



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Iktatószám: **M/1033/6/2020**

Ügyintéző: Bene Attila

Elérhetőség: bene.attila@pecel.hu

Tárgy: Általános tájékoztatás

Hivatkozási szám: -

Melléklet: -

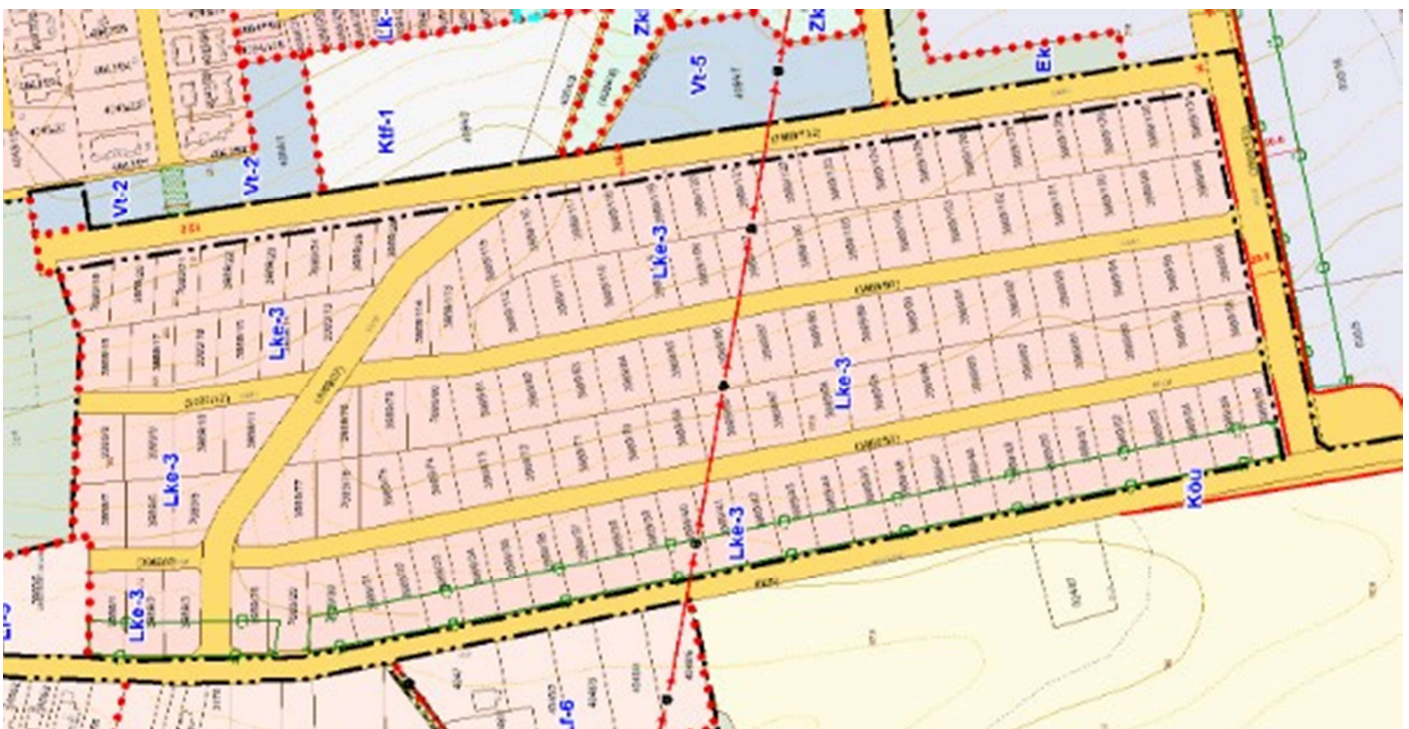
Tisztelt Ingatlantulajdonosok, Építetők, Érdeklődők!

