepelt.</p>

*A fentiekben részletezett, konkrét szerződéses pontokhoz kapcsolódó észrevételeken felül általánosságban rögzíthetjük, hogy sem a Csereszerződés, sem a Településrendezési szerződés nem rendezi a szerződésektől való elállás, felmondás, illetve szükségszerű módosítás eseteit, amely rendelkezések az ilyen típusú szerződéseknél lényegesnek tekinthetők.,*

Szentendre, 2020. október 14.

Tisztelettel:

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző