

Nagykálló Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2018. november 15.** napján 13 óra 30 perces kezdettel megtartott rendkívüli ülésének

- a.) jegyzőkönyve
- b.) tárgysorozata
- c.) határozatai ( 233 - 238 )

Száma: 269- /2018. közp.

## T Á R G Y S O R O Z A T A

- 1.) Előterjesztés a FUNGARIA BIO ZRT. által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, településrendezési szerződés és együttműködési tervezetek elfogadása tárgyában
- 2.) Előterjesztés adósságmegújító és támogatást megelőlegező hitel felvétele tárgyában
- 3.) Előterjesztés a Nagykálló külterület 0361/10-13 hrsz-ú ingatlanok ügye tárgyában

**Juhász Zoltán sk.**

polgármester

## J e g y z ő k ö n y v

Mely készült Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. november 15. napján 13 óra 30 perces** kezdettel megtartott rendkívüli ülésén.

**Az ülés helye:** Városháza III. emeleti tárgyaló terme (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.)

**Jelen vannak:** Juhász Zoltán polgármester,  
Oroszné dr. Nagy Matild alpolgármester,  
Horváth Tibor alpolgármester,  
Tóth Zoltán alpolgármester,  
Sörös László,  
Balogh Imre,  
Papp László  
Bereczkiné Pápai Margit képviselők.

**Távol vannak:** Széplaki Tamás képviselő.

**Jelenlévő meghívott:** Bereczki Mária jegyző,  
Balogh László városüzemeltetési ügyintéző  
Varga László Fungaria Bio Zrt. részéről,  
Lőrincz Tamás Fungaria Bio Zrt. részéről,  
Dr. Murvay Gábor ügyvéd,  
Veres István főépítész  
Marján Zoltán Kállai Kettős Közalapítvány kuratóriumának elnöke  
Földesi Rezső Kállai Kettős Közalapítvány kuratóriumi tagja.

Polgármester úr köszönti a jelenlévőket!

Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes, **8 fő képviselő van jelen az ülésen.** Széplaki Tamás képviselő úr igazoltan van távol.

Javaslatot tesz a következő napirendi pontok megtárgyalására:

- 1.) Előterjesztés a FUNGARIA BIO ZRT. által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, településrendezési szerződés és együttműködési tervezetek elfogadása tárgyában*

2.) *Előterjesztés adósságmegújító és támogatást megelőlegező hitel felvétele tárgyában*

3.) *Előterjesztés a Nagykálló külterület 0361/10-13 hrsz-ú ingatlanok ügye tárgyában*

Rendkívüli ülés összehívását a gombaüzem megvalósításával kapcsolatos napirend indokolta.

Van-e valakinek még napirendi javaslata? – Nincs.

Aki egyetért az ismertetett napirendi javaslatok megtárgyalásával, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **8 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** a javasolt napirendi pontok megtárgyalásával egyetért.

## **N A P I R E N D E K:**

**Tárgy: (1.tsp.) Előterjesztés a FUNGARIA BIO ZRT. által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV, településrendezési szerződés és együttműködési megállapodás tervezetek elfogadása tárgyában**

**Előterjesztő:** Juhász Zoltán polgármester (csatolt előterjesztés szerint)

**Juhász Zoltán:** Már voltak döntések a gombaüzem megvalósítása kapcsán.

A Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadása lenne az első része a napirendnek, amit meg kellene vitatni.

**Veres István főépítész:** Olyan március környékén elkészült egy környezetvédelmi terv, amit kértünk, hogy a Fungaria Bio Zrt. egészítsen ki azokkal az egyéb szükséges tanulmánytervnek a részeivel, amelyek közművesítési, közlekedési beépítési javaslatot tartalmaznak. Egy teljesebb körű tanulmányterv szükséges. A Zrt. ki is egészítette.

A tanulmányterv elkészült. A környezetvédelmi részét a Felső-Tisza Vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség véleményezte, és elfogadta a tanulmánytervet.

A testületnek valamikor a nyáron volt egy ülése, ahol említésre került az alternatív megközelíthetősége a telephelynek. Ezt majd a rendezési terv lesz hivatott kijelölni.

Erre készítettünk is egy javaslatot.

Ahhoz, hogy a képviselő-testület a mai ülésen a rendezési terv módosításához hozzájáruljon, a telepítési tanulmánytervet megismerve kell, hogy döntést hozzon.

Településrendezési szerződést is köthet a különféle területeknek a vételére, kiépítésére, művelésiág megváltozására, közlekedési tervének a biztosítására.

Olyan munkarészek még nem kezdődtek meg, amelyhez a testület döntése szükséges. Mivel a Kormány által kiemelt beruházásról van szó, ezért gyorsított eljárás keretén belül zajlik a rendezési terv módosítása. A különféle építési szakaszban különböző határidők vannak, amelyek lerövidíthetők.

A mai testületi ülés döntése értelmében a polgármester a hatóságok részére a dokumentációkat kiküldi 5 napos véleményezési határidővel. A beérkezett észrevételeket, javaslatokat figyelembe véve készül el a rendezési terv módosítására vonatkozó javaslat. Ezután a partnerségi szabályzat szerint a honlapon és egyéb fórumokon közzé kell tenni, akinek véleménye van partnerként bejelentkezhet, illetve lakossági fórumot is kell tartani. A beérkezett véleményeket a főépítésznek ki kell értékelnie és a testületnek döntenie róla. Ezek után a polgármester megküldi az állami főépítésznek, hogy 5 napon belül 8 napon túlra hívja össze az egyeztető tárgyalást. Szakmai véleményt kérhet a polgármester az Állami Főépítésztől. Amennyiben a vélemény megadásra kerül, akkor megtárgyalható azonnal a testület részéről, és már a következő napon hatályba is léphet a rendezési terv.

**Papp László:** A rendezési terv alapján azon a területen üdülőterület van?

**Veres István főépítész:** Különleges sportolási célú, mezőgazdasági, tanyás és erdő terület van azon a részen.

**Papp László:** Azért is kérdezem, mert a környező ingatlanokat károsodás érheti. Nem ipari terület mellett vettek ingatlant, és nem is szeretnének ilyen terület mellett élni. Ezeket az embereket ki fogja kárpótolni?

**Veres István főépítész:** Fordítsuk meg akkor! Ez nem volt lakóterület. Itt voltak a kertekben épületek, amelyek nincsenek lakássá nyilvánítva. Azok a tanyák, ahol viszont lakások vannak, azok megmaradnak. Nem véletlenül nyomtattam ki a színes térképet. Szerettem volna, ha látják, hogy azokat a területeket nem érinti a beruházás.

**Papp László:** Az építkezés során az ingatlanokban esetlegesen keletkezett károkat, ki fogja megtéríteni? Az építőanyag szállításával összefüggésben is rongálódhatnak a lakások.

**Veres István főépítész:** A testület az elmúlt ülésén megfogalmazta, hogy keressük az alternatív megoldásokat, ami az építési forgalom lebonyolítására alkalmas lehetne.

Az építési törvény előírja, hogy akinek az érdekében történik, aki az építkezésével kárt okoz a másoknak, annak kell megtéríteni az esetleges károkat. Az építkezés megkezdése előtt fel kell mérni az épületeket, kerítéseket, amiket dokumentálni kell, hogy milyen állapotban vannak. Az építkezés után lesz egy másik állapotfelmérés.

**Sörös László:** Bennünk is megfogalmazódott egy kérdés. Azt mondtuk korábban, hogy nem a meglévő úton kellene az építési területre szállítani az építőanyagot, hanem másik vonalon. Nem tudjuk, hogy kezdődik el az építkezés, annak lebonyolítása. Még csak terv szinten van az asztalunkon. Ragaszkodtunk ahhoz, hogy legyen kijelölve egy olyan út, ami elkerüli a most épülő utunkat például.

Pályázati pénzből lehetne megépíteni az utat.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Háttér információból tudom, hogy a TOP-os pályázatban van rá pénz. Tehát a megyének a TOP-os keretéből meg lehetne valósítani az utat. Az útnak a megépítése feltétele a beruházásnak. Ez benne is van a szerződésben.

