



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

VÁROSGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Iktatószám: 2873-13/2023

JEGYZŐKÖNYV

a Városgazdálkodási Bizottság nyílt üléséről

Felvéve: Városháza, Díszterem

Ideje: 2023.július 04. 8. óra

Jelen vannak:

A Városgazdálkodási Bizottság részéről:

Sós Tamás	elnök
Oroján Sándor	képviselő nincs jelen
Dr. Csetneki Attila	képviselő
Dr. Pápai Ákos	képviselő
Bódi Zsolt	képviselő
Tomaschik Attila	szakértő
Rittenbacher Ödön	szakértő

A hivatal részéről:

Mirkóczki Ádám	polgármester
Minczér Gábor	alpolgármester
dr. Bánhidya Péter	jegyző
Spisák György	aljegyző
dr. Nagy- Holló Eszter	Jogi és Hatósági iroda vezetője
Juhász Éva	Vagyongazdálkodási iroda vezetője
Juhász Tamás	Gazdasági Iroda vezetője
Gál Sándor	Városüzemeltetési iroda vezetője
Solymosné Füstös Zsuzsanna	kontroller
Dr. Szalóczi Ilona	jogász

Jegyzőkönyvvezető:

Tóthné Dr. Kiss-Orosz Mária

Tanácskozási joggal:

Palotai Sándor civil delegált
Császár Zoltán képviselő
Orosz Lászlóné képviselő
Földvári Győző képviselő

Meghívott:

Bihátsi Péter Senior Manager, PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

Sós Tamás

Üdvözlí a megjelent bizottsági tagokat. Megállapítja, hogy a Városgazdálkodási Bizottság megjelent tagjainak száma 6 fő így a Bizottság határozatképes.

Jegyzőkönyv hitelesítőjének Bódi Zsolt képviselőt kéri fel.

Dr. Pápai Ákos

A Mi Hazánk Mozgalom bérleti szerződést kötött az önkormányzattal az Almagyar utca 1. sz. alatti ingatlanra. Nincs használható állapotban, az EKVI fogja felújítani. Szeretnék kérni legalább 1 havi bérleti díj elengedését.

Sós Tamás

Készüljön erről egy előterjesztés és a következő bizottsági ülésen megtárgyalják.

A bizottság 6 igen szavazattal elfogadta a napirendi pontok tárgyalását.

1./ Előterjesztés a Katona téri parkolóház helyzetéről

Sós Tamás elnök

Meghívott: Bihátsi Péter Senior Manager, PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

Sós Tamás

Kapott a bizottság egy lehetőséget a június 22-i közgyűléstől egy szakmai párbeszéd folytatására. A parkolóház reális forgalmi értékének vizsgálatát jelölte meg, valamint a kisajátítás lehetőségeit és kockázatait, a tulajdonossal való szerződést, alternatív megállapodási lehetőségeket, a megvételének kijelölésére vonatkozó információkat. A tárgyalás alapját jelenthetik az anyagban lévő határozati javaslatok. Szerinte meg kell határozni egy módszertant ezzel összefüggésben.

Bihátsi Péter

A Senior Manager, Pricewaterhouse Coopers Magyarország Kft Ingatlan Tanácsadási divízióját vezeti. Felkérést kaptak a Katona téri parkolóház értékelésének elkészítésére, amit az elmúlt hónapban elvégeztek. Tudomása szerint, ezt látták a képviselők.

Sós Tamás

Közgyűlésen ki lett osztva, majd összeszedték.

Bihátsi Péter

Információja alapján az épületet korábban parkolóházként használták, mely január óta üzemen kívül van. Erre vonatkozóan, az önkormányzattal egyeztetve készítették el az ingatlan értékelését szcenárió vizsgálat, befektetési érték meghatározásával. Vizsgálva annak lehetőségét, hogy az ingatlan milyen értéket képviselhet. Az ingatlan értékelésére hazánkban és nemzetközileg egyaránt 3 elfogadott módszer van. Egy összehasonlító elemzés, amikor megvizsgálják, hogy az ingatlan a piacon mennyiért cserélhetne gazdát.

Létezik a jövedelem megközelítés, ami az ingatlan bevételeiből indul ki.

Végül a költség megközelítés, aminek a lényege, a telket, az építményt is külön értékeli. Az alapelv szerint, a vásárló nem fog kevesebbet kifizetni egy ingatlanért, mint amennyiért előállítható, pótolható lehet.

Mindhárom módszer alkalmas az ingatlan értékelésre, ezért különböző eredmények születtek. Ezen kívül még régebben vizsgáltak alternatív hasznosítási lehetőséget az ingatlan értékelése során. Szemlére a parkolóház helyzete miatt nem volt lehetőség, így külső szemle módszerrel vizsgálták meg az ingatlant és környezetét, továbbá interjút folytattak a polgármester úrral, valamint adatokat szereztek a piacon.

Lokáció szempontjából jónak tekinthetők az ingatlan adottságai, viszont a műszaki kialakítása már kérdéses, tekintettel a használhatóságának rendkívüli korlátozottságára. Az alacsony belmagasság korlátot jelent az emeletre való eljutásban. Az épület paramétereit, illetve az ingatlanpiacot vizsgálva, a 3 módszer alkalmazásával elvégezték a becslést. Elsőként megnézték, hogy milyen jövedelem minősége van a parkolóháznak. Megkapták a historikus adatokat az elmúlt évekből, ami alapján egy ...számítással végezték el a létesítmény értékelését. A parkolásból évente 31-32 millió Ft árbevételt tud az ingatlan generálni, melyet a historikus adatok alátámasztottak. Ezzel szemben az üzemeltetési költsége magas az épületnek, ami a bevétel 90-95%-át elviszi. Az együtt érték számításánál egy alacsony összeg, 21 millió Ft jön ki. Ez volt a működés lemodellezésének módszere.