Számtalan panaszos vagy tájékoztatást kérő, esetleg önkormányzati beavatkozást követelő levél, telefon, megkeresés érkezett az utóbbi időszakban a Péceli Önkormányzat, Pécel Város Polgármester, vagy Pécel Város Polgármesteri Hivatala, Jegyzője címére a

'Páskomvölgye' településrész

közművei és közszolgáltatási rendezetlensége miatt.

A 'Páskomvölgye' településrész (a továbbiakban: **Településrész**), amely áll a Cseresznyevirág, a Csillagfűrt, a Ligetszépe és a Százszorszép utcából, és amely határos a Napraforgó utcával és a Maglódi úttal, összesen 126 építési telket és beépítésre nem szánt, útként nyilvántartott telkeket (helyrajzi száma szerint 3989/1 – 3989/131) alakított ki a Páskomvölgye Kft. (1171 Budapest, Pesti út 474.), az eredeti szántóföldi állapot szerinti ingatlantulajdonosok képviselője (a továbbiakban: **Fejlesztő**). Az itt kialakult helyzet a területen zajló építkezések folyamatos befejeztével és a lakók beköltözésének megindultával valóban súlyos probléma és egyben teher Pécel Városa számára éppen annyira, mint az érintettek számára. Tájékoztatásomban felvázolom azt a folyamatot, amely ehhez a rendezetlen helyzethez vezetett.



A Településrész áttekintő térképe a helyi építési szabályzatban

I. A terület fejlesztése

A Településrész ingatlantulajdonosainak kérésére Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 151/2007. (V. 31.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött úgy, a Településrészre vonatkozóan a törvényben előírt államigazgatási egyeztetési eljárás keretében megteremti a helyi építési szabályzatban az 1000 m² nagyságú, 30 % mértékig beépíthető építési telkek kialakításának lehetőségét. E határozat tartalmazta, hogy „*A módosításnak megfelelően felül kell vizsgálni a tömb úthálózati rendszerét, szabályozási szélességeket, hogy azok a minimálisan szükséges méretben legyenek meghatározva.*” továbbá „*A belterületbe vonással kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a területre vonatkozó szabályozási terv elkészítésével, a művelési ágból történő kivonással, a telekalakítással, a közművek kiépítésével járó mindennemű költség a 3989 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait terheli tulajdoni hányaduk arányában.*”

A telekalakításra tulajdonosok kérelme alapján 2011. február 21-én adott a Gödöllői Körzeti Földhivatal engedélyt, amely szerint a 151/2007. (V. 31.) számú Képviselő-testületi határozatban megkapott jogaikkal élve az eredeti telektulajdonosok egyben a hivatkozott határozat kötelezettségeit is magukra vonták. E tulajdonostársak között 540/7060 tulajdoni hányadával ott szerepel Pusztai Csaba is, a Páskomvölgye Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: **Páskomvölgye Kft.**) ügyvezetője. A Páskomvölgye Kft., melynek törzstőkéje mindössze 36.040.000,- Ft, mint Fejlesztő azonban csak képviselője az eredeti ingatlantulajdonosoknak, amelyeknek maguknak kell a teljes fejlesztés költségeit a településrészen kialakított ingatlanaik értéknövekedéséből, vagy egyéb más saját forrásból fedezni.

Az Önkormányzat még 2012. szeptember 27-i ülésén döntött a telekalakítást lehetővé tévő döntést rögzítendő az eredeti szántóföldi állapot szerinti ingatlantulajdonosok összességével kötendő azon együttműködési megállapodásról, amely a Pécel 3989 helyrajzi számú telektömb ingatlanfejlesztéséről rendelkezett. Az előterjesztés tételesen felsorolta, hogy a Fejlesztővel megkötendő együttműködési megállapodás (a továbbiakban: **Megállapodás**) milyen infrastrukturális elemeket tartalmazzon, amelyeket a Fejlesztő saját költségén tartozik megvalósítani és amelyek megvalósítását követően az Önkormányzat tulajdonba veszi a kialakuló közterületeket és műszaki elemeket – közöttük a vízi-közműveket is. Ezek a következők voltak:

1. közműhálózatok kiépítése (gáz, elektromos, víz-szennyvíz)
2. szilárd útburkolat kiépítése a teljes területre vonatkozóan
3. felszíni csapadékvíz elvezetés a területen
4. járda kialakítás
5. 20 kV légvezeték kiváltása
6. gáz szolgálatom rendezése

az előterjesztés melléklete volt a Megállapodás tervezete is.



