

6/2024./Pü.B.

Jegyzőkönyv
Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága nyilvános
ülésétől

Ideje: 2025. 09. 16. 18:00 óra

Helye: Győrújfalú Polgármesteri Hivatal, Győrújfalú, Ady Endre u. 7.

Jelen vannak: *(Jelenléti ív szerint, jegyzőkönyv melléklete):*

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság:

Sudár Miklós	elnök
Horváth Ákos	tag
Kadler András	tag

Meghívottként:

Folkmayer Szimonetta	polgármester
dr. Pardavi Máté	alpolgármester
Budayné Winkler Henrietta	képviselő

Későbbi érkezését jelezte:

Szücs Arnold Gyula	tag
--------------------	-----

Távolmaradását előzetesen jelezte:

Karácsony József	tag
------------------	-----

Állandó meghívottként, tanácskozási joggal:

Otlakán Roland Olivér	jegyző
-----------------------	--------

Lakosság részéről: 2 fő

Sudár Miklós bizottsági elnök: Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság tagjai közül 3 fő van jelen, így a bizottság határozatképes, a nyilvános ülést megnyitja.

Ismerteti a napirendi javaslatot *(Meghívó szerint, jegyzőkönyv melléklete)*.

Javasolja, hogy a bizottság fogadja el az ülés napirendi pontjait.

Szavazásra teszi fel a napirend elfogadását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 3 fő

Igen szavazat: 3

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

68/2025. (IX.16.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága elfogadja napirendi pontokat az alábbiak szerint:

1. Győrújfalú község Rp.I.142-20 munkaszámú településrendezési terv módosítása
2. A Győrújfalú 321/1, 321/3 és 321/4 hrsz.-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonba vétele
3. Településrendezési szerződés kötése a Győrújfalú 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztésére
4. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 17/2018 (XII.13.) önkormányzati rendelet módosítása

1. napirendi pont: Győrújfalú község Rp.I.142-20 munkaszámú településrendezési terv módosítása

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Elmondja, hogy a Győrújfalú 280 hrsz.-ú ingatlanon egyedi építési hely kijelölése érdekében indult rendezési terv módosítási eljárás. Megkeresték az érintett államigazgatási szerveket, akik nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését. Elindul a véleményezési szakasz, lezajlott a lakossági fórum, amit követő 8 napon belül lehet még észrevételt tenni.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a határozati javaslat támogatását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 3 fő

Igen szavazat: 3

Nem szavazat: 0

Tartózkodott: 0

69/2025. (IX.16.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:

Győrújfalú Község Önkormányzata Képviselő-testülete lefolytatta a Győrújfalú község Rp.I.142-20 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálatát. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés dokumentációt nem kell elkészíteni.

2. napirendi pont: A Győrújfalú 321/1, 321/3 és 321/4 hrsz.-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonba vétele

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Elmondja, hogy az önkormányzat a kerékpárút felújítására nyert pályázati támogatást. Ehhez kapcsolódóan vált szükségessé a Mártírok utca útjától és járda illetve kerékpárút leválasztása, és önkormányzati tulajdonba adása, amihez hozzájárult a Magyar Közút Zrt., mint kezelő.

Ismerteti az előterjesztést (*jegyzőkönyv melléklete*).

Budayné Winkler Henrietta képviselő: A felújítás miatt szükséges?

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Igen, hogy ne kelljen építési engedély.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: A tulajdonjog átruházása térítésmentesen történik.

Kadler András bizottsági tag: A járdák fenntartása, javítása is az önkormányzat feladata lesz.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a határozati javaslat támogatását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 3 fő Igen szavazat: 3 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

70/2025. (IX.16.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Győrújfalú 112/2 és 321 helyrajzi számú földrészletek (Mártírok utca) megosztása során létrejött Győrújfalú 321/1, 321/3 és 321/4 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételéhez a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdése és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (3c) bekezdése alapján.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlanok átadás-átvételével kapcsolatos feladatok teljes körű lebonyolítására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére és az átvétellel kapcsolatban felmerülő költségek viselésére vonatkozó kötelezettségvállalásra.