A mi beruházásunkkal kapcsolatban én el tudom mondani, hogy komoly építési forgalom kezdete legjobb esetben is csak jövő nyáron lesz. Vannak olyan technikai részek, amelyeket már a jövő év folyamán meg kell valósítani. Olyan pályázati forrásból van tervezve, aminek a megvalósítási ideje a jövő év vége, tehát addig meg kell valósulnia. A nagyobbik volumene gyakorlatilag több mindenben múlik. Értelemszerűen mi azt szeretnénk, hogy minél hamarabb elkezdődjön, de technikailag látva az egész folyamatot azt tudom mondani, hogy olyan 50 %-ban jövőre, valamikor a nyár folyamán el tudjuk kezdeni, de az is könnyen lehet, hogy átcsúszik 2020-ra.

**Sörös László:** De ha még sem jön össze?

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** A nyomvonal kijelölése mindenképpen meg kell, hogy történjen. Még ha nem is egy teljesen kiépített utat, de egy olyan útalapot ki kell alakítani, hogy tehermentesítsük a másik oldalt. Ez is belefér.

Ez egy olyan tétel, ami nem volt sehol belekalkulálva az egész beruházásba. Már több mint két éves költségvetéssel dolgozunk, mert hát akkor indult el ez az egész, akkor fogadta el a Kormány az egész támogatást. Sajnos azóta már 30-40 %-kal felmentek az

árak. Tehát nagyon szűkös költségvetéssel gazdálkodunk. Már így is plusz forrást kell igénybe vennünk ahhoz, hogy meg tudjuk valósítani az egész beruházást.

Természetesen értjük az önkormányzat, illetve a helyi lakosság problémáját, és maximálisan partnerek vagyunk abban, hogy megoldást találjunk.

**Sőrés László:** A beruházás dokumentumában szerepel, hogy a meglévő ivóvíz-, szennyvízhálózatra csatlakozna az üzem, azt is meg kell terveztetni, építeni, mert még a telekhatárig sem ér el az élő vezeték. Ezek nem kis tételek.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Ez így van. A pályázatnak elsősorban ez is része lenne. Ha belefér, akkor mindenképpen a része lesz.

Ha viszont nincsen rá pályázati forrás, akkor az a mi költségünk lesz. Ez egy 500-600 méteres szakasz.

A gázt mi visszük ki a területre. Az egész technológiát úgy próbáltuk meg kidolgozni, hogy a gázigény minimális legyen. Maximum a téli csúcsidőszakokra szeretnénk használni. Lesznek tartalék gázkazánok, amit telepített PB palackokkal fogunk üzemeltetni, ha esetlegesen plusz energiára lenne szükség, akkor az biztosított legyen. Egyébként megújuló energiával, biomassza rendszerrel fogunk fűteni.

**Papp László:** Mennyibe kerül ez az egész projekt? Mennyi támogatást ad hozzá a Kormány és milyen feltételekkel?

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Utófinanszírozott a támogatás.

Három részből tevődik össze jelen pillanatban a projekt.

Egyik része 8,6 md forintos költségvetésű, amihez kapunk 2,6 md Ft támogatást.

Ehhez még kapcsolódik 2 db Vidékfejlesztési pályázat. Ez összegben összesen 2 mdFt-os költségű, ami 50 %-os támogatottságú.

Tehát, ha összesen nézzük, egy 10,5 mdFt-os beruházásról van szó, melynek a támogatása 3,6 mdFt. A fennmaradó rész finanszírozását nekünk kell megoldanunk.

A Vidékfejlesztési pályázat 5 év fenntartási kötelezettséget határozott meg, a Kormányzati pályázat pedig 7 év fenntartási kötelezettséget ír elő. Vállaltuk 273 fő alkalmazását, és megfelelő bértömeget.

Más gombatermesztő üzemekben 280-300 ezer forintos fizetéssel mennek haza a dolgozók. Ez a nettó. Ebben természetesen van túlóra is. Ez egy elég speciális munka, ami betanított.

**Sőrés László:** Olvastam, hogy van referencia, külföldön működik ilyen technológia. Magyarországon nem találtunk ilyet, hasonlót láttunk.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Nem tudom, hogy hol volt így leírva. Ennek a projektnek például az egyik nagyon nagy előnye az, hogy a működő üzemek 30 éves technológiával dolgoznak, „toldozzák, foltozzák, inkább nem dobom ki, valamire még jó,” elvvel működnek. Tehát az össz minőség, technológiai fejlettség jóval alacsonyabb szinten van, mint a mi rendszerünk. Igyekeztünk a piacon elérhető legjobb, legmodernebb technológiákat beépíteni. Ez mind hatékonyságát tekintve, mind környezetbarát szempontból fontos. Szeretnénk vegyszermentesen megoldani a termesztést, a környezet terhelését sem fogja igazából terhelni, szag, zaj szempontjából is minimális, párszáz méterre lesz érezhető.

**Lőrincz Tamás (Fungaria Bio Zrt.):** A hatástanulmány erre a beruházásra vonatkozik. A számok a mi beruházásunkhoz kapcsolódnak, a referencia tekintetében megemlítették a hatástanulmányban, hogy léteznek ilyen beruházások másutt is. De nem relevánsak. A környezeti hatástanulmány az adott beruházást az adott környezethez adaptálva vizsgálja.

**Sőrés László:** A 0136/2 és /4 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban lenne még kérdésem. Nincs megemlítve, hogy bérelve lenne a 0136/1 hrsz-úval. Az egyik a tanya, ahol laknak. Annak a megvásárlásáról nem beszéltünk. Egy család él benne, akiknek az elhelyezéséről gondoskodni kell. Ennek az ingatlannak a költségéről nem beszéltünk.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Gyakorlatilag addig szeretnénk bérelni, amíg az önkormányzatnak fenntartási kötelezettsége tart. Arra a területre is kerülnének építmények.

Nekünk mindenképpen az lenne a célunk, hogy a terület a tulajdonunkba kerüljön, amiben benne van a két telek is. Természetesen várjuk majd annak a lehetőségét, hogy hová lehetne elhelyezni a családot.

**Sőrés László:** Én úgy tudom, hogy 2 móFt körüli összegre van értékelve az ingatlan. Lehet, hogy a valóságban annyit ér, de tudjuk, hogy abból nem tudnak házat vásárolni.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Számokat még nem tudunk mondani. Megítélésem szerint hasonló ház biztosítása lenne jó.

**Sörös László:** Valamilyen alternatíva kellene, hogy 7-8 m<sup>2</sup>Ft-ért vásárolnák meg. Ezt tudni kellene ahhoz, hogy tudjunk tárgyalni az emberekkel, mert azok az emberek nem tudják, hogy mi lesz. Ők bejönnének a városba lakni, de nem tudják, hogy mitévők legyenek.

Ha viszont értékesítésre kerül az a terület, akkor már nem lehet a 200 Ft/m<sup>2</sup> árról tárgyalni.

Azért is kell erről beszélni, mert ez fontos része a beruházásnak.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Értelemszerűen nekünk kellene tudni, hogy mi az elvárásuk, mennyiért lennének hajlandóak eladni. Biztos, hogy nem veszünk nekik úgymond palotát. Valahol meg kell találni a kompromisszumot egymás között.

Jogilag az önkormányzat tudja azt a területet megvásárolni. Annak az értékét, mi megfizetjük, amikor forgalomba kerül. Bár nagyon sok kiemelt beruházás valósul meg, úgy hogy az önkormányzat azt mondja, hogy csináljuk a terveket, csak csináljátok, lesznek új munkahelyek. Értelemszerűen mi érezzük, és tudjuk, hogy az önkormányzat hozzáállása maximálisan pozitív az irányunkba, és minden segítséget megtesznek, megadnak, hogy megvalósuljon a beruházás. Mi köszönjük is ezt a segítséget.

**Juhász Zoltán:** A tanulmánytervvel kapcsolatosan van-e kérdése, kiegészítése valakinek?

**Veres István főépítész:** A kiegészítés pont arról szólt, hogy nagyobb terület kerül módosításra, ami érinti a lakások által érintett részeket is. Tehát nem csak ahol a konkrét beruházás meg fog valósulni, hanem minden vonatkozásban.

**Oroszné dr. Nagy Matild:** Amit láttunk az esetleges nyomvonal nem fix, hogy úgy lesz majd a tanulmánytervben?

**Veres István főépítész:** A rendezési tervben lesz konkrétan benne.

**Oroszné dr. Nagy Matild:** Tehát ez egy elképzelés, hogy milyen módon lenne lehetséges.

**Veres István főépítész:** Így van. Még nincs felhatalmazás a rendezési terv módosítására.



Azért hoztam a testület elé, hogy segítsek esetleg a döntésükben, hogy hol mehetne az út.