A Településrész utca hálózata

A Megállapodást azonban a Fejlesztő – amelynek tagjai között Pusztai Csaba szintén szerepel – sosem írta alá, ellenben azonnal önkormányzati tulajdonba adta át a közutak céljára kiszabályozott ingatlanokat. Ezt követően a Fejlesztő az elfogadott előterjesztésre hivatkozva sorozatosan az Önkormányzathoz fordult, hogy a közutak ingatlanain megépíthesse a gáz hálózatot, a vízi-közműveket, a csapadékvíz elvezetést és kialakítsa az építési telkek elektromos energia ellátását. E kéréseket nyilatkozatai kiadásával az Önkormányzat lehetővé tette. Így a területen engedélyes tervek alapján elkészült a gáz- és az elektromos hálózat, valamint a vízi-közművek közül az ivóvíz és szennyvízcsatorna, amely szolgáltatások rendelkezésre állása az építési telkek beépíthetőségének alapfeltételét képezik.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a közművek kialakítására – aláírt Megállapodás hiányában – az Önkormányzatnak írásban rögzített jogalapja és feladata nem volt, önkéntes támogató magatartása mindössze a Fejlesztővel szembeni bizalmi gesztus volt, hogy ezzel is ösztönözze a fejlesztő önkéntes teljesítését a már hivatkozott 151/2007. (V. 31.) számú Képviselő-testületi határozatban megkapott jogaik és vállalt kötelezettségeik tekintetében.

E bizalmat kihasználva ezt követően a Fejlesztő az „összközműves” ingatlanok eladását azonnal megkezdte, viszont a szintén engedélyes tervvel rendelkező felszíni és leendő burkolt utak alatti csapadékvíz elvezetés rendszerét csak részben építette ki, **illetőleg az ivóvíz és szennyvízcsatorna közcélú víziközműkénti minősítése még nem történt meg, így a víziközmű tulajdonjoga az Önkormányzat részére sem került átadásra, mely az egyes ingatlanok hálózati csatlakozásának a feltétele.**

A tervezett burkolt utak és járda terveit a Páskomvölgye Kft. az előzetes önkormányzati jóváhagyás birtokában 2019. május 10-én még benyújtotta a kormányhivatal közlekedési hatóságához, de annak hiánypótlási felszólításakor a hatósági eljárást kérte szüneteltetni. A hatóság hiánypótlást több okból kért, ezek között már szerepelt, hogy a területen keletkező csapadékvizek befogadójának üzemeltetési és befogadói nyilatkozatát nyújtsa be a kérelmező. Ez – a csapadékvíz rendszer befejezetlensége okán – természetesen nem állt rendelkezésére. Ugyancsak kifogásolta a hatóság, hogy „A tervezett úthálózat külső útsatlakozással, kapcsolattal nem rendelkezik”, ezért ennek terveit is kérte benyújtani. Kérte továbbá a hatóság a közvilágítás kiépítéséről is a Páskomvölgye Kft. nyilatkozatát (ilyen terv nem készült, de legalábbis az Önkormányzat elé a Fejlesztő nem terjesztette be). **A terv tehát alkalmatlan volt engedélyezésre**, azonban a Fejlesztő a hiánypótlás teljesítése helyett, azzal, hogy a szüneteltetés alatt nem gondoskodott a hiányzó dokumentumok benyújtásáról, hagyta hat hónap elteltével megszűntetni az hatósági eljárást. A hiányzó úthálózati elemek, valamint a közvilágítás tervei tehát sohasem készültek el végül. **Ezek lennének a közhasználat elemi feltételei és amelyek létesítése - elmaradásuk esetén - közfeladatként jelenne meg.**

Fontos megjegyezni, hogy a terület egészének a Maglódi útra (31102 j. bekötő út) való rácsatlakozására a Ligetszépe utca szolgálna (1 + 830 kmsz.), ennek a közúti csatlakoztatását mulasztotta el megterveztetni a Fejlesztő a közlekedési hatósághoz benyújtott kérelmében.