3. napirendi pont: Településrendezési szerződés kötése a Győrújfalú 510/6, 053, 049/2, 049/22, 049/23 hrsz-ú ingatlanok fejlesztésére

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Elmondja, hogy az előző képviselő-testület hozott már döntéseket ezzel és más fejlesztésekkel kapcsolatban. Az új lakóterület-fejlesztések esetén telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amit a beruházó megtett, amit 15 napig véleményezhet a lakosság. A főépítész véleményezte (*jegyzőkönyv melléklete*) a tanulmánytervet (*jegyzőkönyv melléklete*) és a településrendezési szerződést (*jegyzőkönyv melléklete*), és támogatta. Az észrevételeket a következő két hétben bele tudják dolgozni a települési tanulmánytervbe, településrendezési szerződésbe, és azt követően döntenek az elfogadásukról, és elindítják a rendezési terv módosítási eljárást, mely során a lakosság részletes tájékoztatást kap.

A terv 38 lakóingatlan fejlesztését irányozza elő. A telepítési tanulmánytervben a közmű-infrastruktúrára, a közlekedésre és az intézményi ellátottságra is ki kellett térni. A közmű tekintetében van egy térségi ivóvízprobléma, és egy közlekedési kérdés is. Közlekedési szakértő bevonásával szabályoznák a forgalmat. Egyirányú forgalomszabályozás javasolt az érintett területen, a Petőfi utcában, ami már korábban is felmerült.

A beruházó 100 millió forintot irányoz elő Győrújfalú Községi Önkormányzat részére településfejlesztési hozzájárulásként, a korábbi 75 millió forinttal szemben.

Az áram tekintetében a közműszolgáltató részéről várhatóan két év múlva tud rendelkezésre állni a kapacitás. A víz tekintetében a térségi beruházástól teszik függővé az ingatlanfejlesztést, annak a ténynek a rögzítésével, hogy Győrújfalun közműkapacitással probléma nincs, sem csatornában, sem ivóvízben. A Pannon-Víz Zrt. tájékoztatása szerint 150 lakóegységre van csatornakapacitás, és

korlát nélkül van víz. A Szigetköz további települései érdekében megindult a tervezés a települések és a Pannon-Víz Zrt bevonásával az ivóvízhálózat fejlesztésére. Győrújfalui mellett nőtt Győrzámoly, Győrladamér, Dunaszeg, Mecsér lakossága a településfejlesztések által, ezért az ivóvízprobléma is közös. Az új vezetékhálózattal kapacitástöbblet fog keletkezni, és egy új víztorony is tervben van.

Az ingatlanfejlesztéshez készült projektterv (*jegyzőkönyv melléklete*) is, ismerteti.

Ha a szakhatóságok támogatják a településfejlesztést, akkor elindulhat a belterületbe vonás és a telekosztás, és a tervezés.

A szerződés kellő garanciákat tartalmaz, de még a pontosítása szükséges. Kéri a képviselőket, hogy jelezzék az észrevételeiket. A szerződéstervezet tartalmazza a környező külterületeknek a megoldását, belterületbe vonását.

Fontos kérdés még településképi szempontból, hogy milyen jellegű épületek épülhetnek a területre. A főépítész a lapos tetős épületeket támogatja. Erről dönteni kell.

Egy beruházó van, aki nem telkeket, hanem felépített ingatlanokat fog értékesíteni. A közterületet is kialakítja, közterületi parkolóval, zárt vízelvezetéssel, járdával, úttal. A csapadékvizet a kialakítandó közpark alatt tudja elszikkasztani olajfogó műtárgy beépítésével.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag megérkezett az ülésre.

Budayné Winkler Henrietta képviselő: Kötelezve lesz a beruházó ezeknek a megvalósítására?

Kadler András bizottsági tag: Addig nem épít házat, amíg nincs kész az utca.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Közterületi fásítás is lesz.