**Juhász Zoltán:** Aki egyetért a tanulmányterv elfogadásával, a főépítész úr kiegészítésével együtt, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **7 igen-, 1 ellenszavazattal, tartózkodás nélkül** elfogadta a javaslatot, és a kiegészítést is figyelembe véve a következő határozatot hozta:

-----

**Nagykálló Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**

**233/2018. (XI.15.) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV elfogadása tárgyában**

**A Képviselő – testület:**

A FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által megvalósítandó gombaüzem terület felhasználása kapcsán az alábbiakat határozza:

Nagykálló Város Önkormányzata (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.) a Beruházó FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) Trenka Zoltán tervező (Etalon2000 Kft. 4400 Nyíregyháza, Szegfű u. 54.) megbízása által elkészített gombaüzem megvalósítására vonatkozó, -Nagykálló Főépítésze Veres István által elfogadásra javasolt – MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV és a KIEGÉSZÍTÉS tartalmát megismerte és jóváhagyja.

A kiegészítés tartalmazza:

- a gombaüzem terület felhasználásának pontosítását,
- a gombaüzem megközelítéséhez- a belterületi részt elkerülő- új út nyomvonalát.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: polgármester, jegyző.

Határidő: 2018. december 31.

Értesülnek:

- FUNGARIA BIO ZRT. 1139 Budapest, Váci út 85.
- Nagykálló Főépítésze Veres István
- Képviselő-testületi referens.
- Gazdasági Iroda
- Ügyintéző 66/2018.műsz.
- Irattár.

-----

**Juhász Zoltán:** A következő határozat-tervezet a településrendezési szerződés és együttműködési megállapodás tervezetek elfogadása.

**Bereczki Mária:** A településrendezési szerződéssel kapcsolatosan ügyvéd úrral egyeztettünk. Az a változat, amit kiküldtünk a képviselő-testület részére, azt már ügyvéd úrunk is jóváhagyták. Ebben egy változtatás lenne célszerű a mi általunk megfogalmazottakhoz képest, az 5-ös pontban. Az 5-ös pontban szerepel, hogy „... jelen okirat elfogadásával egyidejűleg ..... számú határozatával elfogadta.” Én javasolnám, hogy vegyük ki ezt belőle, mert a jogszabály azt mondja, hogy először a tanulmánytervet kell elfogadni. Tekintettel arra, hogy el lett fogadva a tanulmányterv, azt gondolom, hogy a településrendezési szerződés elfogadását nem fogja befolyásolni.

**Papp László képviselő eltávozott, így a jelenlévő képviselők száma 7 fő.**

Még annyit szeretnék javasolni, hogy változtassunk, hogy a 15-ös pontban hivatkozunk a rendezési terv módosításához kapcsolódó 3.300.000,-Ft + Áfá-ra. Ez ugyebár úgy lenne, hogy a fennmaradó 50 %-ot a rendezési tervnek a hatályba lépésétől számított 3 napon belül köteles teljesíteni az önkormányzat. Közben pedig ügyvéd asszony a 18. pontban úgy írta, hogy „jelen szerződés hatályát veszti az elfogadást követő napon.”. Javasolnám, hogy úgy fogalmazzuk meg a 18-as pontot, hogy amikor a 15-ös pontban foglalt fizetési kötelezettség megérkezik a bankszámlánkra, akkor megszűnik ez a településrendezési szerződés.

Áttérhetünk az együttműködési megállapodásra.

Az együttműködési megállapodás az ügyvéd asszony által készített, a 24, 25, 26-os pontokban voltak nyitott kérdések. Erre vonatkozóan a kiküldött szerződés tervezet a beruházónak az álláspontját képviseli.

Ezzel kapcsolatosan kellene a képviselőknek a véleményeiket, javaslataikat megfogalmazni. A 23-as pontot nem jelöltem meg, ugyanis ott általunk javasolt 10 év szerepelt, de 20 évre módosították a kenderáztatóra vonatkozóan.

**Oroszné dr. Nagy Matild:** A vételi joggal vannak nekem aggályaim. A 26-os pontban szerepel az 5 éves időtartam. Mi már 5 év múlva ezt biztosítani tudjuk? A mi eredeti elképzelésünk nem vételi hanem elővásárlási jog volt.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Az elővásárlási jogot egy kétoldalú megállapodás esetén lehet elérni. Tehát abban az esetben, ha az önkormányzatnak szándékában áll eladni a területet, és valaki szeretné megvenni, akkor elővásárlási jogot élveznénk. Viszont ehhez szükség van arra, hogy az önkormányzat el akarja adni azt a területet majd az adott pillanatban. Mi a beruházást most szeretnénk megvalósítani a területen, mi érezni szeretnénk, hogy biztosítva van számunkra, hogy a területet a későbbiekben meg tudjuk vásárolni. Most technikai okok miatt nem tudjuk megvenni, de az akadályok elhárulását követően szándékunkban áll a megvásárlása az ingatlannak. Ez lehet, hogy 8-10 év múlva lesz. Az 5 év azért ennyi, mert az a maximális vételi jog, amit a jogszabály enged biztosítani.

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** A vételi jog azért lett első sorba helyezve, mert a beruházáshoz szükség van erre a területre. Tehát meg kell szerezni a tulajdonjogot. Most azért nem lehet megszerezni a tulajdonjogot, mert nem tudjuk, hogy mikor jár le a pályázat kötelezettségvállalási időtartama. Ezért nyitott még ez a kérdés az együttműködési megállapodásban. Most a bérleti szerződés kerülhetne megkötésre, és amikor elhárulnak a jogi akadályok, akkor a beruházó tudjon élni a vételi joggal, és tulajdont tudjon szerezni. A vételi jog alapításánál a vételi árat is meg kell határozni.

Az opciós szerződés megkötésének a legkorábbi időpontja az lehet, amikor a fenntartási időszak lejár.

**Bereczki Mária:** Először szerintem azt kellene eldönteni, hogy ha el akarja adni az önkormányzat, akkor mennyi lenne a vételár.

**Juhász Zoltán:** Szerintem úgy kellene, hogy értébecslés alapján lenne meghatározva a vételár.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Mi teljesen megértjük az aggályokat az önkormányzat részéről, mi sem szeretnénk olyan helyzetet, hogy bárkinek kellemetlen legyen. De azt a részét meg ugyanúgy szeretnénk, hogy a másik oldalról is legyen meg a fogadókészség. A megállapodásban szereplő 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa ár azért van benne, mert a nyáron született egy képviselő-testületi határozat, amelyben ennyi szerepelt.

**Bereczki Mária:** A 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa ár nem ezekre a területekre volt meghatározva.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Egyébként maga a kenderáztató, úgy ahogy van egy szép és látványos beruházáson fog keresztül menni. De nekünk arra nagyon sokat kell költeni, hogy újra normális környezete legyen. Persze tudjuk, hogy a mostani állapot az időjárás eredménye is.

**Juhász Zoltán:** Az egy víztározó. Oda folyt le a dombokról a víz, és a környező mezőgazdasági területekről a csatorna ide szállította a csapadékvizet. Korábban már fel volt értékelve a vízgyűjtő.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Egyetlen egy problémám van ezzel a dologgal, hogy mondjuk 5 év múlva ki tudja azt megmondani, hogy ki fog itt ülni, és nem azt mondja, hogy persze, hogy eladjuk, 1,5 milliárd forint. Gyakorlatilag teljesen ki vagyunk szolgáltatva, mert a beruházásunk része.

**Juhász Zoltán:** Egyértelmű, hogy ha eladhatóvá válik, akkor a beruházónak adja el az önkormányzat a területet, ha még szándékokban lesz megvásárolni. Pont azt kellene meghatározni, hogy a ráépítmény nélküli értéken, vagyis a mostani érték szerint. Lehet, hogy most kellene csinálni egy értébecslést. Azt azért ki kell mondani, hogy nem akarjuk másnak eladni.

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** Az ár meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy a 0136/1 hrsz-hoz hozzá fog tartozni a 0136/2 és a 0136/4-es is. Ez lesz a vételi jog tárgya.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**A /4-es miben különbözik az egyéb többi olyan területtől, ami szintén megvásárolandó. Az nem különbözik.

**Juhász Zoltán:** A /2-es a lakóház. Tehát a /2-es és a víztározó kérdéses.

**Sőrés László:** Az az igazság, hogy még nem is kereste meg az ott élő családot senki, hogy hogyan lesz tovább. Hallják, hogy majd kell a terület.

