

Előterjesztés Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Orosháza Város Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata módosítására vonatkozó változtatási szándék elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

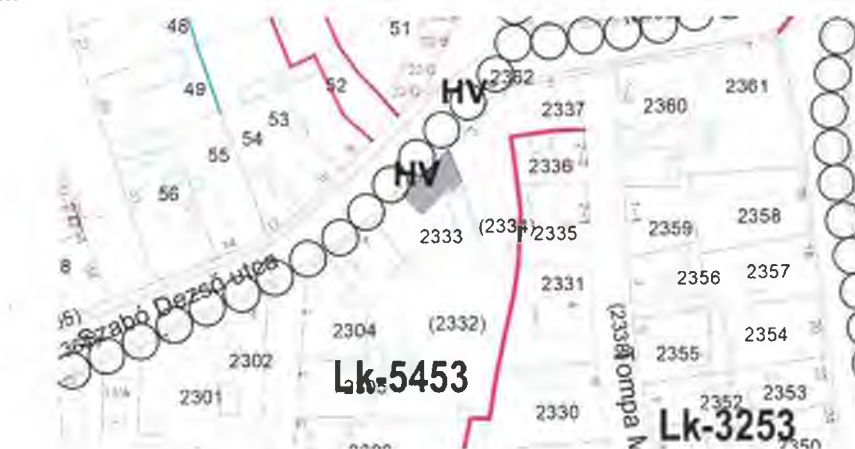
A szerkezeti tervet a 69/2017. (III.31.) K. t. határozattal fogadta el a Képviselő-testület. A Helyi Építési Szabályzatot a 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet állapította meg. A terv 2021-ben részlegesen megújult. A településrendezési eszközök az állandóan változó társadalmi és gazdasági igényeknek megfelelően kerülhetnek, kerülnek módosításra.

Az Orosházi Evangélikus Egyházközség (5900 Orosháza, Thék Endre u. 2.) 2021. december havában kérelmet nyújtott be Orosháza Város Önkormányzatához a tulajdonában lévő 5900 Orosháza, Hajnal utca 7 2962/3 hrsz alatti ingatlanon „Hajnal Óvoda” meglévő épület felhasználásával és annak bővítésével, korszerűsítésével, felújításával történő férőhely bővítésére, esélyegyenlőség növelése érdekében, a „Hajnal Óvoda felújítás 2022 Projekt” című és TOP-1.4.1-16-BS1-2021-00047 azonosító számú uniós projekt keretében. Ennek kapcsán egy módosítási eljárás van folyamatban Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 123/2021. (XII.21.) K.t. határozata alapján.

Jelen előterjesztés két további módosítás elindítására tesz javaslatot még a településrendezési tervezési megbízás előtt. A három ügy tervezése és véleményezése együtt zajlik majd. Az aktuális településfejlesztési döntési javaslatokat az alábbiakban ismertetem:

1. Iványi Építőmester Kft. (1. ügy)

Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása az Iványi Építőmester Kft. Szabó Dezső utca 3 – 5. szám alatti területére vonatkozó épületmagassági előírások tekintetében. A módosítás célja, hogy a telkeken megemelkedjen a megengedett legnagyobb épületmagassági érték. Ehhez a Szabályozási tervet (Sz - 2) módosításnak kell alávetni.



„**32. § (6)** A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a **képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.**”

„**42. § (1)** Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a **polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi** az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetés eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet.”

Környezeti vizsgálat kérdése:

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozat bekérése szükséges arra vonatkozóan, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lebonyolítása költségekkel jár és előzetesen valószínűsíthető, hogy a szabályozási változások nem növelik meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről Önkormányzatunk, mint a terv kidolgozója, előzetesen nemleges módon foglaljon állást. Amennyiben a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a vizsgálat szükségességét jelzik, akkor ismét előterjesztem ezt a kérdést a Képviselő-testület felé.

Új beépítésre szánt terület keletkezése miatti nyilatkozattétel

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) **7. § (3) bek. e)** pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Önkormányzatunknak tehát **előzetesen meg kell állapítania**, hogy az Orosháza Településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gip jelű új beépítésre

szánt terület céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Tervezési feladatok elvégzése:

Orosháza Város jelenlegi Szerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadására és hatályba lépésére a 2017. évben került sor, melynek tervezési feladatait a szegedi székhelyű ÚJ-LÉPTÉK Tervező Iroda Betéti Társaság (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) végezte, így a rendelkezésükre álló tervanyagok és orosházi helyismeretük okán javaslom, a fent részletezett Szabályozási Tervmódosítást érintő tervezési munkálatok ellátásával ugyanezen céget megbízni.