Kadler András bizottsági tag: Természetes formájú fákat részesítik előnyben, a lapos tetős házat nem támogatja.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Kétezres évek óta szerepel ennek a területnek a beépítése, közterület kiszabályozása a rendezési tervben, de módosítani szükséges. A zöldterületi mutatót is biztosítani kell.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Az épületek típusa a későbbiekben befolyásolható?

Folkmayer Szimonetta polgármester: Igen.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: A településképi előírásokat is módosítani kell.

Sudár Miklós bizottsági elnök: A tölgyfa kérdése meg van oldva?

Kadler András bizottsági tag: Védett fa. Az építkező gépek károsíthatják a koronáját. Szabályozni kell a fa védelmét, mivel az egyetlen belterületi természeti értékük.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Meg kell állapítani az építési útvonalat – mely, ha rongálódik, akkor az építetető javítja- , és azon fognak közlekedni. Készült közlekedési tanulmányterv is. Közlekedési tervező mondja meg, hogy melyik lesz az építési út.

Kadler András bizottsági tag: A tervező tegyen javaslatot, de a lakosság érdekét is vegyék

figyelembe.

Horváth Ákos bizottsági tag: Mire mindent megépítenek, tönkre fog menni az út, amit fel kell a beruházónak újítani.

Kadler András bizottsági tag: Nem egyszerre fog az egész megépülni.

Horváth Ákos bizottsági tag: Súlykorlátozás van az utakon.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Behajtási engedélyt kell kérniük.

Sudár Miklós bizottsági elnök: A zöldterülettel kapcsolatos önkormányzati költségeket is vegyék számba. A játszóteret az önkormányzatnak kell kialakítani, ami tízmilliós nagyságrend.

Kadler András bizottsági tag: Győrben van, ahol a beruházó építi a kutyafuttatót és a játszóteret.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Ilyen opció is lehetett volna.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Győrben értéknövekményből számolják ki a településfejlesztési hozzájárulás mértékét. Ekkor területeknél kb. ekkora összeget kérnek. Van olyan település, ahol nem is kérnek.

Kadler András bizottsági tag: Javasolja, hogy a képviselő-testület a tölgyfa eszmei értékét 50 millió forintban határozza meg.

Horváth Ákos bizottsági tag: A beruházó kössön építési biztosítást.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Kéri, hogy mindenki tegyen javaslatot a kiküldött anyaggal kapcsolatban.

Kadler András bizottsági tag: Megfelelő a kialakított összeg.

Horváth Ákos bizottsági tag: Mekkora a fejlesztési terület?

dr. Pardavi Máté alpolgármester: 3,4 hektár.

Horváth Ákos bizottsági tag: A csapadékvizet nem fogják tudni elszikkasztani a zöldterületen.

dr. Pardavi Máté alpolgármester: Csak az út vizét szikkasztják ott.

Budayné Winkler Henrietta képviselő: Jó lenne, ha össze lehetne gyűjteni a csapadékvizet.

Horváth Ákos bizottsági tag: Valamilyen célt kell rendelni a csapadékvíz gyűjtéséhez.

Kadler András bizottsági tag: Tavat kellene létesíteni.

Kadler András bizottsági tag: Az egységes utcaképet meg kell követelni, és javasolja a szürke

Győrújfalú Községi Önkormányzat
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága

térburkolat tiltását.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Műszaki ellenőr kell.

Horváth Ákos bizottsági tag: Nem az önkormányzat felügyeli a beruházást. Javasolja, hogy az önkormányzat ellenőrizze az építkezést.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Javasolhatnak műszaki ellenőrt.

Horváth Ákos bizottsági tag: Javasolja, hogy az önkormányzat is delegálhasson műszaki ellenőrt.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének támogatását.

Döntéshozatal:

Szavazott: 4 fő Igen szavazat: 4 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

71/2025. (IX.16.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a 049/2, 049/22 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetését.