**Veres István főépítész:** Az hangzott el az előbbiekben, hogy az elővásárlási jog volt az önkormányzat javaslata. Ha a beruházó elfogadja az elővásárlási jogot, lehet ez is.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Lezajlik a rendezési terv módosítása, és év elején visszatérünk, módosítjuk a megállapodást. Megkérdezzük, hogy nekik mi az elvárásuk, csináltatunk egy értékbecslést.

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** Javaslatom szerint maradni kellene a vételi jognak. Ha most nem is tud meghatározni árat, de akkor egy metodikát kialakít, hogy a felértékelés által megállapított érték lesz rá, akkor lesz konkrét ár.

Ez az egy kérdés marad nyitott, de ezen túl célszerű lenne a megállapodást elfogadni. Ebben az esetben mindenki kötve van egy határozathoz, megállapodáshoz, csak az ár van nyitva. Az pedig most elfogadásra kerül, hogy amikor az ingatlanszakértő megállapítja az árat, akkor az lesz a fix ár.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Ebből a szempontból tudnánk haladni, meg lenne a maximális biztonságunk.

Mi van akkor, hogy ha azt mondja az önkormányzat, hogy vételi jogot biztosít, és a vételi jogot szabályzó megállapodásra 2 hónap határidő lenne?

**Juhász Zoltán:** Van egy felértékelésünk 2017. évből a 0136/1 hrsz-ú ingatlanra 23.462,- eFt összegben.

**Bereczki Mária:** Ez hitelbiztosíték, és minden évben kell, hogy csináltassunk értékbecslést. Ez az értékbecslés az egész területre vonatkozik, nemcsak a tóra.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Most ha nem lenne ott a tó, az sem lenne gond, mert akkor csinálnánk egy kisebb tüzivíztározót. Mint ahogyan a látványterven látszott, szerves

része az egész projektnek, de nem feltétele. Viszont onnantól kezdve, hogy a mi tulajdonunk lesz, leveszünk egy gondot az önkormányzat „nyakáról”.

**Sörös László:** Azt mondtátok, hogy kell ekkora víztározó, mert akkor vagytok nyugodtak, hogy ha az a víz rendelkezésre áll.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Ennek a tónak az egyik sarkánál így is kell csinálni egy tűzivíztározót. Ha olyan időjárás lenne, hogy leesik a vízszint, kifogy a víz belőle, kúttal rá tudjuk tölteni.

**Sörös László:** Mindig azt mondtátok, hogy azért nem viszitek más irányba a beruházást, mert nektek kell a tó.

**Lőrincz Tamás (Fungaria Bio Zrt.):** A terület adottsága nagyon jó, völgyben van, és a szélirány is megfelelő, nagyon kedvező.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Be fogjuk csatornázni, hogy a megfelelő vízszint legyen benne.

**Juhász Zoltán:** A beruházó mint hallottuk ragaszkodik a vételi joghoz. Javaslom, hogy a kérdéses ingatlanok tekintetében vételi jogot biztosítsunk. Kapunk rá 2 hónapot, és aláírjuk a szerződést. A felértékelést aktualizáljuk.

A tanyán élő családdal pedig tárgyalunk, hogy mi az ő elképzelésük.

**Bereczki Mária:** A 0136/1-es a 24, 25-ös pontok alapján úgy lenne kialakítva, hogy ehhez a /2-es (Nyíri féle) és a /4-es is hozzá lenne adva. Tehát elméletileg a /1-es a jelenlegi 7 ha helyett 11 ha lesz együtt. Az árát is úgy kell majd meghatározni a vételi opcióba, hogy mi már akkor helyel-közzel tudjuk azt, hogy a Nyíri féle ingatlan cseréje mennyibe fog kerülni. Azt viszont még mindig nem tudjuk, hogy a kialakított 0136/1-es, ahogy összevontuk, utána még különböző művelési ágból történő kivonása mennyi költséget jelent.

**Balogh László:** Ahhoz, hogy a későbbiekben megvásárolható legyen az egész terület, ahhoz beruházási területté kell alakítani a művelési ágát. Talajvédelmi terv kell, földmérőt, erdészt kell bevonni. Az erdő helyett csereerdőt kell biztosítani.

**Juhász Zoltán:** Akkor úgy jó, hogy 2 hónapon belül megoldódik az ingatlan vételárának meghatározása?

**Bereczki Mária:** Arra vállal a képviselő-testület kötelezettséget, hogy 2 hónapon belül vételi jogra vonatkozó ajánlatot tesz.

A vételi jog megnyíltának az ideje az lenne, amikor a használatbavételi engedélye meg lesz a gombaüzemnek, és mi addigra a kötelezettségeinket teljesítjük. Tehát innentől kezdve fog élni a vételi jog.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Olyan szempontból nem jó, hogy a településrendezési szerződést mindenképpen meg kell kötni. A tehermentesítést meg kell oldani.

**Juhász Zoltán:** A 23. pontban szereplő 20 év bérleti idő elfogadható?

Annyi kérdés van még, hogy a bérleti díj, ameddig bérlő, ne számíthatjon bele a vételárba.

**Oroszné dr. Nagy Matild:** Természetesen nagyon szeretnénk, hogy megvalósuljon városunkban a gombaüzem, de nem mindenáron. Az volt az egyik fő kitétele annak, hogy támogatta a képviselő-testület, hogy mielőtt a beruházás megvalósul, már maga az építkezés során legyen kialakítva az út nyomvonala a megközelítés céljából.

Mi mindannyian szeretnénk a városlakók szemébe nézni. Azt mondtuk, hogy akkor támogatjuk a beruházást, ha egészen biztosan úgy lesz a közlekedés, hogy ne a meglévő önkormányzati úton történjen. Ezt konkrétan nem beszéltük meg, csak beszélgettünk róla.

**Bereczki Mária:** A 24-es pontban szerepel a Nyíri féle porta, és a mellette lévő. Azt vállaljuk, hogy eljárunk kisajátítást helyettesítő adás-vétel tárgyában.

A 24-es pontból a 0136/2-es kijön. Mi arról nyilatkoztunk, hogy mi ezt a két területet is kisajátítjuk, vagy kisajátítást helyettesítő adás-vétellel megszerezünk, és összevonjuk a 0136/1-es hrsz-ú ingatlannal. Akkor a 24-es pontból kijön a 0136/2-es.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**De ezt is meg akarjuk venni.

**Bereczki Mária:** Én értem, de a 0136/2 hrsz-ú ingatlannál nem kisajátítással szerezzük meg a tulajdont. Azt nagyon jól tudjuk, hogy a kisajátításhoz kell egy értébecslés, ami korábban 2,3 eFt volt. Ennyi összegből nem tudunk nekik találni ingatlant.

Tehát a tanyát kivesszük, és azt nyilatkozunk, hogy erre vonatkozóan 2 hónapon belül vételi opció, és meghatározzuk, hogy mennyi lesz összességében az ára.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Mi van akkor, ha úgy gondolja a Nyíri család, hogy ez egy nagy beruházás, szüksége van a telkemre, 20 mó alatt nem megyek ki belőle.

Lehet, hogy csak meg kellene említeni a kisajátítás lehetőségét a tulajdonosnak, mert ha nagyon magas árat mondanának, akkor tudják, hogy akár kisajátítással is mehet a tulajdonszerzés.

**Sőrés László:** Nem hiszem, hogy ők annyira magas összeget kérnének.

**Bereczki Mária:** Akkor meg azt a mondatot kellene átírni, hogy a 0136/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában cserét kísérel meg lebonyolítani. Tehát ezt a csereingatlant építenénk be a szövegbe. Maradna mellette a kisajátítást helyettesítő adásvétel, továbbá az eredménytelenség esete.

Még annyit kellene beleírni, hogy a csereingatlan ára esetlegesen a 0136/1-es vételárába, vagy hamarabb legyen esedékes. Szerintem jobb lenne hamarabb.

**Juhász Zoltán:** Arról beszéltünk, hogy ha már van valami változás, akkor tudtok részteljesítést tenni.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** A rendezési terv módosításához kapcsolódóan a jövő héten fizetünk, illetve, amikor alá van írva a szerződés.

**Bereczki Mária:** A csereingatlan biztosítása is valamilyen úton-módon szükséges.

**Juhász Zoltán:** Most megállapodunk, hogy 2 hónapon belül meg lesz a vételár összegének a megállapítása a 0136/1, 0136/2, 0136/3 hrsz-ú ingatlanok tekintetében

**Bereczki Mária:** Miért nem lehet most beletenni. Nem árat írunk, hanem azt, hogy a csereingatlan árát a beruházó megfizeti az önkormányzat részére.