Az összehasonlításakor parkolóház értékesítésére a térségben nem nagyon volt adat. Ezért alternatív összehasonlító módszert alkalmaztak. Azt feltételezték, hogy az egyes parkolóhelyeket értékesítik magán személyek, társaságok számára. Az adottságok miatt valószínűsítették, 10-30%-ra biztosan nem lesz vevő. Ez nem ritka egyéb esetben sem. 3 éves értékesítési éven keresztül végezték el az értékelést és az ebből származó bevételekből határozták meg az ingatlan értékét, ami 204-267 millió Ft között adódott. Ekkor a befektetési érték így alakult.

Végül piaci módszerrel meghatározták a telek, valamint az épület értékét. A földterület 75 millió Ft-ot ér, figyelembe véve a hatályos szabályozási tervet, hiszen korlátozott funkció alakítható ki a területen, kizárólag parkolóhelyek létesíthetők. Ez befektetői szempontból meglehetősen korlátozott lehetőséget jelent. Az épületet a felépítés költségei alapján becsülték, figyelembe véve az avulás mértékét. Ennek megfelelően, a telekkel együtt 442 millió Ft-ot kaptak.

A továbbiakban megnézték 2 egyéb lehetőséget, illetve volt egy analitikus vizsgálat.

Az egyik lehetőség szerint, az eredeti állapot visszaállítására kerülne sor, Ez a felszíni parkolás lehetőségét biztosítaná. 40-60 parkolóhelyet lehetne így kialakítani, ami elegendő lenne a parkolóház jelenlegi kihasználtságát ismervé. Itt a problémát a bontási költség rendkívül magas mértéke adja, aminek a becsült összege 484 millió Ft. Amennyiben ehhez hozzáadják a telek értékét, még akkor is negatív a mérleg.

Alternatív hasznosítási módja lehet, a raktározásra történő használata. A beálló helyeket ráccsal el lehetne választani egymástól, melyek gépjárművel jól megközelíthetőek lennének. A piacot látva, ennek létjogosultsága lehet. Ez az elképzelés bérbeadáson alapulna. Megállapították az 1 négyzetméterre jutó bérleti díjat és további tényezők figyelembevételével 111 millió Ft-os értéket határoztak meg.

Elvégezték egy olyan pénzügyi elemzést, ahol kiszámították, hogy az elkövetkezendő 16 évben milyen bérleti díjak kerülnének kifizetésre. Ez egy 442 millió Ft-os összeget eredményezett.

Végső következtetést abból vontak le, hogy mi lenne a maximális befektetési érték, amit lehetne fizetni az ingatlanért. Ezért a legmagasabb érték a költség alapú módszer lett, így ezt javasolták a jelentésben.

Dr. Pápai Ákos

Nem feltétlenül ismerik a gigantikus méretű cégeket, amelyek ilyen tevékenységekkel foglalkoznak, ezért kéri, nézze el neki, ha furcsa dolgokat kérdez.

Kiderült, a szemlén ketten vettek részt, azonban a tanulmányt hányan készítették el?

Bihátsi Péter

Alapvetően ketten. Nyilvánvalóan van egy jóváhagyói folyamat. ...20:43 Ferenc szenior tanácsadóval nézték meg az ingatlant. Ez általában egy csapatmunka. Ő maga a csapat vezetője, ezért az első felülvizsgálatot ő szokta elvégezni. Van egy partneri jóváhagyás a Dr. Polacsek Csabától, a ...21:07 üzletág vezetőjétől. A végén vele is történt egyeztetés és így született meg az eredmény.

Dr. Pápai Ákos

Mióta dolgoznak ennél a cégnél?

Bihátsi Péter

Ő 10 hónapja, Kéri Ferenc 2 éve, a Dr. Polacsek Csaba pedig 6-7 éve.

Dr. Pápai Ákos

A társaság tulajdonosi háttere?

Bihátsi Péter

A honlapon elérhető.

Dr. Pápai Ákos

Látta, 3 külföldi tulajdonosa van: az egyik lengyel, a másik holland, a harmadik pedig talán cseh.

Bihátsi Péter

Ez alapvetően visszafejthető.

Dr. Pápai Ákos

Igen, de ki a háttér?

Bihátsi Péter

Erre most nem tud válaszolni.

Dr. Pápai Ákos

Egy Kft-nél még rendben van, mert nem sok emberről van szó.

Bihátsi Péter

Itt azért egy nemzetközi céghálózatról van szó, ami világméretű. Nem tudja, mennyire releváns ez a jelentés készítése szempontjából.

Dr. Pápai Ákos

Szerinte jelentős, melyet egy példán keresztül illusztrál. Nincs bizodalma a nemzetközi cégeket illetően.

A kizárás korlátozása a felhasználás, valamint a nyilvánosságra hozatal tekintetében miért került bele az anyagba?

Bihátsi Péter

Ezek általánosságban a PWC sztenderdek.

Dr. Pápai Ákos

Úgy tűnik, ez a jogszabállyal ellentétes, hiszen az atlatszo.hu honlapon látható, hogy egy hasonló kizárásos ügyben már veszítettek pert. .

Szeretnék, ha az anyag nyilvánosságra kerülne, a megrendelés időpontjával együtt. Szeretnék tudni továbbá, mikor történt a tranzakció, illetve a mögötte lévő szerződéseket szintén.

Bihátsi Péter

Szerinte a szerződések elérhetőek, aláírásra kerültek június folyamán. Az abban foglalt feltételeket mindkét fél elfogadta. Az előzetesen megküldött ÁSZF-et az önkormányzat elfogadta és ennek megfelelően került megkötésre a megbízási szerződés. Az ezekben szereplő korlátozó feltételek kerülnek bele a jelentésbe.

Dr. Pápai Ákos

Az ÁSZF-et miért nem módosították, amikor pert veszítettek az atlatszo.hu-val szemben?

Minczér Gábor

Ez ennek a bizottságnak a feladata?

Dr. Pápai Ákos

Ennek a bizottságnak sok minden a feladata lenne. Elsőként, hogy tisztán lássanak és ne 20 perccel az ülés előtt kapják meg az anyagot.