4. napirendi pont: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 17/2018 (XII.13.) önkormányzati rendelet módosítása

Folkmayer Szimonetta polgármester: Elmondja, hogy a korábbi bizottsági javaslat és a testület egyetértése alapján a szociális célú lakás bérleti díja jelenleg 65.000 Ft + rezszi, amit javasolnak 80.000 Ft + rezsire emelni.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Mennyi a bérleti díj piaci ára jelenleg a lakóparkban?

Folkmayer Szimonetta polgármester: 160.000 – 180.000 Ft.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Mi minősül szociális alapnak?

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Jövedelmi, családi helyzet.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Kötelező szociális alapon lakást fenntartani?

Folkmayer Szimonetta polgármester: Nem, az önkormányzat dönt, hogy kinek adja ki. Jelenleg két lakás van szolgálati lakásnak kiadva, egy pedig piaci alapon.

A szolgálati lakás bérleti díja jelenleg 80.000 Ft + rezszi költség, amit 100.000 Ft + rezsire javasolnak emelni. 2026. január 1-től lépne érvénybe az emelés.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Mennyi időre szólnak a szolgálati lakások bérleti szerződésai?

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Határozatlan időre.

Kadler András bizottsági tag: Javasolja határozott idejű lakásbérleti szerződések kötését a szolgálati lakásoknál.

Folkmayer Szimonetta polgármester: A piaci alapú lakás bérleti díját 135.000,-Ft + rezszi költségről 160.000 Ft + rezsire kívánják emelni.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Javasolja a szolgálati lakásbérleti szerződés időtartamát szabályozni.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Egyetért a határozott idejű szerződéssel.

Kadler András bizottsági tag: Javasolja a rendelet kiegészítését, miszerint a szolgálati lakás egy évre adható, azt követően piaci alapúvá alakul át a bérleti szerződés.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Javasolja, hogy mostantól lépjen életbe az egy év.

Szücs Arnold Gyula bizottsági tag: Javasolja, hogy 2026. január 1-től legyen hat hónap a szolgálati lakásbérleti szerződés időtartama.

Folkmayer Szimonetta polgármester: Javasolja, hogy hat hónap után újra dönthessenek a szolgálati lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról.

Kadler András bizottsági tag: A lakások bérleti díjánál javasolja figyelembe venni a lakások méretét is.

Ottlakán Roland Olivér jegyző: Jelenleg egységes a díj.

Kadler András bizottsági tag: Javasolja, hogy a szolgálati lakás maximális bérleti ideje fél év legyen, mely meghosszabbítható.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Szavazásra teszi fel a szociális célú lakás bérleti díja 65.000 Ft + rezsiről 80.000 Ft + rezsire, a szolgálati lakás bérleti díja 80.000 Ft + rezsiről 100.000 Ft + rezsire, a piaci alapú lakás bérleti díja 135.000,-Ft + rezsiről 160.000 Ft + rezsire emelésének javaslatát. Javasolják, hogy a szolgálati lakás maximális bérleti ideje hat hónap legyen, mely meghosszabbítható.

Döntéshozatal:

Szavazott: 4 fő Igen szavazat: 4 Nem szavazat: 0 Tartózkodott: 0

72/2025. (IX.16.) Pü. Biz. határozat:

Győrújfalú Községi Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló 17/2018 (XII.13.) önkormányzati rendelet módosítását a következők szerint: a szociális célú lakás bérleti díja 65.000 Ft + rezsiről 80.000 Ft + rezsire, a szolgálati lakás bérleti díja 80.000 Ft + rezsiről 100.000 Ft + rezsire, a piaci alapú lakás bérleti díja 135.000,-Ft + rezsiről 160.000 Ft + rezsire változik, a szolgálati lakás maximális bérleti ideje hat hónap, mely meghosszabbítható.

Sudár Miklós bizottsági elnök: Megköszönte a részvételt, a nyilvános ülést 19:30 órakor bezárta.

K.m.f.



Sudár Miklós
bizottsági elnök



Kadler András
bizottsági tag



Ottlakán Roland Olivér
jegyző, jegyzőkönyvvezető