Tervezési díjak:

1. ügy: 300.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes. A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját.

2. ügy: 450.000,- Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes. A tervezési díj tartalmazza a helyszínre vonatkozó régészeti örökségvédelmi tanulmány elkészítési díját.

Összesen: 750.000 Ft + ÁFA, megfizetése a végső véleményezési terv kibocsátásakor esedékes.

Partnerségi egyeztetési terv kiadása: szerződés hatályba lépését követő 60. nap az előteljesítési jog fenntartásával.

Végső véleményezési terv kiadása: a partnerségi egyeztetés polgármester általi lezárását követő 7 munkanapon belül.

Az elfogadás menete: Orosházi Evangélikus Egyházközség ügyével együtt kezelve.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatásra és az alábbi határozati javaslatok meghozatalára:

I.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása soron kívül elindítandó az 5900 Orosháza Szabó Dezső utca 3 – 5. szám alatti, 2333 és 2334 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, épületmagassági értékek módosítása céljából,

2. Az 1. pontban foglalt területet – az Iványi Építőmester Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely 5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fszt. 1.; Adószám: 12562091-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-005107; képviseli: Iványi István József ügyvezető) kérelmére - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. A Helyi Építési Szabályzat módosítása környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. A Helyi Építési Szabályzat soron kívüli módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
5. A Helyi Építési Szabályzat módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az Új -Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg; az Iványi Építőmester Kivitelező, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 300.000.-Ft + Áfa, azaz háromszázezer forint + Áfa költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea közgazdasági irodavezető a fedezet biztosításáért.

Határidő: értelem szerint

II. Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. Orosháza Város Településrendezési eszközeinek módosítása soron kívül elindítandó a RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 0460/10 helyrajzi számon nyilvántartott telephelyével szomszédos 0462/8 helyrajzi számú telekre vonatkozóan, a Gip jelű ipari övezet bővítése céljából,
2. Az 1. pontban foglalt területet – RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság kérelmére (Székhely 5900 Orosháza, külterület 0460/10. hrsz.;

Adószám: 14025824-2-04; Cégjegyzékszám: 04-09-007597; képviseli: Aszódi Ferenc ügyvezető) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;

3. A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése;
4. Megállapítja, hogy a Településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gip jelű új beépítésre szánt terület céljára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület;
5. A Településrendezési eszközök módosítási eljárása során átruházza a döntési jogot a polgármesterre a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról;
6. A Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az Új -Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bízta meg; RE-GLASS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 450.000.-Ft + Áfa, azaz négyszázötvenezer forint + Áfa költségviselése mellett.

Végrehajtásért felelős:

- Dávid Zoltán polgármester a Szabályozási Tervmódosítás megvalósításáért, szükséges dokumentumok aláírásáért, a beérkező partnerségi vélemények értékeléséért;
- Dr. Burai Mihály jegyző a szükséges szerződések és a rendelettervezet előkészítéséért;
- Novák Péter városi főépítész a megvalósítással kapcsolatos szakmai munka koordinálásáért;
- Godár Andrea közgazdasági irodavezető a fedezet biztosításáért.

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2022. március 01.



Dávid Zoltán
polgármester

Előterjesztés

Tárgy: Munkásszállás üzemeltetésével kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Orosháza Város Önkormányzata, mint tulajdonos (a továbbiakban: Önkormányzat), valamint az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt., mint üzemeltető (a továbbiakban: Üzemeltető) az Önkormányzat Képviselő-testületének 247/2019. (XI.28.) K.t. határozatában foglaltak alapján 2019. év november hó 29. napján üzemeltetési szerződést (a továbbiakban: Üzemeltetési szerződés) kötöttek egymással a határozatban részletezett feltételekkel az Önkormányzat tulajdonában lévő Orosháza belterület 7722 helyrajzi számú, természetben Orosháza, Gyopárosi út 44/c. szám alatt található 100 férőhelyes munkásszállás (a továbbiakban: Munkásszállás) üzemeltetésére 2019. év december hó 01. napjától 2020. év június hó 30. napjáig terjedő határozott időtartamra. Az Üzemeltetési szerződés több alkalommal módosításra került, majd a 2021. március 31. napján kelt 4. számú módosítás folytán határozatlan időtartamúra módosult.