Mirkóczki Ádám

Az miért nem zavarja képviselő urat, amikor ...25:50 a 950 millió Ft-ot? Miért nem hívott össze bizottsági ülést akkor és miért nem tett fel kérdéseket?

Dr. Pápai Ákos

A tanulmányban milyen összeg szerepel, amit az önkormányzat kifizetett a szerződés szerint?

Bihátsi Péter

Nettó 950 ezer Ft.

Bódi Zsolt

Nem ismerte a céget, ezért utánanézett és látta, hogy egy nagy nemzetközi társaságról van szó. Az anyagban az szerepel, a PWC egyeztetett a tulajdonossal és a rendelkezésre bocsájtott adatok ismeretében készítették a becslést. Úgy gondolja, ez nem a cég stílusa.

A felszín alatti részt felmérték? Úgy érzi, vannak hiányosságok.

Mirkóczki Ádám

Ott nincs parkolóhely.

Bódi Zsolt

Akkor az nem az. Az ülés után, kéri polgármester urat, menjenek ki a helyszínre és tekintsék meg együtt.

Mirkóczki Ádám

A felszín alatti, a mélygarázs lenne. Ott egy süllyesztett felszín van.

Bódi Zsolt

Nem tudja, figyelembe vették-e azokat az adatokat, -amelyeket az EVAT Zrt. rendelkezésre tudott volna bocsájtani – hogy mennyi bérlet volt megvásárolva az elmúlt években, amikor nyitva volt. Tudtak ezekről, számoltak vele? Szerinte, ez lefedte az 50%-át a parkolásnak. Véleménye alapján, sokkal alaposabb vizsgálatra lett volna szükség, ezért nem tudja ezt így elfogadni.

Kéri polgármester úrtól ismételtén, minden parkolóházzal kapcsolatos dokumentumot küldjön át a képviselők részére. Azért van erre szükség, hogy össze tudják hasonlítani a tulajdonosnál lévőkkel és tisztán lássanak. Ne legyen bizottsági szakaszban olyan kérdés, ami esetleg ezekből a dokumentumokból kiderülhet.

Mirkóczki Ádám

Azokat az adatokat, amelyekből a cég dolgozott, néhány hónapja Szűcs Tamás vezérigazgató úrtól kapta meg. A parkolóház indulásától kezdve, minden kiadás benne van egy excel táblázatban. Minden benne van, ami az elmúlt 6-7 évben felmerült az üzemeltetéssel összefüggésben. Szívesen továbbküldi, ha megtalálja.

Bódi Zsolt

Amennyiben valós az a szám, hogy a kórház 90 db bérletet vásárolt, akkor az csaknem lefedi a parkolóház teljes kapacitását. Olvasták a jelentést, de nem látják benne, hogy lenne hivatkozás a bérletesekre.

Bihátsi Péter

Van benne hivatkozás erre vonatkozóan. Kaptak információt a bérletekről, azonban ezek a területek, illetve a szabad parkolóhelyek a kapott információk alapján nem voltak szabályozva. Ennek következtében a bérletesek elfoglalták a földszinti, valamint az első emeleti helyeket. Ez a helyzet erősen korlátozta az átmenő, rövid ideig az épületben tartózkodó gépkocsik számát.

Alapvetően ők piaci adatokból indultak ki. Ebből azt látták, mi az a teljes bevétel, ami éves szinten elérhető: 30-32 millió Ft. Ez 15%-os kihasználtságot mutatja a parkolóháznak, ami magába foglalja a bérleteseket is. Tehát indirekt módon figyelembe vették, hogy gyakorlatilag bérlettel hasznosított az épület. Látni szükséges, nagyon magas az üzemeltetési költség. A 31 millió Ft bevételt szembe lehet állítani egy 29 millió Ft-os üzemeltetési kiadással, ami rendkívül magas. Nem tud jövedelmezőséget biztosítani.

Az ingatlanértékelés adatszolgáltatásból dolgozik. Vannak nyilvános adatok, valamint olyanok, amelyek főként a tulajdonosra vonatkoznak. Az utóbbiak már az adatszolgáltatás körébe esnek. Ebben az esetben a cégek mindig ki vannak szolgáltatva. Értelemszerűen alkalmas adatokból tudják elkészíteni az értékelést. Erős korlátozást jelentett, hogy az ingatlan helyszíni szemlét közvetlenül nem tudták megtartani. A kapott információkat nem volt lehetőségük pontról-

pontra leellenőrizni. Az a tény, hogy a megbízó és a tulajdonos két különböző személy, nem segítette a munkát.

Bódi Zsolt

Keresték a tulajdonost ez ügyben?

Bihátsi Péter

Nem kaptak rá meghatalmazást.

Palotai Sándor

Van az anyagnak olyan része, amely a városra gyakorolt egyéb társadalmi hatást tartalmazza?

A jelenlegi piaci viszonyok alapján 242 millió Ft-os telek plusz felépítmény az ingatlan. Egy másik értéket képvisel, amikor egyenként értékesítik a parkolóhelyeket, ekkor 204 -267 millió Ft-os összeget hoztak ki. Tulajdonosként úgy gondolkodna, hogy vagy annyiért adná el, amennyiért tudja, vagy megpróbálná nyereséggel üzemeltetni. Lehet az elméletben számolni egy 442 millió Ft-os ingatlanárat, azonban ténylegesen vevőt nem találnának rá ilyen vételáron, mivel belátható időn belül nem tudja ezt az összeget kitermelni belőle. A darabokban történő értékesítés, viszont sokkal inkább tárgyalási alapot jelenthet. Véleménye szerint, a tényleges megegyezéshez közelebb áll az utóbbi elképzelés.

Bihátsi Péter

Nem vizsgálták a teljes város parkolására gyakorolt hatását az épületnek.