A Ligetszépe utca Maglódi útra való rácsatlakozására a hatályos szabályozási tervekben

Azért fontos ezt megemlíteni, mert a Páskomvölgye Kft. számára nem ismeretlen tény az, hogy az Önkormányzat elkészítette a Napraforgó utca és annak Maglódi úti csatlakozása (1 + 148 kmsz.) aszfaltozott és közvilágítással ellátott útpályájának terveit és erre hatósági engedélyt is szerzett, azonban a hatóság kikötötte, hogy az itt létesítendő gazdasági területet kiszolgáló útpályára a lakópark forgalmát tilos rávezetni és el kell zárni a gépjármű forgalom elől a Cseresznyevirág, a Csillagfürt és a Százsorszép utcai bekötéseket!

Mára komoly gondjai vannak az Önkormányzatnak abból, hogy a Településrésze a nagyobb esőzések után szabályozatlanul lezúduló csapadékvizek veszélyeztetik a Maglódi út forgalmát és a település azon részen lévő csapadékvíz elvezető rendszerét, valamint a beépülő terület egyre növekvő forgalmának nincsen kiépített rácsatlakozási pontja a település közútrendszerére, kiemelten a Maglódi útra. **Mindez a Fejlesztő által kiépíteni elmulasztott fejlesztési feladatok miatt állt elő.**

II. A víziközmű helyzete

A Településrészen, mint a település egészén, a Dél-Pest Megyei Víziközmű Zrt. (a továbbiakban: DPMV Zrt.) a kijelölt víz- és csatornaszolgáltató. A területen van a Fejlesztő által kiépített víz- és csatornahálózat. A Településrésze vonatkozóan a víziközmű üzembehelyezése 2018. 10. 16-án mind a szennyvíz, mind az ivóvíz hálózatot illetően a DPMV Zrt. üzemigazgatója jóváhagyó nyilatkozata alapján megtörtént. A Fejlesztő a csapadékvíz rendszer üzembehelyezését is kérte, erre azonban annak befejezetlen volta és elégtelen kiépítettsége miatt a mai napig nem került sor. A víziközművek tulajdonjogának átruházása az Önkormányzatra sem ekkor, sem azóta nem történt meg. Tény továbbá az is, hogy az elkészült közművek tényleges tulajdoni viszonyai is tisztázatlanok, miután a beruházó/engedélyes gazdasági társaság - Páskomvölgye Kft - részben saját beruházásában, részben egyes tulajdonosok megrendelésében hajtotta végre a fejlesztést, így az Önkormányzattal kötendő megállapodás tekintetében tisztázatlan az átadásra jogosult személyének pontos meghatározása is. További gond, hogy a Fejlesztővel folytatott eddigi egyeztetések tükrében tisztázatlan a fejlesztések során megvalósított beruházások értékének és így az ÁFA tartalmának a pontos mértéke is.

Sajnos volt olyan időszak, hogy a település befogadta a közműfejlesztési hozzájárulások befizetését, a DPMV Zrt. pedig a hálózati rákötési igényeket. Tették ezt annak ellenére, hogy a rácsatlakozásra az Önkormányzat jogszerűen nem adhatott ki engedélyt, tekintettel arra, hogy **a hálózat megépítójétől a víziközműveket nem vette át az Önkormányzat tulajdonába, és mint ilyet, a DPMV Zrt. sosem kapta meg üzemeltetésre a hálózatot.** E tény felismerve az Önkormányzat gondoskodott az érintettek részére befizetéseik visszautalásáról. Míg a már korábban kiadott engedélyek alapján a már megkötött szolgáltatói szerződések felmondását – a további jogsérelmek elkerülésére – nem kezdeményezte az Önkormányzat a DPMV Zrt-nél. Új engedélyek kiadására értelem szerűen már nem kerül sor.