Akkor kapnánk meg mi, ha a 0136/1-es terület össze van vonva, van egy vételára, és Ti élték a vétel opciós lehetőségével. Ami lehet, hogy 2 év múlva történik meg.



**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Én csak azt gondolom, hogy bele vesszünk a szerződésbe egy olyan pontot, hogy a vételi jognak meghatározása és a terület érték meghatározása (értve itt a tanya és a tó értékét is) 2 hónapon belül pontosításra kerül, és akkor kötjük meg a megállapodást.

**Bereczki Mária:** A 26-os pont akkor teljes egészében kijön?

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** Nem. Ott a 200 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa helyett, az ár meghatározása 2 hónapon belül szakértő által meghatározott összeggel kerül rögzítésre. Akkor lesz a vételár, illetve a vételi jog elfogadva.

**Bereczki Mária:** A 26-os pont második bekezdése kijön a megállapodásból? Ha a vételi jog feltételeit egy szerződésben rögzítjük, akkor ne maradjon ebben benne.

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** A 26-os pont első bekezdés utolsó mondata a bérleti díj vételi árba történő beszámításáról szól.

**Bereczki Mária:** És mi van akkor, ha nem fogunk tudni megegyezni a vételárban?

**Dr. Murvay Gábor ügyvéd:** Ha rögzítjük a megállapított vételárat, akkor az kötelező jellegű. Ez egy szerződés.

Két hónapon belül a felek megállapítják a vételi értéket, az lesz a vételi jog értéke.

Kijön a szerződésből, hogy a bérleti díj nem lesz beszámítva a vételárba.

**Bereczki Mária:** Akkor marad benne a 26-os pont második bekezdése.

A 2 hónapon belüli értékbecslésben benne lesz egyrészt a Nyíri féle ingatlancsere, a tó, másrészt pedig Balogh László kollégám utána jár, hogy mennyibe lesz a kivonás, összevonás költsége.

**Oroszné dr. Nagy Matild:** Nem lehet rögzíteni az okiratban, hogy az építkezés megkezdésének feltétele, hogy meglegyen az elkerülő út nyomvonala?

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Az önkormányzat nem hatóság. Nekünk erre most született egy megállapodásunk, elindult a nyomvonal kialakításának helye.

**Juhász Zoltán:** Szuhóczky Gábor ajánlatot adott, hogy az útra és közművekre vonatkozóan előkészíti a pályázatot, be is adná. Meg vannak az ivóvízvezetékek, szennyvízvezetékek, útépítés 3300 m<sup>2</sup>, tervek, kiviteli tervek. A pályázathoz kapcsolódó üzleti terv elkészítéséért 1 móFt-ot + Áfát kérne, amit megfelezhethetnénk esetleg a Fungaria Bio Zrt.-vel.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**A megyénél van még ilyen célra fordítandó összeg. Ehhez viszont el kell indítani.  
Egyébként részünkről az 500 eFt + Áfa nem akadály.

**Sőrés László:** Valójában az úttal kapcsolatban beszéljük a nagy semmit, és nem írjuk le, hogy addig nem kezdődhetnek a kivitelezési munkálatok, míg az út nem épül ki.  
Jogilag nem tehetünk semmit, csak, hogy a 7,5 tonnát kitiltjuk, de célirányosan bemehet.

**Lőrincz Tamás (Fungaria Bio Zrt.):** Beszéltünk az elején arról, hogy kölcsönös bizalom jó lenne, ha lenne, és segítsük egymást. Én azt gondolom, hogy nagyjából ebbe a kategóriába tartozik. Mi azt vállaltuk, hogy ha az önkormányzat az utat megépíti, mi annak a költségét kifizetjük.

**Bereczki Mária:** Az utat, vagy az út nyomvonalát?

**Sőrés László:** Az út van benne a megállapodásban. Nem azzal van csak gond, hogy ki fizeti, hanem az a megoldás, hogy megépül a létesítmény. Azt próbáljuk meg elérni, hogy ez a projekt akkor valósuljon meg, ha meg tudjuk oldani a bejárást.  
Jó lett volna informálódni, hogy hol van betervezve a nyomvonal, mert úgy tudom, hogy már van több lehetőség is.

**Lőrincz Tamás (Fungaria Bio Zrt.):** Papp László képviselő úr felvetette azt a kérdést, hogy ha kárt okoz az építési forgalom, akkor ki fizeti a kárt. Azt gondolom, hogy mindenki biztosítva van arról, hogy ha a vagyon sérül.

**Horváth Tibor:** Igazából nem csak az anyagi része gond ebben, hanem az is, hogy mi itt élünk Nagyállóban, és hogyan nézzünk a lakók szemébe. Ha megrongálódik a lakóháza valakinek, akkor a polgármestert, a képviselő-testületet, hivatalt szidják.

**Lőrincz Tamás (Fungaria Bio Zrt.):** Mi ezt megértjük, de azt is figyelembe kellene venni, hogy egy pár év múlva megépül ez az üzem, ami sok embernek munkát ad.

**Juhász Zoltán:** Én nem értek egyet azzal, hogy az út hiányában ne kezdődjön el a beruházás.

**Bereczki Mária:** Csak a nyomvonal szerepel a megállapodásban.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Az egyik pályázatnak van egy megvalósítási kötelezettsége jövő novemberre. Azt senki nem tudja, hogy az út megépül addigra vagy nem. Termesztő házaknak kell megépülniük határidőre. Nagy mozgást nem jelent forgalom szempontjából.

**Juhász Zoltán:** Akkor van három megállapodásunk. Van egy, amiben benne van, hogy Szuhóczky Gábort megbízzuk az útra és a közműekre vonatkozó üzleti terv elkészítésével, benyújtásával, melynek ellenértéke 1 mÓFt+ Áfa.

**Bereczki Mária:** Az nincs benne a határozatban.

Van a településrendezési szerződés, amit meg kell szavaztatni. Egy határozatban van az együttműködési megállapodással.

Az együttműködési megállapodást az elhangzott módosításokkal javaslom elfogadni.

**Sőrés László:** Én úgy gondolom, hogy szükséges az út ahhoz, hogy a beruházás meginduljon. Egyik oldalról nem vállalunk fel valamit, mert nagy lesz a városban a hang utána, a másik oldalon meg felvállaljuk.

**Juhász Zoltán:** Szavazzuk meg, hogy az útépités legyen feltétele a beruházás megindításának.

**Sőrés László:** Én azt sem mondom, hogy az legyen a feltétele, de hogy előtte találjunk valamit, hogy legyen legalább egy támpontunk. Lesz-e egyáltalán valamikor út.

Akinek az ingatlanáról beszélünk, nem is tud róla hivatalosan.

Nem biztos, hogy ma kell eldönteni. Én is azt szeretném, hogy megvalósuljon a beruházás. Csak az a gondom, hogy már lassan egy fél éve gondolkodtunk egy dologban, és most kiderül, hogy nem is abba az irányba voltak a gondolataink.

**Juhász Zoltán:** Volt arról szó korábban, hogy addig nem engedjük a beruházást, amíg nem lesz út? – Nem.

Én nem azt mondtam, hogy nem ragaszkodom az úthoz, hanem azt, hogy nem szabom feltételnek a beruházás megindítását tekintve.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):** Az úttal kapcsolatos kérdés mellé tegyük már oda a /2-es tanya és a tó kérdését is. A rendezési terv módosítása életbevágó kérdés jelenleg. Jövőre lesz egy jogszabály módosítás, ami már nem fogja engedni a részleges rendezési terv módosítását. Ha erről lecsúszunk, akkor ez az egész beruházás vagy várat magára, vagy megyünk máshová.

Ezért is volt fontos, hogy azokat a határozatokat, amelyekben a településrendezési szerződés, együttműködési megállapodás, gyakorlatilag tartalmát tekintve azokkal a kiegészítésekkel fogadják el. Vizsgáljuk meg, hogy pályázatból, vagy miből lehet megvalósítani. De azt, hogy ma ne írjuk alá a településrendezési szerződést, azzal az egész megvalósítást kockáztatjuk.

**Horváth Tibor:** Ha nincs a TOP-os pályázat az út megvalósítására, akkor a továbbiakban milyen esély van arra, hogy ott út lesz?

