

Vizsgálóbizottsági jelentés

Előzmények:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2020. (IX.9.) Kt. sz. határozata alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy vizsgálóbizottságot állít fel a CYEB Energiakereskedő Kft.-vel 2018. október 31-én aláírt településrendezési szerződés és a 2019. március 12-én aláírt ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződés keletkezésének, előkészítésének körülményeinek vizsgálatára. A vizsgálóbizottság feladata, hogy megállapítsa,

1. miképpen kerültek a szerződésekbe az önkormányzatra nézve hátrányos feltételek,
2. milyen előkészítő iratok, számítások készültek a szerződések előkészítése során,
3. mikor, hogyan, kinek a döntése alapján véglegesítették a szerződések szövegét.

A vizsgálóbizottság tagjai:

1. Magyar Judit, a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság elnöke
2. Drávucz Zsolt, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke, a 3. sz. választóköri helyi önkormányzati képviselője
3. Pál Gábor, a Jóléti Bizottság elnöke, az 1. sz. választóköri helyi önkormányzati képviselője

A vizsgálóbizottság munkája végén jelentést készít, melyet a képviselő-testület elé terjeszt.

A szeptemberi képviselő-testületi ülést követően, teljes körű felhatalmazásunk birtokában, a határozatban megjelölt három képviselővel a CYEB Vizsgálóbizottság (továbbiakban: Bizottság) megkezdte a munkát.

2020 szeptember 30-án, az alakuló ülésen meghatároztuk a vizsgálat menetét, valamint vizsgálóbizottsági elnököt választottunk, Drávucz Zsolt személyében. Felkértük, hogy a Bizottság alakuló ülésével kapcsolatos feladatokat lássa el, és a további ülések menetéről egyeztessen a Hivatallal.

Az ülésen csatlakozott a Bizottság munkájához Pilis Dániel alpolgármester úr is.

Az alakuló ülés döntése alapján vizsgálni kellett a csereszerződés kormányhivatal általi jóváhagyás elmaradásának okát is, miszerint a vonatkozó jogszabályok alapján ez kötelező.

(Mötv. 108/A. (2) Az (1) bekezdés c. pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról.)

Vizsgálóbizottsági tevékenységünket az alábbi irányelvek alapján végezhettük:

- A Hivatal az igényelt iratanyagokat elektronikus formában juttatta el a Bizottság tagjainak, és azok nyomtatott formában is minden bizottsági tag rendelkezésére álltak.
- A Bizottság elnöke közvetlenül a jegyzővel állt kapcsolatban a vizsgálat tárgyát illető kérések vonatkozásában.
- A Bizottság hivatali köztisztviselőt csak a jegyzővel folytatott előzetes egyeztetést követően kérhetett meg arra, hogy bármilyen formában működjön közre a vizsgálatot érintően. (pl.: írásbeli feljegyzés készítése, előzményirat kutatásának kérése)
- A Bizottság vizsgálata az iratanyagok tanulmányozásán alapult, az eljárás során köztisztviselők meghallgatására közvetlenül nem volt lehetőség, kérdésfeltevésével a jegyzőn keresztül fordultunk a hivatali dolgozókhoz.
- A technikai, adminisztratív kérdések vonatkozásában Háromszéki Judit bizottsági ügyintéző közvetlenül nyújtott segítséget munkánkhoz. Lelkiismeretes munkáját ezúton is köszönjük.

A Hivatalnak megküldött kéréseinknek megfelelően, több száz oldalnyi nyomtatott iratanyag és elektronikus dokumentáció összeállítása és rendszerezése nem kis feladatot és leterheltséget jelentett az önkormányzat által kijelölt munkatársak számára, amit ezúton is ismételtelen megköszönünk. A Bizottság tagjai számára sem volt könnyű feladat kiigazodni a szakterületeken átívelő iratmennyiségben, mind a főépítész, mind a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda által számunkra összeállított anyagainak áttekintése során. Ezek az iratanyagok ugyanis kezdeti formában sajnos követhetetlennek bizonyultak, további rendszerezésük, kategorizálásuk vált szükségessé az átláthatóság érdekében. A Hivatal munkatársai kérésünkre mappákba rendezték őket, és a kereshetőség miatt szükséges volt egy táblázati forma létrehozása is. A dokumentumok típusa szerinti rendszerezésben tárgykör szerint létrejött egységek az alábbiak:

- Főépítész mappák
- Hatósági ügyek, levelezések
- Jogi kérdések, jegyzetek (utóbbiba tartoztak a szerződések, és minden azzal kapcsolatos írásos előzmény, dokumentáció)
- Egyéb (fentiekbe nem besorolható ügyiratok)

Az iratanyagokat érintő levelezésbe való betekintésre természetesen a bizottsági tagokkal előzetesen aláíratott Titoktartási nyilatkozat szigorú betartása mellett kerülhetett sor. Személyes meghallgatásra a fentiek értelmében nem kerülhetett sor, a fokozott covid-helyzet miatt sem.

Az iratanyagok tanulmányozása során felmerült kérdéseinket írásban tudtuk feltenni az ügyben érintett személyeknek, hivatali munkatársaknak. A kérdéseinkre megfogalmazott válaszok mindegyike segített számunkra a tisztánlátásban. Ezekre a későbbiek során konkrétan is kitér a jelentésünk.

1. Miképpen kerültek a szerződésekbe az önkormányzatra nézve hátrányos feltételek?

Vizsgálódásunk során szembetűnő volt, hogy a településrendezési szerződéstervezetek 2018 októberi evolúciója során egyre kevesebb biztosítékot és egyre csökkenő összegeket nyújtanak az önkormányzatnak az esetleges meghiúsulási kötbérterhek viselésére. Így változott a végleges településrendezési szerződésben a meghiúsulási kötbérterhek mértéke, amit a beruházó fizet az önkormányzat részére:

A Településrendezési szerződés 3.1.4-es pontja szerint a

3.1.3.a) pontjában vállalt kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén 10 M Ft-ról 5 millióra (Evező utcai útrész zúzott kővel történő megépítésére),

3.1.3.b) pontjában vállalt kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén 25 M Ft-ról 15 millióra (kétirányú közúti gépjármű behajtó létesítésére),

3.1.3. c) pontjában vállalt kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén 40 M Ft-ról 25 millióra (25 db új, térkő burkolatos parkolóhely létrehozására)*,

3.1.3. d) pontjában vállalt kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén 80 M Ft-ról 30 millióra (kb. 50 méter hosszú árvízvédelmi töltés kialakítására).¹

*Megjegyezzük, hogy a városvezetői levelezésből nyilvánvalóvá vált, a létrehozandó új parkolók számát az akkori polgármester kifejezett kérésére csökkentették az előzetes 40 darabról.

Az 5. Településrendezési_CYEB_3 korr Tarján L-3 elnevezésű tervezetben kihúzásra került az eddigi tervezetekben szereplő 3.1.6-os pont, nevezetesen:

"Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az érdekét szolgáló Tanulmánytervre épülő szabályozás miatt a szabályozással érintett Szentendre 27/1, vagy 24/4 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa kártalanítási vagy kártérítési igénnyel élne az Önkormányzattal szemben, a

¹ 2018 októberi Településrendezési szerződéstervezetek, iktatószám: 08-469/2018

Beruházó az Önkormányzat felhívására köteles az Önkormányzattal szembeni követelést a jogosult felé esedékességkor teljesíteni vagy az Önkormányzatot olyan helyzetbe hozni, hogy a követelés lejártakor teljesíthessen."

Miért került kihagyásra a továbbiakban ez a kitétel? Hogyan csökkent le drasztikus mértékben az előző tervezethez képest a 3.1.4-es pont szerinti meghiúsulási kötbér tételes összege?