A képviselő-testület tehát nem hozott döntést az átruházás tárgyában, bár a víziközművek tulajdonjogának átruházását a Fejlesztő többször is kérte. A képviselő-testület azonban erről mindaddig nem kíván elfogadó döntést hozni, amíg a tulajdonviszonyok nem tisztáztak, a Fejlesztő az eredeti feltételek valamennyi elmaradt elemét (csapadékvíz rendszer kiépítése, utak és járdák burkolása, közvilágítás kiépítése, stb.) nem teljesíti hiánytalanul, illetőleg míg az ivóvíz és szennyvízcsatorna közcélú víziközműkénti minősítése a vonatkozó hatósági eljárás szerint nem történik meg.

Az Önkormányzat nem kívánja a Páskomvölgye Kft., illetve a tulajdonközösség 'vállalásai' közül kiemelni és elkülönítetten kezelni az elkészített ivóvíz és szennyvízrendszert, miután ezt követően már kizárólag az Önkormányzat kötelmei közé tartozna a Fejlesztő által meg nem valósított, vagy részlegesen megvalósított közmű- és közlekedésfejlesztés elkészítése. Ezek szakmailag becsülhető költsége, meghaladja a többszázmillió forintot. A víziközművek átvételét követően tehát már csak a bíróságon kezdeményezett peres eljárás lehetne eszköz az Önkormányzat kezében a nem teljesítő Fejlesztő vállalásainak kikényszerítésére, s a Fejlesztő esetleges forráshiány miatti felszámolása esetén felelőtlenül magára húzná a közterületek közpénzből való fejlesztésének feladatát. Ezt az Önkormányzat írásban jelezte is a Fejlesztőnek.

Amennyiben továbbra sem vezetnének eredményre a felek közötti tárgyalások belátható határidőn belül, úgy az Önkormányzat megfontolja bírósági kereset benyújtását azon célból, hogy a felek közötti eddigi, a Megállapodást részben megvalósító magatartás és a Fejlesztő által a már hivatkozott 151/2007. (V. 31.) számú Képviselő-testületi határozatban megszerzett jogai és kötelezettségei és e két dokumentum alapján az Önkormányzattól kért és megkapott hozzájárulások figyelembe vételével a Megállapodás létrejöttét a bíróság állapítsa meg a már teljesült részek alapján, egyben a még nem teljesült kötelezettségeket a jövőre nézve rója ki a felekre. A per kimenetele nyilván hordoz magában bizonytalanságot az Önkormányzatra nézve is, ám mindenképpen igazolná a jelenlegi Önkormányzat felelős és tisztességes szándékait a közpénzek szabályos és észszerű felhasználást illetően.

Az egyeztetésben sajnos hónapok óta semmilyen előrelépés nincsen, így arra, hogy a képviselő-testület tárgyalja a kérdést, valamint, hogy a víziközművek tulajdonjogának átruházására szerződést kössön messzemenőig nincsenek meg a feltételei, így annak időpontjára nézve semmilyen támponttal szolgálni nem tudunk. Szándékunk a legvégsőig, ha kell bírósági eljárás keretében hozott döntésig elmenni abban, hogy **ne a köz sérelmére, hanem a Fejlesztő költségére épüljenek meg a kialakított építési ingatlanok értékét meghatározó és Fejlesztőt kizárólagosan gazdagító, ellenben a közszolgáltatások későbbi nyújtásának alapját képező szükséges beruházások.**

Összegezve: Az Önkormányzatnak a felelős közpénz gazdálkodást is szem előtt tartva, nem áll módjában, sem szándékában a szántóföldi állapotban lévő ingatlanok tulajdonosai helyett, a lakóingatlanok létrehozására alkalmas állapothoz szükséges - a tulajdonosok, fejlesztő cég által eddig - meg nem valósított költségigényes beruházásokat megvalósítani.