Az Üzemeltetési szerződés 4. módosításának 3.) pontja kimondja, hogy *4. Az üzemeltető a havonta esedékes üzemeltetési díj 2020. évi felhasználásáról 2021. év március hó 31. napjáig, a további évekre vonatkozó felhasználásról pedig a tárgyévet követő év február 28. napjáig köteles elszámolni és amennyiben a feladat ellátása az Üzemeltetőnek bizonyítottan veszteséges volt, akkor az Üzemeltető veszteségét az Önkormányzat köteles megtéríteni.*

Az Üzemeltetési szerződés 4. módosításának 4.) pontja szerint az Alapszerződés 5. pontja kimondja, hogy *5. Az Üzemeltető az üzemeltetés tapasztalatairól az üzemeltetési díj felhasználására vonatkozó aktuális elszámolásával egyidejűleg a tárgyévet követő év február 28. napjáig köteles minden évben szakmai beszámolót készíteni, melyet a pénzügyi elszámolással együtt az Önkormányzat soron következő képviselő-testületi ülésén kell előterjeszteni.*

Az Üzemeltető 2022. év február hó 25. napján nyújtotta be a soron következő testületi ülésre a Munkásszállás üzemeltetésével kapcsolatos szakmai, pénzügyi beszámolóját, mely jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A beszámoló tartalma szerint a tevékenység eredménye összköltségen elszámolva a 2021.01.01-2021.12.31. közötti időszakban:

A kapott támogatás (2021. évre eső foglalkoztatási összesen)	2.660.066,- Ft
Feladatellátásra az Önkormányzattól kapott ellentételezés	
ebben az időszakban nettó:	13.409.743,- Ft
Tevékenység összbevétele	
2021.01.01. – 2021.12.31. közötti időszakban nettó:	16.069.809,- Ft

Anyagköltség, közüzemi díjak nettó:	3.607.694,- Ft
Igénybe vett szolgáltatások nettó értéke:	1.091.228,- Ft
Személyi jellegű költségek:	18.120.315,- Ft
Egyéb költségek:	2.527.341,- Ft
Vásárolt eszközök értékcsökkenése:	32.605,- Ft

Tevékenység összköltsége

2021.01.01. – 2021.12.31. közötti időszakban nettó : 25.379.183,- Ft

Üzemeltetési feladatok eredménye -9.309.374,- Ft

Belföldi értékesítés nettó árbevétele: 13.502.039,- Ft

II.

Célszerű és indokolt, hogy a Munkásszállás üzemeltetésére vonatkozóan az Önkormányzat és az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-vel fennálló üzemeltetési szerződés továbbra is fennmaradjon.

Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására:

I. Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 100 férőhelyes Munkásszállás üzemeltetésével kapcsolatban az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. által a 2021. év január hó 01. napjától 2021. év december hó 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan benyújtott szakmai, pénzügyi beszámolót (határozati javaslat melléklete) elfogadja azzal, hogy az Üzemeltetési szerződés 3.) pontjában foglaltak teljesítése céljából, Orosháza Város Önkormányzat 2022. évi költségvetése I. módosításakor biztosítja a 9.309.374,- Ft összegnek a Zrt. részére való megtérítésére vonatkozó fedezetet.

Végrehajtásért felelős:

Dr. Burai Mihály jegyző a határozat közléséért, majd a költségvetés módosítás elfogadását követően a szerződés-módosítás előkészítéséért
Godár Andrea osztályvezető a költségvetésen való átvezetésért

Határidő: értelem szerint

II. Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- az Önkormányzat tulajdonát képező Orosháza belterület 7722 helyrajzi számú, természetben Orosháza, Gyopárosi út 44/c. szám alatt található 100 férőhelyes

Munkásszállás további üzemeltetésére a 2022. év január hó 01. napjától 2022. év december hó 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan az Önkormányzat a 2022. évi költségvetésében a Munkásszálló üzemeltetése sor keret terhére bruttó 14.855.000,- Ft, azaz bruttó tizennégymillió-nyolcszázötvenötezer forint összegű forrást biztosít az Üzemeltető részére.

Végrehajtásért felelős: -Dr. Burai Mihály jegyző a határozat közléséért és az üzemeltetési szerződés módosításának aláírásra történő előkészítéséért
-Bojtor István alpolgármester az üzemeltetési szerződés módosításának aláírásáért,
-Benkő Ferenc vezérigazgató az üzemeltetési szerződés módosításának aláírásáért
-Godár Andrea osztályvezető a pénzügyi fedezet rendelkezésre bocsátásáért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2022. év március hó 3. napján



Bojtor István
alpolgármester

Munkásszálló üzemeltetésével kapcsolatos szakmai, pénzügyi beszámoló

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 84/2020.(VII.9.) K.t. határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő Orosháza, Gyopárosi út 44/C szám alatt található munkásszálló ingatlant 2020. július 01. napjától folytatólagosan 2021. évre is - a határozatban részletezett feltételekkel - üzemeltetésre átadta az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Üzemeltető) részére.