A helyzet tisztázására irányuló kérdéseinkre az egykori Jogi iroda munkatársától az alábbi tájékoztatást kaptuk:

„Az 5.Településrendezési_CYEB_3 korr Tarján L tervezet a CYEB ügyvédjének, dr. Tarján Líviának a válasza az önkormányzat által megküldött 4.Településrendezési_CYEB_3-ra. A tervezetből az ügyvéd asszony vette ki teljes egészében a 3.1.6. pontot, valamint csökkentette le a meghiúsulási kötbér tételes összegét. Mivel a szerződés egyeztetése során a CYEB által küldött tervezet jelentősen eltért az önkormányzat által javasoltaktól, felek személyesen egyeztettek, melynek eredményeképp született meg végül a Képviselő-testület által is elfogadott szöveg, mely kompromisszumosan tartalmazza a meghiúsulási kötbér tételeit, valamint a 3.1.7. pontot (korábbi 3.1.6.)”

A vállalási határidők tekintetében nem találtunk az Önkormányzatra nézve hátrányos ügymenetet.

“A beruházói vállalási határidőket tekintve, bár szó volt a szerződéses határidők kitolásáról, végül ezek nem kerültek be a végleges szerződésbe. A 60 hónapos teljesítési határidő a CYEB által küldött tervezetben szerepel, dr. Tarján Lívia ügyvéd asszony tette bele. Mivel az érintett felek álláspontja itt is jelentősen eltért, ezért személyes egyeztetésen fogadták el, hogy a Képviselő-testület elé döntésre kerülő tervezetbe mely határidők kerüljenek. Az Evező utca kiépítésére végül 6 hónap, a többi vállalás esetében pedig a hatósági engedélyek jogerőre emelkedését követő 24 hónap lett a határidő.”

KONKLÚZIÓ:

A végleges szerződés a meghiúsulási kötbér mértékét tekintve hűen tükrözte vissza a CYEB által képviselt érdekeket, ebben a kérdésben az általuk megbízott ügyvéd állásfoglalása érvényesült. Ennek ellentételezéseként a CYEB a beruházó általi vállalási határidők tekintetében kompromisszumkésznek mutatkozott.

2. Milyen előkészítő iratok, számítások készültek a szerződések előkészítése során?

A Vizsgálóbizottság munkája során további kérdésként fogalmazódott meg, hogy milyen szakmai érvek mentén változott és milyen számítások alapozták meg a szerződéstervezetekbe, majd a végleges szerződésbe került megíúsulási kötbérek mértékét.

Az egykori Jogi Iroda a településrendezési szerződés tervezetének előkészítése során a CYEB vállalásainak műszaki paramétereire, a teljesítés határideje, valamint a teljesítés elmaradása esetére kikötött megíúsulási kötbér összegére az akkori főépítész, a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodától, valamint a városvezetőktől várta az adatokat.

A Vagyongazdálkodási Iroda e-mailben kérte a Városfejlesztési Irodát, hogy a településrendezési szerződésben szereplő vállalásokat közlekedésmérnökkel költségelje. Az előzetesen szóban közölt tervezési és kivitelezési költségeket írásban is megerősítette a Városfejlesztési Irodának az általuk felkért, önkormányzati – út, híd és vízi létesítményekre vonatkozó – beruházásoknál műszaki ellenőri feladatokat ellátó Makai Tamás.

Az Önkormányzat megbízásából, 2018.október 1. keltezéssel készült bruttó 92 millió forint összegű tervezői költségbecslést, amely bruttó 140 millió forint végösszeget tartalmazott az előre nem látható kockázatok miatt. Végül nem ez az összeg került a vizsgált szerződésbe. Az alpolgármester által javasolt 80 millió forint nagyságrendű összeg került véglegesítésre.

A megtekintett levelezések tanúsága szerint az akkori városvezetés igyekezett figyelmen kívül hagyni azt a főépítési álláspontot is, miszerint az Ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződéshez kapcsolódó Településrendezési Tanulmányterv költsége nem önkormányzati feladat.