Az egyeztetés alapján abban állapodtak meg polgármester úrral, hogy scenáriókat elemeznek. Ebből kifolyólag nem piaci, hanem befektetői értéket vettek alapul. Azt a tényt nem tudták figyelmen kívül hagyni, hogy az önkormányzatnak a parkolást szükséges biztosítani. A vizsgálat során tehát, nemcsak a jövedelemszerzésre voltak tekintettel, hanem az önkormányzatnak erre a kötelező feladatára szintén. A konklúzióban ezért fogalmaztak úgy, hogy ez a maximális befektetési érték az önkormányzat számára. A parkolóhelyek piacra dobása nyilvánvalóan egy más aspektusa az értékelésnek. Nem ez volt a feladatuk, hanem a jelentésben szereplő értékelés elvégzése és annak számszaki bizonyítása. Amennyiben úgy nézik, akkor a 204-267 millió Ft realizálható bevétel. Ne hagyják figyelmen kívül a jövedelmezőségét, ugyanis, ha egy befektető megvásárolja, a 2 millió Ft éves bevétel nem vonzó számára.

Mirkóczki Ádám

Köszöni szépen a munkát a képviselő-testület nevében. Látszik, hogy a kötekedés a cél, tisztelet a kivételeknek. A ...41:16 az egyik ilyen legtekintélyesebb elemző cég. Azért készült az anyag, hogy több lehetséges alternatívával segítse a képviselő-testület munkáját. Az EVAT adatait figyelembe véve biztosan elmondható, befektetési szempontból az a leglényegesebb, hogy mennyi a havi, az éves, a tízéves bevétel. Erre jön ki nagyjából a 21 millió Ft-os vételár. A piacon ennyit érne. A másik alternatíva a helyenként történő értékesítés, amiből kijön a 200-260 millió Ft-os érték. Azt a mai napig nem tudják, ki vetette papírra a 950 millió Ft + áfa összeget. Annyit biztosan nem ér. A tulajdonos a közgyűlésen nem mondott igazat azzal kapcsolatban sem, hogy megkeresték 750 millió Ft-os vételárral, amiért nem adta oda, mert szerinte többet ér.

Nagyon furcsa számára, amiért egyes képviselők nem az egri önkormányzat érdekében szólnak fel. Mindenki számára ugyanaz a cél. Az önkormányzat vagyonát megmenteni, a lehető legjobb alternatívát választani. Nem az a feladatuk, hogy a tulajdonos érdekeit képviseljék, hanem az egriekét. A képviselőket az elemzés ebben segíti, mert szerinte egyértelmű, hogy 200 és 260

millió Ft között kínálhatna vételárat érte az önkormányzat. Nyilvánvaló, 21 millió Ft-ért senki nem fogja eladni. Szerinte, az aranyközéput a realitás a vételárat illetően. Nem szabad elfelejteni, hogy az elmúlt években már több, mint 500 millió Ft-ot buktak rajta.

Dr. Pápai Ákos

Szeretne tisztán látni. Úgy gondolja, a tulajdonos nem látja, miért akarja az önkormányzat kevesebbért megvásárolni, hiszen nem mutatják meg neki. Más lenne a helyzet, ha az összeg több lenne, mint 900 millió Ft.

Minczér Gábor

A tulajdonosnak meg kell mutatni azt, amit kért képviselőúr?

Dr. Pápai Ákos

Nem erről beszél.

Sós Tamás

Kéri, amikor megadta a szót, akkor nyilatkozzanak meg a tárgyban, a jegyzőkönyvvezetőség miatt.

Dr. Pápai Ákos

Kéri elnök urat, ne legyen közbevágás, illetve ne hangozzon el olyan, amit már közgyűlésen végighallgattak. Meg tudja érteni, ha polgármester úrnak a képviselők munkájáról egyedileg van egy elképzelése, azonban menjenek ügyrend szerint.

Dr. Csetneki Attila

Abban a nehéz helyzetben vannak, hogy nem ismerik a szakvéleményt. Mi az akadálya annak, hogy a képviselők, mint az önkormányzat szerve megkaphassák a szakvéleményt?

Mirkóczki Ádám

Részéről semmi akadálya.

Bihátsi Péter

Nyilván egyeztetni szükséges a feltételeket, de úgy gondolja, nincs akadálya.

Dr. Csetneki Attila

Nem betekintést szeretne, hanem megkapni. Javasolja szempontként figyelembe venni, hogy a képviselő-testület az önkormányzat szerve ugyanúgy, mint a polgármester.

A szakvélemény alapvetően több célt is szolgál. Az egyik, ennek mentén lehet tárgyalni a tulajdonossal. A másik, a közgyűlésen volt kisajátítási eljárásra javaslat. Erre az utóbbira a szakvélemény felhasználható?

Bihátsi Péter

Nem vizsgálják a felhasználhatóságot. Alapvetően a megbízási szerződés szerint, gazdasági döntés előkészítésre használható.

Dr. Csetneki Attila

Egy esetleges kisajátítási eljárás miatt fontos.

Bihátsi Péter

Kisajátításhoz nem feltétlenül megfelelő, mivel befektetési érték van meghatározva, nem pedig forgalmi. Ezzel kapcsolatban egyeztetnek polgármester úrral és megnézik, házon belül milyen lehetőségek vannak.

Dr. Csetneki Attila

Bármilyen polgári peres eljáráskor ezek szerint ugyan ez lenne a helyzet.

Az EVAT részéről történt bármilyen adatszolgáltatás? Azért is kérdezi, mert a társaságnak van tudomása arról, mint üzemeltetőről, hogy a tulajdonos hajtott végre értéknövelő- állagmegőrző beruházást. A tulajdonos szerint, 100 millió Ft-ot ráköltött az ingatlanra.

Bihátsi Péter

Nem tudja. Az adatszolgáltatást a megbízótól, az önkormányzattól kapták és nem az EVAT-tól.

Mirkóczki Ádám

Minden EVAT-os adat benne van abban az excel táblában, amit elküldött a képviselőknek. Ezt adta át az elemzőcégnek, tehát közvetve az EVAT-tól kapták meg.