**Bereczki Mária:** Olyan esély van, hogy mi azt mondjuk, hogy vállaljuk, hogy a rendezési tervben jelölésre került útként kisajátítással vagy kisajátítást helyettesítő okirattal azokat a területeket megszerezünk, mint önkormányzat, és ott kijelöljük az útnak a nyomvonalát. Ez van eddig benne.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Amiben a nyáron megegyeztünk, az nem erről szólt. Arról volt szó, hogy út is épül.

Az önkormányzat nyugodtan építhet utat, mi 5 éven belül megtérítjük az árát.

**Bereczki Mária:** A nyomvonalat készítjük el. Arra nem tudunk vállalkozni, hogy most 100 mÓFt-ot kifizetünk útra.

**Juhász Zoltán:** Ha a nyomvonal megvan, akkor már az út később meg lesz.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Ha ez az egész az indulásnál derül ki, akkor kerestünk volna más területet.

Azért tudjuk 5 éves határidővel vállalni, mert nekünk most nincs rá pénzünk, hogy egy normális utat csináljunk. Maximum egy zúzott kő alappal ellátott útra, amin be lehet járni. Azt viszont tudjuk vállalni, hogy ha megépül az üzem, akkor 5 éven belül meg tudjuk téríteni az önkormányzat részére.

**Bereczki Mária:** Arra én nem látok pénzt, hogy ott az önkormányzat egy szilárd burkolatú utat tudjon kiépíteni saját forrásból.

**Sörös László:** Ha azt felvállaljuk, hogy ott épüljön meg az út, akkor azt is vállaljuk fel, hogy kisajátítással megszerezzük a területeket.

**Juhász Zoltán:** Én most is azt mondom, hogy akarom az utat. Mindent megteszek érte, hogy megvalósuljon.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Az ne legyen benne a szerződésben, hogy addig nem indulhat a beruházás, amíg út nincs.

**Bereczki Mária:** Úgy van elkészítve a rendezési terv módosítása, hogy benne van a nyomvonal.

Most még nem kell dönteni a nyomvonalban. A rendezési terv alapján meg kell beszélni a képviselő-testület tagjainak, hogy merre menjen az út, ami után lesz egy partneri egyeztetés, véleményeztetés. Utána meg kell küldeni az egész elkészített anyagot az Állami Főépítésznek, aki véleményezi, és majd utána fog még egyszer a testület elé kerülni elfogadásra.

**Juhász Zoltán:** A lehetőség meg lesz az út megépítésére, én mindent meg fogok tenni, hogy megvalósuljon. A használatbavételi engedélynél mindenképpen hozzá kell járulni.

**Bereczki Mária:** A Kormány kiemeltté nyilvánította, ezért nem mi leszünk az eljáró hatóság. Nyírbátor vagy Nyíregyháza lesz.

**Sörös László:** Azzal mi lesz, hogy ha bármilyen kárt okoznak az embereknek, az ott lakóknak, az hogy lesz kezelve?

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Biztosítást kötünk.

**Sőrés László:** Erről is tájékoztatni kell majd a lakosságot.

**Varga László (Fungaria Bio Zrt.):**Elmondta a főépítész úr. Csinálunk egy állapotfelmérést, lesz jegyzőkönyv, és utólagosan, ha jelentkezik valaki, akkor tudunk megfelelően intézkedni.

**Bereczki Mária:** A kedélyek megnyugtatósára, ha azt mondanánk, hogy a településszerkezeti szerződést és a rendezési terv módosítását elfogadja a képviselő-testület, az együttműködési megállapodást pedig később?

**Sőrés László:** Nekünk kell biztosítékot adni a lakosok felé, hogy meg fog valósulni ott az út.

**Bereczki Mária:** Tehát maga az, hogy kisajátítjuk, nyomvonalat építünk, ez eddig benne van a megállapodásban. Mi ezt vállaljuk, illetve azt mondjuk, hogy ha nincsen semmilyen pályázat, ami finanszírozná az utat, akkor a felmerülő költségeket 5 éven belül a Zrt. megfizeti nekünk. Tehát ha azt mondjuk, hogy kisajátítottuk, és nem lesz pályázat, akkor a Zrt. azt az önkormányzat által befektetett összeget 5 éven belül visszakapja.

A településrendezési szerződést, illetve az együttműködési megállapodást elfogadja az elhangzott módosításokkal.

Még kiegészítenénk a határozatot azzal, hogy „a Felek megegyeznek, hogy ... céget megbízzák az út pályázatának kidolgozásával, benyújtásával (út, csatorna, víz-, szennyvíz vezeték is) 1 móFt + Áfa összegért.

**Juhász Zoltán:** Aki egyetért a javaslattal, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **7 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

-----  
**Nagykálló Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**234/2018. (XI.15.) Kt.**

## h a t á r o z a t a

### FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos településrendezési szerződés és együttműködési megállapodás tervezetek elfogadása tárgyában

#### A Képviselő – testület:

A FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által megvalósítandó gombaüzem terület felhasználása kapcsán az alábbiakat határozza:

A Dr. Sarkadi Erika Ügyvéd bevonásával elkészült, a Bruházó által észrevételezett, FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) és Nagykálló Város Önkormányzata (4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.) között létrejövő településrendezési szerződés, illetve együttműködési megállapodás tartalmát megismerte és az alábbiak szerint elfogadja:

- 1.) A településrendezési szerződés az alábbi módosításokkal kerül elfogadásra:
  - **5.** Felek rögzítik, hogy Fejlesztő elkészítette a 4. pontban hivatkozott Étv. szerinti telepítési tanulmánytervet, azt hiánytalanul benyújtotta, azt az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és 233/2018.(XI.15.) Kt. határozatával elfogadta.
  - **18.** Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások – különösen a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet – alapján lefolytatott eljárást követően az Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyó döntése folytán módosulnak a településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, HÉSZ (szabályozási terv) -, a módosítás (ok) képviselő-testületi jóváhagyó döntéssel történő elfogadását követően, a Fejlesztőnek a 15. pontban foglalt kötelezettségek teljes körű teljesítése utáni napon szűnik meg.

- 1.) Az Együttműködési Megállapodás az alábbi módosításokkal kerül elfogadásra:
  - **23.** A beruházás területét érintő, az Önkormányzat az 1/1-ed arányú tulajdonát képező 0136/1 hrsz. alatti „erdő, mocsár, legelő” megnevezésű, 7 Ha 7434 m<sup>2</sup> területű földrészlet vonatkozásában Felek akként állapodnak meg, hogy azt az Önkormányzat a 17. pontban foglalt eljárást követően 20 évre bérbe adja Fejlesztő részére 20 Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/év, azaz húsz forint+ÁFA/m<sup>2</sup>/év mindösszesen 1.548.680,- Ft+ÁFA/év, azaz egymillió-ötszáznegyvennyolcezer-hatszáznyolcvan forint + ÁFA/év bérleti díj ellenében.

Felek megállapodnak, hogy a jelenleg 0136/1. hrsz. alatti, a telekalakítási eljárást követően a 0136/2. hrsz-ú és a 0136/4. hrsz-ú ingatlan területével megnövelt,

kialakításra kerülő területre vonatkozóan is jelen pontban megfogalmazott feltételekkel kötnek bérleti szerződést.

A bérleti jogviszony kezdete azon időpont, amikor Fejlesztő akár az építési engedélyhez, akár a támogatási szerződéshez az Önkormányzat, - mint tulajdonos – hozzájáruló nyilatkozatát igényli.

- **24.** Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a 0136/2. és 0136/4. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában is eljár azok megvásárlása tárgyában vagy csereingatlan biztosításában, illetve ennek eredménytelensége esetén kezdeményezi, lefolytatja a kisajátítási eljárást. Ezt követően gondoskodik a művelésből való kivonásról és a telekalakítási eljárás eredményeként összevonja a 0136/1. hrsz-ú ingatlannal. A fentiekben írtakból eredően az Önkormányzat a 85/2018. (IV.26.) KT határozat 2. pontjával egyező döntést hoz a 0136/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában is.
- **25.** Az Önkormányzat hozzájárul, hogy a jelenleg 0136/1. hrsz. alatti, a telekalakítási eljárást követően a 0136/2. hrsz-ú és a 0136/4. hrsz-ú ingatlan területével megnövelt, kialakításra kerülő helyrajzi számra Fejlesztő a beruházáshoz szükséges hitel igénybevétele miatt a finanszírozó bank javára jelzálogjogot jegyeztethessen be.
- **26.** Az Önkormányzat vételi jogot enged öt éves időtartamra a 0136/1. hrsz-ú ingatlanra, a telekalakítást követően a 0136/2. hrsz-ú és a 0136/4. hrsz-ú ingatlanok területével növelt, kialakításra kerülő ingatlanra Fejlesztő javára. A vételi jog gyakorlása során alkalmazandó vételárat felek az Önkormányzat általi értékbecslés során megállapított érték alapján legkésőbb 2019. január 31-ig határozzák meg. A vételi joggal érintett ingatlan tehermentesítése legkésőbb 2019. február 28.-ig megtörténik. A vételi jog alapításának feltétele az Önkormányzatot terhelő, az ingatlant érintő kötelezettségvállalás időtartamának lejárta, amelyet követően köthető meg a vételi jog alapítására vonatkozó szerződés.