A legsürgetőbb problémák megoldásra azonban volna áthidaló megoldás:

- 1.) Megfelelő közúti csatlakozás a Maglódi útra a Napraforgó utcai becsatlakozásnál:

Lakossági észrevétel volt, hogy a Napraforgó utca Maglódi úti becsatlakozása kátyús, gödrös, nem biztonságos. Sőt, azt is írták, hogy a Páskomvölgye Kft., illetve Pusztai Csaba azt állítja a hozzá érkező megkeresésekre, hogy a javítást csak az Önkormányzat engedélyével végezheti el a Páskomvölgye Kft. Mindkét állítás teljesen helytálló, viszont szigorú tény, hogy olyan kérés a Kft. részéről sosem érkezett az Önkormányzathoz, hogy valóban javítani kívánna a földutat. Ezt – a kizárólag a Településrész generálta forgalom okán – természetesen is a Fejlesztőtől várja el az Önkormányzat.

- 2.) Megfelelő közúti csatlakozás a Maglódi útra a Ligetszépe utcai becsatlakozásnál:

Mint említettük, a Fejlesztő nem hozta nyilvánosságra (szándékosan elmulasztotta?) a településrészi tulajdonosok számára, hogy a Településrész számára a Fejlesztőnek önálló közúti bekötést kellett volna kiépítenie a Maglódi útra. Amennyiben ez a bekötés a közlekedési hatóság jogerős döntése szerint nem valósul meg a még ki nem alakított önkormányzati tulajdonú vállalkozói területhez közúti kapcsolatot biztosító Napraforgó utcáról nyíló terület kiépítéséig, úgy a Napraforgó utcára vezető becsatlakozásokat az ide tervezett aszfaltos út megépülésekor el kell zárni a településrészi belső utaktól! A hiányzó Ligetszépe utcai rácsatlakozás kiépítését az Önkormányzat a Páskomvölgye Kft-től várja el.

- 3.) Víz- és csatorna rákötések engedélyezése, vízórák telepítése:

Mindaddig, amíg az ivóvíz és szennyvízcsatorna közcélú víziközműkénti minősítése a vonatkozó hatósági eljárás szerint nem történik meg, a tulajdonviszonyok nem kerülnek tisztázásra és az elkészült víziközmű nem kerül önkormányzati tulajdonba, a jelenlegi tulajdonos Páskomvölgye Kft. kérheti az Önkormányzat hozzájárulását – amelyet természetesen meg is adna az Önkormányzat –, hogy a mostani közhálózati csatlakozási ponton egyetlen bekötési vízmérő (főmérő) létesítésével maga legyen a DPMV Zrt. fogyasztója. Ebben az esetben minden egyes ingatlanon létesíthető almérő és az egyes ingatlantulajdonosok hozzájuthatnának a víz- és csatornaszolgáltatáshoz is, amelynek esetleges hibái esetén a tulajdonos Fejlesztő tartozik a szolgáltatás biztonságát megteremteni, helyreállítani. Ilyen jelleggel víz-csatorna szolgáltatás a város több területén is működik.

A fentiek értelmében tehát a méltányosság alapján való önkormányzati hozzájárulás sem lehetséges a szolgáltatáshoz való hozzájutásra, mert nem gyakorolhat méltányosságot a tulajdonában nem lévő vagyontárggyal kapcsolatosan az Önkormányzat.

- 4.) Milyen alapon vár el közterherviselést az Önkormányzat, ha nem gondoskodik közszolgáltatásról (számos jogszabályi hivatkozás kíséretében alátámasztva a jogosnak vélt felvetést)?

Nos, egyáltalán nem vár el közterherviselést az itt építkezőktől az Önkormányzat. A beépítetlen lakótelkek 5 évig, illetve megkezdett építés esetén a használatbavételig nem telekadó kötelesek, ellenben kommunális adó csak engedéllyel lakott lakóingatlan esetében vehető ki. Ezek egyike sem érinti tehát a magánszemély ingatlantulajdonosokat a Településrész teljes területén, ha nem tudnak engedélyt szerezni a lakhatásra.