Dr. Csetneki Attila

Azért kérdezi, mert ez nincs benne, vagyis erre vonatkozóan nincs információ.

Minczér Gábor

a 100 millió Ft-ot?

Mirkóczki Ádám

Ezt a tulajdonos állítja. A testület az önkormányzat érdekeit képviselje már és ne a tulajdonosét.

Dr. Csetneki Attila

Az önkormányzatnak az az érdeke, hogy tudják a tényeket. Nem érti, mi ezzel a probléma.

Mirkóczki Ádám

Nem, az a feladatuk, hogy az önkormányzat, valamint a város érdekeit védjék?

Dr. Csetneki Attila

Nem, mert amennyiben elindítanak egy kisajátítási eljárást, akkor ki kell fizetni 1 milliárd Ft-ot, az nem lenne jó.

Mirkóczki Ádám

Az egy lehetséges opció, aminek legkevésbé van realitása. Azóta beszélt több jogász ismerősével. A probléma az, hogy a parkolóház nem közszolgáltatás. A földfelszíni igen, abban az esetben a kisajátítás már relevánsabb. Nem áll meg a kisajátítás, de érdemes egy vizsgálatot lefolytatni.

Dr. Csetneki Attila

Az újraelőállításnál mennyi volt az érték?

A Kertész úti parkolóház esetén, ami mostanában készült el, tudták-e referenciaként használni az adatokat?

Bihátsi Péter

Részletes dokumentált adatok nem álltak rendelkezésre, ezért azt nem tudták használni. Alapvetően egy becsült értékkel, nettó 250 ezer Ft négyzetméteres építési költséggel számoltak. Ezen kívül számoltak a külső közművek, műtárgyak, útburkolati jelek az épület építési kiadások 10%-ával. A parkolóház gazdaságos élettartamát 30 évben határozták meg, míg a külső építményeknek 20 évben.

Dr. Csetneki Attila

A 30 év sztenderd?

Bihátsi Péter

Hazánkban ilyen részletes elemzés, hogy mi a parkolóház élettartama, nem elérhető. Ezek szakmai tapasztalaton, illetve a korábbi értékelések alkalmával elfogadott élettartam. Véleményük szerint, a parkolóház jelenlegi formájában ennyi ideig hasznosítható.

Dr. Csetneki Attila

Mennyi volt az újraelőállítási költség?

Bihátsi Péter

250 ezer Ft/négyzetméter.

Orosz Lászlóné

Ez scenárió elemzés vagy értébecslés? Konkrétan miről szól a megbízás?

Bihátsi Péter

Alapvetően egy értékelés, mert mindegyik mögött van számítás. Elsődlegesen scenáriókat modelleztek le.

Orosz Lászlóné

Szerinte a scenárió, valamint az értébecslést nem lehet összekeverni. Két külön tanulmányt kell készíteni. A scenárió elemzés nem alapul kifejezetten adatokon, inkább kvalitatív tevékenység. Ezért kérdezi, mire kapott megbízást. Értékelje a 3 módszer alapján az ingatlant?

Bihátsi Péter

A megállapodás az ingatlan értékeléséről szól.

Orosz Lászlóné

Tehát, ingatlanértékelési feladatra kapott megbízást, melynek értelmében, a már említett módszereket alkalmazták.

Azt mondta, a 16 év alatt, 442 millió Ft-ot fizetne ki az önkormányzat a parkolóházért. Honnan jött ez az időtartam?

Bihátsi Péter

Az önkormányzattal történt egyeztetés alapján.

Mirkóczki Ádám

16 év az alapszerződésben volt.

Orosz Lászlóné

Azért kérdezi a megbízást, mert a PWC 950 ezer Ft-ért nem végez el ekkora munkát. Van kapcsolata más értékbecslőkkel és nagyságrendileg több lenne az összeg.

Elkészült a megrendelés. Nem kellett volna közgyűlés elé vinni?

Mirkóczki Ádám

Nem, mert 1 millió Ft alatti volt.

Orosz Lászlóné

Erősen hangsúlyos az értékbecslésben a piacorientált elemzés. Polgármester úrnak igaza van abban, hogy egy vállalkozó nem száll be egy veszteséges üzletbe. Ez valóban igaz, csak hogy az önkormányzat nem Kft. Az elemzés alkalmával nagyon sok egyéb tényezőt is figyelembe szükséges venni úgymint: társadalmi hatás, környezeti hatás stb.

Véleménye szerint, a raktározás gondolata nem releváns, hiszen a piaci árusok mindegyike meg tudja oldani.

Mirkóczki Ádám

Nagyon lényeges kérdés, mire szolt a megbízás. Dr. Csetneki Attila behozott a közgyűlés elé egy 1,2 milliárd Ft-os szerződést, amit a legfőbb döntéshozó szerv megszavazott. Ő ezt megvétózta és szerette volna a képviselők munkáját azzal segíteni, hogy egy szakmailag megkérdőjelezhetetlen cég által készített elemzést. Az anyag egyértelműen bizonyítja, hogy a közgyűlés elé tárt szerződésben foglalt vételár felét sem éri az ingatlan. Igaza van képviselő asszonynak abban, hogy az önkormányzat nem Kft., azonban akkor bánjanak a közpénzekkel úgy, hogy a tulajdonos társaság rendkívül jól járjon, az adófizetők pedig nagyon rosszul? Szerinte, egy alapvető konstrukción nyugvó bérleti- vagy adásvételi szerződésben fontos kérdés az egri érdek. Véleménye szerint, az az egri érdek, hogy ezen elemzés alapján, az ingatlanért 440 millió Ft-nál több nem adható. Számára a realitás a 200-300 millió Ft és akkor még nem vette figyelembe, hogy az elmúlt 6 évben mennyi bevételhez jutott az Agria Parkoló Kft. az önkormányzattól az előző konstrukciónak köszönhetően. Nem véletlen, hogy az eredeti szerződés 427 millió Ft-ban rögzítette a vételárat. Ott is ennyit számolhattak, hogy 6 év bérlemény után, ennyiért veszi meg az önkormányzat. Ott lehet vita a tulajdonos és az önkormányzat között, de a 600, a 900 millió Ft, illetve az 1,2 milliárd Ft esetében biztosan nem.