A gát tervezésének és kivitelezésének költségeire a CYEB tervezője, Ásztai Bálint kért be előzetes ajánlatot a Mélyépterv Komplex Zrt.-től, mely alapján a tervezési díj 1.500.000,- Ft +ÁFA, a kivitelezés pedig 21-23 Millió Ft-ra lett becsülve. Ez az Önkormányzattal folytatott levelezésből derült ki. Hivatalos megkeresés nem történt. További, szakértők által is alátámasztott részletes számításokkal nem találkoztunk.

„A 27/2 hrsz-ú ingatlanon a korábbi HÉSZ alapján előírt 50 férőhelyes parkolóval kapcsolatban előzetes számításról, kalkulációról nincs tudomásom.”- írta kérdésünkre válaszul a jelenlegi főépítész.

KONKLÚZIÓ:

Megállapítható, hogy a gát és garázsok biztosítéka pontos tervdokumentumok hiányában hasraütésszerűen került a szerződésbe. A „További költségekkel ne terheljük a beruházót!” városvezetői mentalitás jellemezte a szerződés előkészítési folyamatot.

3. Mikor, hogyan, kinek a döntése alapján véglegesítették a szerződések szövegét?

A Hivatal egykori Jogi Irodájának munkatársa készítette elő a szerződéstervezeteket, a Főépítési, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási irodákkal szoros együttműködésében. A városvezetés és a CYEB közt részletekbe menő és folyamatos kommunikáció zajlott.

A CYEB-nek a *4.Telepulesrendezesi_CYEB_3* tervezet került kiküldésre, egyeztetésre. Válaszként az *5.Telepulesrendezesi_CYEB_3 korr Tarján L* tervezetet küldték meg. Mivel a tervezetek szerint az önkormányzat és a CYEB álláspontjai igen eltérőek voltak, személyes egyeztetést tartottak dr. Török Balázs alpolgármesternél 2018. október 2-án, melynek kompromisszumos eredményeként született a *6.Telepulesrendezesi_CYEB_3 korr TL* tervezet.

A döntéseket megelőző háttéregyeztetések folyamatos résztvevője a CYEB részéről dr. Tarján Livia ügyvéd volt. A személyes tárgyalásokat az Önkormányzat részéről az akkori polgármester, Verseghi-Nagy Miklós és dr. Török Balázs alpolgármester vezették.

“A tárgyalásokról nem készültek emlékeztetők, feljegyzések, jegyzetek”

A végleges szerződést a Városháza részéről a polgármester írta alá, jegyzői ellenjegyzés mellett.

KONKLÚZIÓ:

A városvezetés részéről a szerződéskötéssel kapcsolatos döntési felelősség az akkori polgármester és alpolgármester tekintetében állapítható meg

További következtetések, javaslatok:

- A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása során egyértelművé vált, a csereszerződés Pest Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) általi jóváhagyására azért nem került sor, mert korábban nem is érkezett ilyen irányú megkeresés hozzájuk. A jóváhagyási kérelmet az előző önkormányzati vezetés nem küldte meg a Kormányhivatalnak, ezt a jelenlegi városvezetés tette meg. Ezt minden esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés előtt meg kell tenni, mivel anélkül nem jegyzi be a földhivatal a cserét. Jogszabályszegés ez ügyben éppen ezért még nem megállapítható, de az kijelenthető, hogy a korábbi Önkormányzat ez ügyben nem járt el kellő körültekintéssel.

- A város jelenlegi és a szerződéskötés kori főépítési levelezések egybehangzó véleménye alapján az akkori városvezetők – a kommunikációjukkal ellentétben – a rendelkezésükre álló, lakófunkció elvonás lehetőségével sem éltek. A jelenlegi főépítész álláspontja alapján ugyanis, erre lett volna lehetősége az akkor regnáló Önkormányzatnak:

„Álláspontom szerint 2017-ben vélhetően már kártalanítás nélkül lehetett volna úgy módosítani az előírásokat, hogy az ingatlanokon ne lehessen a továbbiakban lakásokat építeni.”