Nem fizetnek továbbá az Önkormányzatnak sem gépjármű, sem személyi adót, Pécelen pedig nincsen semmilyen más egyéb helyi adónem, ami építéssitelek-tulajdonos magánszemélyt sújtana.

Ellenben milyen alapon vár el közszolgáltatást a várostól olyan személy, aki lakhely vagy tartózkodási hely hiányában még csak nem is a település lakója?

- 5.) Az Önkormányzat kárt okoz és „ellehetetleníti” családok életét azzal, hogy nem ad ki a víziközműre való rákötésre hozzájárulást.

Magyarországon a jelenlegi jogszabályi környezet alapján az engedéllyel (vagy egyszerű bejelentés alapján) zajló építési tevékenység megfelelőségének egyetlen és fő felelőse az építési tevékenység jogosultja, azaz az építető. Neki, vagy az általa felelősen megbízott személyeknek kell előzetesen és az építési tevékenység alatt folyamatosan meggyőződni arról, hogy az építés feltételei fennállnak. Így arról meggyőződni, hogy a használatba vételhez szükséges feltételek – közöttük a víz és csatorna ellátás biztosított-e – is maguknak és a maguk felelősségére kellett. Az, hogy a jogalkotó a korábbi gyakorlattól eltérően úgy változtatta meg a jogszabályokat, hogy ezt az építési tevékenység gyakorlásának megkezdése előtt már nem teszi kötelezővé, nem menti fel e felelősség alól az építetőt. Ha pedig az építető a víz és csatorna szolgáltatás rendelkezésre állását nem mérte fel megfelelően, az nem az Önkormányzat felelősségét, hanem a téves tájékoztatást adó felelőtlenségét, esetlegesen véttségét alapozza meg.

Azt nem vitatjuk, hogy ez az állapot az érintettek számára terhes, csak ennek felelősét rossz helyen keresi, aki ennek ódiúmat az Önkormányzatra kívánja rávetíteni.

- 6.) Egyes levélírók szerint bűncselekmény gyanújára (hivatali visszaélés büntette) ad okot az Önkormányzat elzárkózása a víziközművek átvételétől és a Fejlesztőre ezzel gyakorolni kívánt nyomástól.

Bármely érintett jogképes személy vagy szervezet számára nyitott, hogy a fenti kérdésben be- vagy feljelentést tegyen. Mindazonáltal az Önkormányzat azon az állásponton van, hogy a ténylegesen a lakosságtól elvárható

közteherviselésből adódó önkormányzati bevételeket ne egy szűkebb területet és azon belül egy kötelezettségeit elmulasztó és még nagyon is működő, bíróságon jogerősen nyilvántartott nem közszervezet gazdálkodó, illetve a kötelezettségeiket elmulasztó eredeti ingatlantulajdonosok által előidézett állapot megoldására fordítsa. Ha ezt tenné az legalább ennyire kimerítené a közpénzekkel való gondatlan és felelőtlen gazdálkodás tényét. A levélírók gondolatmenete szerint valóban éveken át a Településrészsre kellene fordítani a város költségvetésében lévő teljes, a többi mintegy 16.700 péceli lakosra szánt összes éves beruházási forrást?

- 7.) Az Önkormányzat az építetőkön „áll bosszút” a víziközműre való rákötésre adandó hozzájárulás megtagadásával. Az Önkormányzat sem a Fejlesztő, sem az építetők mulasztását nem kívánja megbosszulni, magatartása a felelős gazdálkodáson alapul. A Fejlesztő az általános tájékoztatásban adott módon tud víz- és csatornarakötést biztosítani mint gazdálkodó szervezet mindazoknak, akik a Fejlesztő magatartása miatt ebbe a nehéz helyzetbe kerültek.

Kérem valamennyi Érintett részéről tájékoztatásom szíves elfogadását.

Pécel, 2020. december 09.



Horváth Tibor
polgármester