Bódi Zsolt

Az adatigénylést megkaphatják a képviselők, amennyiben igen, mikor?

Mirkóczki Ádám

Megkaphatják.

Dr. Rittenbacher Ödön

Idézetet olvas fel. Tudja valaki, hogy a MÜPA ugyanúgy működik, mint 12 évvel ezelőtt, vagy esetleg megvette az állam, vagy eladta. Úgy gondolja, egyik sem, meg van kötve a keze, pedig az államnak megvoltak a lehetőségei, mégsem tudta megcsinálni. Szerinte az önkormányzat ebbe a helyzetbe került. Van egy rendkívül rossz konstrukció és nincs megoldás. Az angol Parlamentben a döntések alkalmával mindig megkérdézik, hogy mennyibe kerül ez az adófizetőknek. Sajnos, az eredeti szerződés megkötésekor ez nem merült fel. Próbálkozhat az önkormányzat, viszont úgy érzi, nem fog tudni kimászni ebből a helyzetből.

Palotai Sándor

A bizottsági tagok részére rendelkezésre bocsátott anyagot a civil delegált megkaphatja?

Mirkóczki Ádám

Nem látja semmi akadályát.

Dr. Pápai Ákos

A közgyűlésen a tulajdonos képviselőjében az ügyvezető próbálta magyarázni az általa vázolt összeget, ami lényegesen magasabb volt, mint az elemzőcégé. Elképzelhető ekkora különbség?

Bihátsi Péter

Nem látta, hogy mit tettek bele a könyv szerinti értékbe. A gyakorlatban az építéskor a beruházásra költött összeget szokták figyelembe venni. Általában évenként egy 2%-os értékcsökkenéssel szokták, ezen kívül az egyéb berendezéseket, technológiai elemeket hasznos élettartammal. Az biztos, hogy az évek során az ingatlanra költött felújítások, karbantartások összegét aktiválni szokták. Ez azt jelenti, hogy a könyv szerinti értéket növelheti, ugyanakkor nem feltétlenül van az ingatlan értékére hatása. Elképzelhető, hogy 100 millió Ft-ot ráköltöttek, azonban ez nem feltétlenül növeli ennyivel az ingatlan értékét. Ilyen módon a könyv szerinti, illetve a becsült forgalmi érték elválhat egymástól.

Dr. Csetneki Attila

Lett volna megoldás, 426 millió Ft-ért meg lehetett volna vásárolni, azonban ez nem történt meg, aminek a mai napig nem tudják az okát.

Mirkóczki Ádám

Számtalanszor elmondta.

Dr. Csetneki Attila

Ezzel tisztában van, de ez nem válasz. Volt rá fedezet.

2020. január 1-én 777 millió Ft volt a kötelezettséggel nem terhelt pénzmaradvány. Ebben nincsenek benne az EVAT forrásai. Tehát bőven lett volna fedezet a megvásárlásra. Az alacsony vételárnak az volt akkor az oka, mert a konstrukció sajátja, hogy abban állami forrás is volt, ez bele volt kalkulálva. Ez lett volna a megoldás. Egy 16 éves bérleti konstrukció volt. Amennyiben nem tudja megvásárolni az önkormányzat, akkor bérelni kényszerül. A havi bérleti díj kidobott pénz.

Ez volt a konstrukció előnye, amit javasoltak. Polgármester úr csúsztat, mert nem arról szólt a közgyűlési döntés, hogy megvásárolják a parkolóházat 1 milliárd Ft-ért, hanem, hogy elfogadják a tulajdonos ajánlatát, amiben ennyire biztosított vételi jogot. Az önkormányzat eldöntheti, ilyen áron megvásárolja-e.

Véleménye szerint, azzal a feltétellel, hogy az addig befizetett bérleti díjat leírhatják a vételárból. Ez az egyetlen olyan megoldás, ami azt eredményezte volna, hogy önkormányzati tulajdonba kerüljön a parkolóház és ne kelljen még 15 évig fizetni a bérleti díjat. Tudja, hogy a szakvélemény miatt készült el és polgármester úr hol szeretné felhasználni.

Polgármester úrnak a baráti cége próbált megegyezni, akit titokban odaküldött.

Minczér Gábor

Nagyon jó, hogy a külső szakértő úr is látja, mi történik. Mi az, hogy odaküldött egy baráti céget? Mi köze van az önkormányzatnak ahhoz, ha jelentkezik egy cég és elkezd tárgyalni a tulajdonossal.

Bódi Zsolt

Az a probléma, amikor az alpolgármester úr oldaláról vannak ilyen megjegyzések, akkor az nekik nem fáj, azonban fordítva igen. Hány polgármesteri bejegyzést lehet megnézni, ahol pocskondiázza az ellenzéket. Ez fáj.

Minczér Gábor

Amennyiben valaki meg akarja venni az ingatlant, ahhoz az önkormányzatnak nincs köze. A tulajdonos bárkinek eladhatja. Megtámadhatják esetleg perrel, hogy nem ez volt a szerződésben. Miért ragaszkodnak ehhez a parkolóházhoz? Szeretné, ha a nyilvánosság értesülne arról, hogy miért ment tárgyalni a Fidesz, mert a közgyűlés nem őket hatalmazta fel. Orosz Lászlónéknak teljesen igaza volt a közgyűlésen, hogy egy képviselő tájékozódhat, beszélhet a tulajdonossal. Ennek nem az a feltétele, hogy másnap reggel a közgyűlés elé tár egy 1,2 milliárd Ft-os vételárat. Milyen felhatalmazás alapján volt ez letárgyalva? A közgyűlés nem hatalmazta fel erre Dr. Csetneki Attilát. Szeretne ő is és a nyilvánosság is választ kapni rá. Elkezdtek felmérni, mi alapján dolgozik a PWC, a kolléga mióta áll ott alkalmazásban stb. Habis László polgármester úr számtalan alkalommal dolgoztatott a PWC-vel. Lehet kritizálni a cég értékbecslését, de úgy gondolja, abszolút helyes, ha az önkormányzat érdekeit védi. Az lenne jó, amennyiben o Ft-ért tudnák megszerezni az ingatlant. Ez nyilván álm, viszont az önkormányzatnak az az érdeke, minél lentebb faragjon a vételárból. Nem szükséges a tulajdonos orrára kötni, hogy mi alapján fog tárgyalni. Nyilván az érdekük, minél alacsonyabb áron tudják az ingatlant megvásárolni, az eladónak pedig, ennek ellenkezője. Amennyiben kritizálják a PWC értékelését, akkor az önkormányzat azt teheti, hogy egy hasonló kaliberű cégtől kér egy ellenbecslést. A két becsléssel már tudnának tárgyalni a tulajdonossal a város érdekeit képviselve.