A SZÉSZ-t készítő településtervező elmondása szerint ők az utolsó, 53/2011. (XII. 9.) önk. rendelettel elfogadott HÉSZ felülvizsgálat hatályba lépésének időpontjától (2012. 01. 08.) számították a 7 évet, mely 2017-ig még nem telt el, ezért nem szabályozták a tárgyi telkeket a korábbinál szigorúbban, és ezért nem vették el a korábbi, lakóház építésére vonatkozó építési jogot.

Sajnos a bírói joggyakorlat e tekintetben nem egységes, kiszámíthatatlan. Végző soron csak egy lefolytatott kártalanítási eljárás és bírósági per alapján lehetett volna egyértelműen eldönteni ezt a kérdést.

- Szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy az apartmanház létesítésének lehetősége (szálláshely funkció) a szabályozásban a mai napig megmaradt. Javasoljuk ennek felülvizsgálatát, amennyiben ez bármilyen formában, jogszabályilag lehetséges.
- Javasoljuk, vizsgálja meg a Hivatal által felkért jogász a kötbérterhek aránytalanságának jelentős mértékére alapuló peres eljárás megindításának lehetőségét is.

- Ahogy a városházi dokumentumokból és levelezésekből is kiderült számunkra, gyakorlatilag a CYEB diktálta le a városvezetésnek a jelentős lakossági felháborodást és tiltakozást kiváltó irodaház-építéssel kapcsolatos kommunikációs üzeneteket.

Még az önkormányzati szórólapokon és plakátokon közpénzből megjelentetett információkat, üzeneteket is a magánbefektető igénye és kérése szerint szerkesztette meg a városházi kommunikációs csapat. Minderről a CYEB és a város vezetése, valamint az önkormányzat kommunikációs vezetője közvetlenül egyeztetett egymással.

A hivatalos városi kommunikáció a lakossági aggályok figyelmen kívül hagyásával, egyoldalú kommunikációt folytatott, részgazságok megosztásával, telekcserével kapcsolatos csúsztatásokkal, mint például a “Nem adjuk a Postás strandot!” csoport felhívásaira reagálva. A lakossági megkereséseket érdemben, vagy egyáltalán nem válaszolták meg, illetve figyelmen kívül hagyták az RTL Klub és atlatszo.hu megkereséseit is. Figyelemre méltó momentum volt az is, hogy a Postás Strand megmentéséért küzdő szentendrei polgárokat, különösen a rózsakerti lakókat és a civil aktivistákat ellenfélnek

nevezte az egykori külsős alpolgármester. A CYEB vezetőjével folytatott levelezésében azt a tanácsot adta a beruházónak, hogy a kifárasztásukra kell játszani.

Elektronikus levelek igazolják azt is, hogy mind a beruházó, mind pedig az előző polgármester érdeklődve és izgatottan várt 2019 folyamán egy kormányülést az irodaház-projekt kapcsán, ahol számukra megnyugtató döntést hozhatnak. A Postás Stranddal kapcsolatos kormánydöntés minden bizonnyal nem született, de az nem derült ki a Bizottság számára a hiányos levelezésből, vajon milyen kormánydöntést vártak közösen annyira izgatottan.

Összességében is elmondható, hogy a Bizottság nem tudott minden érdemleges dokumentumba, levelezésbe belelátni az ügyvel kapcsolatban. A hiányosságok egyik fő oka az volt, hogy a hivatali levelezésből korábban számos levélváltást töröltek (sokszor hiányzott egy-egy levél előzménye, vagy éppen a rá adott válaszok), illetve több esetben szóbeli megállapodást kötöttek a felek egymással.

Ezzel kapcsolatban javasoljuk, hogy érdemes lehet a városvezetői e-mail címeken folytatott CYEB-bel kapcsolatos kommunikáció áttekintése mellett az akkori kommunikációs vezető ezen témával kapcsolatos levelezésének áttekintése is a teljes transzparencia érdekében.

Szentendre, 2021. január 31.



Drávucz Zsolt
bizottsági elnök



Magyar Judit
bizottsági tag



Pál Gábor
bizottsági tag