Felek megállapodnak, ha öt éven belül nem lehetséges a vételi jog érvényesítése, a bérleti jogviszony fennállásáig további öt évre meghosszabbítják az opciós időszakot. Amennyiben a vételi jog meghosszabbítására vonatkozó megállapodás az Önkormányzat érdekköréből eredő ok miatt nem jön létre az Önkormányzat köteles a vételi joggal érintett ingatlanon lévő beruházás, beruházáskori értékét megtéríteni Fejlesztőnek.

- 2.) A **„Gombatermesztő központhoz, mint kiemelt projekthez tartozó terület közműfejlesztése”** projekthez kapcsolódó **üzleti terv elkészítésével egyetért és megbízza az EuroAdvance Közgazdasági Tanácsadó Kft.-t** (Székhely: 4551 Nyíregyháza, Deák F u. 18.; Adószám: 11499277-2-15; Cg.: 15-09-064790), képviseli: Szuhóczky Gábor ügyvezető, 1.000.000.- Ft + Áfa megbízási díj ellenében a terv elkészítésével és benyújtásával, a csatolt megbízási szerződés feltételeinek figyelembe vételével.



A megbízási díj 50%-át hozzájárulás címén Nagykálló Város Önkormányzata tovább számlázza FUNGARIA BIO ZRT. részére.

Amennyiben a pályázat támogatásban részesül, az üzleti terv elkészítéséhez kapcsolódó költséget az Önkormányzat elszámolja és a támogató hatóságtól támogatás címén megkapja, úgy az 500.000Ft + Áfa díjat hozzájárulás visszafizetése címén számla ellenében visszautalja a FUNGARIA BIO ZRT. részére.

- 3.) Felhatalmazza Juhász Zoltán Nagykálló Város Polgármesterét jelen határozatban foglaltak szerint módosított településrendezési szerződés, és együttműködési megállapodás aláírásával, valamint felhatalmazza az üzleti terv elkészítésére vonatkozó megbízási szerződés és a 50%-os hozzájárulás megfizetésére vonatkozó megállapodás aláírására.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: polgármester, jegyző.

Határidő: 2018. december 30.

Értesülnek:

- FUNGARIA BIO ZRT. 1139 Budapest, Váci út 85.
- **EuroAdvance Közgazdasági Tanácsadó Kft.-t** (Székhely: 4551 Nyíregyháza, Deák F u. 18)
- Dr. Sarkadi Erika Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 16.
- Képviselő-testületi referens.
- Gazdasági Iroda
- Ügyintéző 66/2018.műsz.
- Irattár.

-----

**Bereczki Mária:** A következő határozat-tervezet a rendezési terv módosításáról szól. Marosán Andrea építésmérnök 3.300.000,-Ft + Áfa díjért megcsinálná a rendezési terv módosítását.

A módosítás elkészítésével megbízzuk Marosán Andrea település tervezőt 3.300.000,-Ft + Áfa díjért. Képviselő-testület felhatalmazza polgármester urat és a főépítést a rendezési terv módosításához kapcsolódó feladatok lebonyolítására.

Főépítész úr elmondta, hogy 20.-ára elkészül a rendezési terv módosítása, 8 napon belül meg kell hirdetni, lakossági fórumot kell tartani. A lakossági fórum eredménye után lehet megküldeni az Állami Főépítésznek véleményezésre.

**Juhász Zoltán:** Aki egyetért az elhangzottakkal, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **7 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

-----  
**Nagykálló Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**

**235/2018. (XI.15.) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**I.) FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által Nagykállóban megvalósítandó gombaüzemmel kapcsolatos rendezési terv módosítása tárgyában.**

**A Képviselő – testület:**

A FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által megvalósítandó gombaüzem terület felhasználása kapcsán az alábbiakat határozza:

Magyarország Kormánya 67/2018. (IV. 6.) Korm. rendelete alapján a FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) által Nagykállóban létesítendő komposztgyártó, gombafeldolgozó és gombakutató központ beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyekké nyilvánította.

1.)Az előzőek tekintetében a gombaüzem megvalósításához szükséges területekre, valamint megközelítését szolgáló új útvonal lejegyzésére vonatkozóan a Beruházó FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) Trenka Zoltán tervező (Etalon2000 Kft. 4400 Nyíregyháza, Szegfű u. 54.) megbízása által elkészített MEGALAPOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV és alapján Nagykálló érvényes rendezési tervének módosítását kezdeményezi.

2.)Marosán Andrea településrendezési tervező (4400 Lengyel u. 60.) a gombaüzem megvalósításával összefüggésben lévő településrendezési eszközök módosításának tervezésére vonatkozó árajánlata tartalmát megismerte. A várható tervezési díj: 3.300.000.- Ft +ÁFA = 4.191.000.- Ft ellenében megbízza a tervezői munka ajánlat

szerinti elvégzésével. Jelen tervezési díj a Beruházó FUNGARIA BIO ZRT. (1139 Budapest, Váci út 85.) részére továbbszámlázásra kerül.

3.) A rendezési terv módosításának lebonyolításával megbízza Juhász Zoltánt Nagykálló Város polgármesterét és Veres Istvánt Nagykálló Város Főépítészt.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: főépítész, polgármester, jegyző.

Határidő: 2019. december 31.

Értesülnek:

- FUNGARIA BIO ZRT. 1139 Budapest, Váci út 85.
- Veres István Nagykálló Főépítésze
- Dr. Sarkadi Erika Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 16.
- Képviselő-testületi referens.
- Gazdasági Iroda
- Ügyintéző 66/2018.műsz.
- Irattár

-----

**Tárgy: (2.tsp.) Előterjesztés Adósságmegújító és támogatás megelőlegező hitel felvétele tárgyában**

**Előterjesztő:** Juhász Zoltán polgármester (csatolt előterjesztés szerint)

**Juhász Zoltán:** Felkérem Bereczki Mária Jegyző Asszonyt, hogy ismertesse a napirendet!

**Bereczki Mária:** Az előző testületi ülésen döntést hozott a képviselő-testület arra vonatkozóan, hogy vegyünk fel 370 móFt kölcsönt az eddigi kötelezettségeink kiváltására. Elkezdtek előkészíteni erre vonatkozóan a kormányengedélyt, és azt tapasztaltuk, hogy az Államkincstár az általunk megküldött előzetes jelentést – amit minden évben márciusban kell megküldeni – nem küldte tovább a minisztériumba. Az volt a kérdés, hogy miért nem küldte tovább. Azt a tájékoztatást adták, hogy véleményük szerint a feltüntetett ügyletek nem kormányengedély kötelesek.

Mondtuk, hogy véleményünk szerint engedély kötelesek. Azt mondták, hogy kérdezzük meg a minisztériumot. A két részből tevődött össze a 370 móFt, mégpedig 170 móFt és 200 móFt összegben. A 200 móFt-ra volt kormányengedély 2017. évben. A minisztériumból azt a tájékoztatást kaptuk, hogy ha már van rá engedély, és ugyanolyan feltételekkel akarjuk adósságmegújító kölcsönrel kiváltani, arra nem kell kérni.

Azokra a kötelezettségekre, amelyek a készfizető kezességéből adódnak, azok sajnos, mivel nem fejlesztési célú adósságot keletkeztető ügyletek, arra nem fogunk kapni kormányengedélyt. Tehát a 170 millió Ft-ra ezért nem kapunk engedélyt.

Ennek függvényében az lenne a célszerű, ha a 2017. decemberében kapott engedéllyel rendelkező 200.000.000,-Ft-ot kiváltanánk a Takarékszövetkezet ajánlata szerint. Ez azt jelenti, hogy egy havi BUBOR +1,4 %-os kamat, ez kb 1,53 %-os kamattal menne a jelenlegi 10 % helyett. Tehát mindenképpen célszerű lenne a meglévő hitelállományt átváltanunk a kedvezményes hitelkamatozású hitelre. Ehhez nem kell kormányengedély.