Orosz Lászlóné

2019-től van probléma a parkolóházzal.

Minczér Gábor

2022. januárjában zárt be, addig nem volt probléma.

Orosz Lászlóné

2019-ben vett át a városvezetés egy kötelezettséget, amit régóta próbál megoldani.

Jelenleg itt a parkolóház, ami nem túl olcsón, de működik. Néhány hónapon belül muszáj megoldásnak születnie. Teljes mértékben egyetért, hogy a város érdekét kell képviselni. Kénytelen megemlíteni azokat a szerződéseket, amelyeket úgy köt a városvezetés, hogy utólag tudják meg a képviselők, hogy mennyibe került.

Van egy vételár, amit valószínűleg a tulajdonos nem fog elfogadni. Bíróságra kerül a dolog, akkor kérnek egy új értékbecslést, vagy hivatalból fognak kirendelni egy másikat? Miért nem fogadható el a bíróság előtt a jelen értékelés?

Bihátsi Péter

Kisajátításról volt szó és nem bíróságról.

Orosz Lászlóné

Amennyiben a közgyűlés hoz egy döntést egy adott összegre, a tulajdonos pedig vitatja és a parkolóház bezár, megkezdődik az évekig húzódó per. Elfogadható ez az értékbecslés?

Bihátsi Péter

Az értékbecslés nem bírósági eljárásra készült. Ebben az esetben a bíróság dönti el, hogy mire van szüksége. Tudják aktualizálni a becslést, ha erre kapnak megbízást. Jelenleg az elemzésnek nem ez volt a célja, a kisajátítás pedig teljesen más.

Mirkóczki Ádám

Elmondta néhány perccel ezelőtt, hogy jött Csetneki képviselőúr beadványa 950 millió Ft-os vételárról. Ezt megvétózta és az anyag azért készült, hogy a képviselő-testületnek segítséget adjon, hogy az eredeti előterjesztést ne támogassa és helyette teljesen más vonalon kezdjenek el gondolkodni a parkolóház hosszú távú sorsának rendezése kapcsán. Nem bírósági perre készült. APWC kollégái részletesen elmondták, amennyiben perre kerül sor, akkor szívesen állnak az önkormányzat rendelkezésére. Egy bírósági eljárásban, nyilvánvalóan más paraméterek, illetve tartalmi elemek szükségesek. Jelen elemzés azt a célt szolgálja, hogy megmutassa, a tulajdonosi igények nem hasonlítanak a realitáshoz.

Az elemzés mindenképp jó arra, hogy lássák a valósághoz közeli állapotot. A parkolóház tekintetében ez az egyetlen ilyen jellegű elemzés, amely a funkcióváltást, parkolóhelyek eladását vizsgálná stb. 3 olyan módszert alkalmaz, ami alkalmas arra, hogy elvessek vagy komolyan vegyék. Kft-ként 21 millió Ft-ot érne az ingatlan, azonban az önkormányzat számára véleménye szerint, a 200-270 millió Ft a realitás. Amennyiben értékesítenék például 300 millió Ft-os áron és meghirdetnék a piacon dolgozó vállalkozók részére, vagy az egészségügyben dolgozók számára parkolóhely vásárlása céljából, akkor bukik az önkormányzat a legkevesebbet. Szerinte, ebbe az irányba kellene elmozdulni. Az anyag tökéletes ahhoz, hogy a közös nevezőt kialakítságk.

Sós Tamás

Fel kellene valamilyen munkamenetet állítani. Úgy véli, a polgármester úr a jelen anyag alapján valamilyen tárgyalást tudna folytatni a tulajdonossal. Ennek alapján kialakulna egy ár a részükről is. Amennyiben nem születik megállapodás, akkor tudnak továbbmenni más irányba, ami lehet a kisajátítás vagy bírósági eljárás stb.

Elhangzottak nagyon magas számok, melyek túlzóak az elemzésben szereplőhöz képest. Minczér Gábor alpolgármester úr részéről elhangzott egy javaslat, hogy akár egy kontroll értékbecslést is lehetne folytatni. Véleménye szerint, ezt is érdemes megfontolni.

Jegyzőurat kérdezi: a sorrend jogilag járható? Helyes az önkormányzat részéről?

Dr. Bánhidny Péter

Amit elnök úr elmondott az nagyjából működőképes.

Dr. Csetneki Attila

Kérdésként merült fel, hogy milyen joggal tárgyalta a parkolóház tulajdonosával. A képviselő, mint döntés előkészítő, bármikor egyeztetet az érintettekkel. Megküldte a képviselők számára azt a levelezést, ami tartalmazza a szóbeli egyeztetést a parkolóház tulajdonosával. A lényeges különbség a képviselőként történő egyeztetés, valamint a polgármester által való tárgyalás között, hogy az előbbi tisztségben, semmilyen kötelezettséget nem vállalhatnak az önkormányzat nevében. Kizárólag tájékozódni szeretne az alternatív lehetőségek tekintetében.