Az épület kétszintes, melyben az alábbi lakóegységek kerültek kialakításra:

- 2 db 1 fős apartman
- 4 db 2 fős apartman
- 18 db 5 fős apartman

Az ingatlan szabad kapacitását az alábbi bérlők vették igénybe az üzemeltetési szerződés szerinti 2021. január 01-i időponttól, 2021. december végéig:

A „MAGASÉPÍTŐ'99” Kft-vel megkötött határozott idejű szerződés alapján a 2021.január 01. - 2021. április 24. közötti időszakban a Kft munkavállalói számára 987 vendégéjszakai szállást biztosítottunk.

A Kft-vel megkötött módosított szerződés alapján a 2021.01.01. - 2021.december 31-ig tartó időszakra számlázott bérleti díj 1.710.839,- Ft + Áfa volt.

A Pantáv Kft-vel megkötött szerződés alapján 800.000,- Ft+Áfa került kiszámlázásra. A Kft munkavállalói január hónapban 580 vendégéjszakát töltöttek a munkásszállón.

A Pipecontrol Kft dolgozói 2021.02.23 és 2021.04.23 között összesen 87 vendégéjszakát töltöttek a szállón. A Kft részére 537.600,- Ft+Áfa került kiszámlázásra a szerződésben foglaltak szerint lekötött kapacitás alapján.

A FAD Marketing Kft-vel megkötött keretszerződés alapján 2021.06. hótól év végéig változó létszámmal vették igénybe a szállást, 2198 vendégéjszakán át. A szerződés alapján 7.954.400,- Ft+Áfa került kiszámlázásra a Kft részére.

A Pannon-Fine Food Kft a megkötött szerződés szerint 2021.08.01.-től év végéig változó létszámmal 1288 vendégéjszakán keresztül vette igénybe dolgozói számára a munkásszállót. A társaság részére a szerződés alapján 2.187.200,- Ft+ Áfa került kiszámlázásra.

A Kirner-Vill Kft dolgozói 2021. április-május hónapban összesen 40 vendégéjszakát töltöttek a szállón. A Kft részére 312.000,- Ft+Áfa került kiszámlázásra.

A munkásszálló szabad kapacitásából a Polgármester korábbi határozata alapján – tekintettel a koronavírus járványra- továbbra is fenntartunk 20 férőhelyet ingyenesen az Orosházi Kórháznak a dolgozók biztonságos elhelyezése érdekében. A kórházból ténylegesen szolgálatot ellátó katonák részére 44 éjszakán át biztosítottunk szállást.

Az üzemeltetési szerződés értelmében az Üzemeltető kötelezettséget vállal az illetékes Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya által kiközvetített 5 fő álláskereső (5 fő napi 8 órában foglalkoztatott) személy folyamatos alkalmazására éves átlagos statisztikai állományi létszámként.

2021. évben az üzemeltetéssel kapcsolatos bevételek és költségek alakulása:

A kapott támogatás (2021. évre eső foglalkoztatási összesen)	2.660.066,- Ft
Feladatellátásra az Önkormányzattól kapott ellentételezés ebben az időszakban nettó:	13.409.743,- Ft
Tevékenység összbevétele	
2021.01.01. – 2021.12.31. közötti időszakban nettó :	16.069.809,- Ft
Anyagköltség, közüzemi díjak nettó:	3.607.694,- Ft
Igénybe vett szolgáltatások nettó értéke:	1.091.228,- Ft
Személyi jellegű költségek:	18.120.315,- Ft
Egyéb költségek:	2.527.341,- Ft
Vásárolt eszközök értékcsökkenése:	32.605,- Ft
Tevékenység összköltsége	
2021.01.01. – 2021.12.31. közötti időszakban nettó :	25.379.183,- Ft
Üzemeltetési feladatok eredménye	-9.309.374,- Ft
Belföldi értékesítés nettó árbevétele:	13.502.039,- Ft

Orosházi Városüzemeltetési
és Szolgáltató ZRt.

Orosháza, 2022.február 25.



Benkő Ferenc
vezérigazgató