A Takarékszövetkezetben és azt mondták, hogy ők megadják a 370 millió Ft-os összeghez az ajánlatot, és nem látják akadályát annak, hogy kevesebb összeggel legyen megkötve. Természetesen mi ahhoz ragaszkodni fogunk, hogy kevesebb legyen a jelzálog fedezet. Ne az egész felsorolt ingatlanunkra legyen a jelzálogfedezet bejegyezve. Már akkor a 0136/1-es hrsz-ú ingatlanról is levetetnénk.

Ezért lenne célszerű egy adósságmegújító hitel és egy támogatást megelőlegező hitel felvétele.

A támogatást megelőlegező hitel azért válik szükségessé, mert a Forrás dűlő útépítése kapcsán arra számoltunk, hogy több részszámla kerül benyújtásra, és a részszámlák kiegyenlítésével, a támogatás lehívásával tudtuk volna pörgetni a támogatást, úgy hogy nem egy összegbe vált volna szükségessé az egésznek a kifizetése.

A vállalkozó azt mondta, hogy ő egy részszámlát illetve egy végszámlát fog benyújtani, ami azt jelenti, hogy most igényeltük hozzá az előleget. Az előlegből a részszámlát és annak az áfá-ját ki tudjuk fizetni, de a végszámlát nem. Azt meg kell előlegezni és utána tudjuk lehívni a támogatást.

Bízunk benne, hogy november végére készen lesznek, és november végén, december elején elkészíti a végszámlát, és a támogatás igénylése is megtörténhet.

**Juhász Zoltán:** Aki egyetért a támogatás előfinanszírozó hitel igényléséről szólón határozat-tervezettel, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **7 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

-----

**NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**Képviselő –testületének**

**236/2018. (XI.15.) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**Támogatás előfinanszírozó hitel igénylésének tárgyában**

**Képviselő – testület**

1. hozzájárul a Tiszántúli Takarékszövetkezettől, mint számlavezető banktól 48 millió forint támogatás előfinanszírozó hitel felvételéhez, a beruházás támogatásának megelőlegezése érdekében
  - a hitel igénybevételének időpontja: 2018. november
  - végső lejárat: 2019. február 28.
  - hiteltörlesztés: a számlára érkező támogatás megérkezése, de legkésőbb 2019. február 28.
  - hitel fedezete: Vidékfejlesztési Program Irányító Hatósága 784/5501/47/13/2017 számon kiadott támogatási okirat, valamint a Tiszántúli Takarékszövetkezet 2018. 10. 09-én hozott döntésben szereplő jelzálogfedezetként felsorolt ingatlanok közül a szükséges ingatlan.
  - Támogatási jogcím: Külterületi helyi közutak fejlesztése, önkormányzati utak kezeléséhez, állapotjavításához, karbantartásához szükséges erő-és munkagépek beszerzése című, VP6-7.2.1-7.4.1.2-16 kódszámú, „Mezőgazdasági összekötő út építése Nagykállóban” megnevezésű pályázat.
2. kötelezettséget vállal, hogy a hitel futamideje alatt az éves költségvetésébe a hitel visszafizetését és a hiteldíjak megfizetését betervezi és jóváhagyja.
3. Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a hitelkérelem benyújtására, valamint a hitelszerződés aláírására.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester,

Határozatot kapják:

- Tiszántúli Takarékszövetkezet (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 4.)
- Gazdasági Csoport
- Képviselő – testületi referens

– Irattár

---

**Juhász Zoltán:** Aki egyetért az adósságmegújító hitel igényléséről szóló határozat-tervezettel, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **7 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

---

**NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**Képviselő –testületének**

**237/2018. (XI.15.) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**Adósságmegújító hitel igénylésének tárgyában**

**Képviselő – testület**

1. hozzájárul a Tiszántúli Takarékszövetkezettől, mint számlavezető banktól 155 millió forint adósságmegújító hitel felvételéhez. Az eredeti hitelügyletet Magyarország Kormánya a 2058/2017. (XII.27.) Korm. határozatával engedélyezte, amelyre vonatkozóan a kölcsönszerződés 2017. december 28-án került megkötésre 200 millió forint értékben, 2021. április havi lejáratral.
2. Az adósságmegújító hitel 2018.10.09-én a Tiszántúli Takarékszövetkezet döntési fóruma által elbírált feltételek figyelembe vételével
  - összege: 155.000.000.- FT
  - hitel kamata: 1 havi BUBOR (jelenleg 0,13%) + 1,4% kamatfelár
  - a hitel igénybevételének időpontja: 2018. november
  - végső lejárat 2021. április
    - hiteltörlesztés: havonta 2018. december hónapban 5.000.000.- Ft, 2019. évben 5.603.000.- Ft/hó, 2020. évben 5.250.000.- Ft/hó, 2021. január-április 4.941.000.- Ft/hó
    - hitel fedezete: a Tiszántúli Takarékszövetkezet 2018. 10. 09-én hozott döntésben szereplő jelzálogfedezetként felsorolt ingatlanok közül a szükséges ingatlanok, azonnali inkasszó jog, hitelbiztosítéki zálogjog a fedezeti ingatlanok biztosításán
    - egyéb feltételek: a 2018.10.09-én kelt döntésben foglaltaknak megfelelően

3. kötelezettséget vállal, hogy a hitel futamideje alatt az éves költségvetésébe a hitel visszafizetését és a hiteldíjak megfizetését betervezi és jóváhagyja.
4. Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a módosított hitelkérelem benyújtására, valamint a hitelszerződés aláírására.

Határidő:2018. november 30.

Felelős: polgármester,

Határozatot kapják:

1. Tiszántúli Takarékszövetkezet (4400. Nyíregyháza, Országzászló tér 4.)
2. Gazdasági Csoport
3. Képviselő – testületi referens
4. Irattár

-----

**Balogh Imre képviselő eltávozott, így a jelenlévő képviselők száma 6 fő.**

**Tárgy: (3.tsp.) Előterjesztés a Nagykálló külterületi 0361/10-13 hrsz-ú ingatlanok ügye tárgyában**

**Előterjesztő:** Juhász Zoltán polgármester (csatolt előterjesztés szerint)

**Juhász Zoltán:** A 0361/10-13 hrsz-ú ingatlanokat szeretnék értékesíteni a tulajdonosai Gál Ferencné, Langa Zoltán Lászlóné, Fentor Lászlóné. A vásárló Márton Jánosné alatti lakos. Elővásárlási joga van bejegyezve az önkormányzatnak.

Javaslom, hogy ne éljen elővásárlási jogával a képviselő-testület.

Aki egyetért a javaslattal, kérem, szavazzon!

A Képviselő-testület **6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

-----

**NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

**Képviselő –testületének**

**238/2018. (XI.15.) Kt.**

**h a t á r o z a t a**

**Nagykálló külterület 0361/10-13 hrsz-ú ingatlanok ügye tárgyában**

**Képviselő – testület**

**Gál Ferencné** szám alatti lakos 3/96 arányban tulajdonát képező, **Langa Zoltán Lászlóné** szám alatti lakos 3/96 arányban tulajdonát képező és **Fentor Lászlóné** . szám alatti lakos 3/96 arányban tulajdonát képező, **Nagykálló külterület 361/10 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, 1572 m<sup>2</sup> területű ingatlan, **Nagykálló külterület 361/11 hrsz. alatt nyilvántartott**, szántó megnevezésű, 1255 m<sup>2</sup> területű ingatlan, **Nagykálló külterület 361/12 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, 971 m<sup>2</sup> területű ingatlan, valamint Nagykálló külterület 361/13 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, 1036 m<sup>2</sup> területű **ingatlan tekintetében nem kíván élni elővásárlási jogával.**

Határidő:2018. november 30.

Felelős: polgármester,

Határozatot kapják:

- Simon Ügyvédi Iroda (4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 36.
- Gazdasági Csoport
- Ügyintéző 558/2018. műsz.
- Képviselő – testületi referens
- Irattár

-----

Polgármester megköszönte a megjelenést,  
az ülést 16 óra 30 perckor bezárta.

k.m.e.

P.H.

**Juhász Zoltán sk.**  
polgármester

**Bereczki Mária sk.**  
jegyző