Az volt az oka, hogy a testület előtt volt egy olyan bérleti szerződés, amely 1 évre kötött voltna és egy 15 éves bérleti szerződést irányzott elő.

Mirkóczki Ádám

Fejezze be képviselőúr ezt a 15 éves szerződést, mert nem következett belőle ez. Ezt a hazugságot hányszor kell még meghallgatnia?

Dr. Csetneki Attila

Nem szeretett volna ebbe az irányba elmenni, azonban alpolgármester úr részéről elhangzott egy kérdés, amire válaszolt. Egy 16 éves bérleti szerződés szerepelt a közgyűlés előtt perspektívaként. A PWC képviselője is elmondta, hogy ezt a 16 éves konstrukciót figyelembe vették a szakértői vélemény elkészítésekor. Ebben az esetben az önkormányzat több, mint 1 milliárd Ft bérleti díjat fizetett volna ki és a végén nem lett volna tulajdonosa a parkolóháznak.

Több alkalommal ígérte polgármester úr, de a mai napig nem kapták meg a tulajdonossal folytatott levelezést. Amikor megtörtént az egyeztetés a tulajdonossal, akkor Orosz Lászlóné azonnal rendkívüli közgyűlést kezdeményezett. Ő pedig megküldte a teljes levelezést, ami a tulajdonossal történt a képviselőknek, illetve az aljegyzőúrnak. Tehát, ez rendelkezésre áll. Ajánlja figyelmébe a többieknek a közgyűlés jegyzőkönyvét szintén. Nagyon lényeges, itt nem adásvételről volt szó, hanem vételi jogról. Nem a képviselők mondták meg az árat. A tulajdonos mondott egy rendkívül magas árat, amit ő nem tudott jó szívvvel közgyűlés elé vinni. Kizárólag akkor tudja, ha ennél jóval alacsonyabb árat mond azzal, ez egy vételi jog. Azt jelenti, hogy a 6 év alatt –mindig egy aktuális értékbecsléssel eldöntheti az önkormányzat, élni kíván a lehetőséggel vagy sem. Pusztán egy vagyon értékű jogot biztosított volna az önkormányzatnak egy olyan vételár konstrukcióban, ahol a bérleti díj 30%-a levonható lett volna. Milyen adatok alapján gondolták, hogy jogosultságot, mint egyoldalú hatalmasságot elfogadják. Természetesen egy alacsonyabb értékbecslés lehetővé tette volna az alapján az egyeztetést a tulajdonossal.

Javasolja, használják ki azt a helyzetet, hogy a PWC szakvéleményét ismerik, míg a tulajdonos nem. A tulajdonos együttműködési hajlandóságot mutatott a bizottsággal. Az EVAT szakembereitől kértek adatokat, amikor egyeztettek. A végső ajánlatot nem tudták megfuttatni, mert a közgyűlés napján kapták meg. Nagyjából elmondta a tulajdonos, hogy milyen ajánlatot fog tenni. Ezzel összefüggésben végzett az EVAT számításokat. A közzétett információk, valamint üzemeltetőként hozzájutott adatokra támaszkodva 828 millió Ft-ban állapították meg a bekerülési költségét a parkolóháznak. Az az információjuk volt, hogy nagyságrendileg 100 millió Ft érték növelő beruházás történt. Az EVAT Zrt. ismerte azokat a banki értékbecsléseket, amelyeket a tulajdonos készítettett el és évről-évre aktualizált. A társaság műszaki mérnök kollégái 1,3-1,4 milliárd Ft-ra becsülték meg az újraelőállítási költségét az ingatlanok. Továbbá, figyelembe vették ezt a 16 éves bérleti konstrukciót, hogy mennyit kellene kifizetnie az önkormányzatnak. A közgyűlésen elhangzott a tulajdonostól, - amit a polgármester úr nem cáfol - hogy volt egy 750 millió Ft-os ajánlat 2 évvel ezelőtt. Javasolja, a bizottság keresse meg a tulajdonost annak kapcsán, hogy az általa készítettett szakvéleményt megkaphassák. Erre nincs garancia, viszont a közgyűlésen tett szóbeli nyilatkozata alapján vehetik úgy, hogy ezt megígérte. Akkor polgármester úr is azzal a tárgyalási pozícióval érkezhette, hogy ennek az információnak a birtokában van.

Mirkóczki Ádám

Itt rengeteg hazugság van. Igyekezett időrendbe visszamenni. Nem igaz, hogy 100 millió Ft-ot ráköltöttek a parkolóházra. A 2020-2022-es saját beszámolóiban nincs feltüntetve. Ráadásul

szemmel sem látható semmilyen beruházás eredménye. Teljesen mindegy, az EVAT miként számolt ki 828 millió Ft-ot, illetve 1,3-1,4 milliárd Ft-ot. A jelenlegi bekerülési költség mindegy, hiszen nem annyit ér az ingatlan. Nem szabad elfelejteni, jelentős uniós forrásból valósult meg a parkolóház. A tulajdonos meglehetősen jól járt ezzel az elmúlt 6 évvel, amikor az önkormányzat fizette a bérleti díjat. Szerinte a tulajdonos érdeke, semmilyen szinten nem fogadható el az önkormányzat számára. Nyilván, mint piaci szereplő, minél nagyobb bevételre akar szert tenni. Nem tudja eladni sem 1 milliárd Ft-ért, sem 750 millió Ft-ért. Az is hazugság, hogy kapott 750 millió Ft-os ajánlatot. Amennyiben így lett volna, akkor azonnal eladta volna 2 évvel ezelőtt ilyen összegért. Nem találtak olyan vevőt, aki 426 millió Ft-os áron megvásárolta volna abban az időben. Fogadják el azt, rendkívül kellemetlen, mozgásképtelen helyzetbe került a jelenlegi grémium a 2014-es önkormányzati döntés miatt. Amikor ez megtörténik, már csak azzal kell foglalkozniuk, miként másszának ki belőle. Egyre határozottabb álláspontja az, hogy tegyenek egy 270-300 millió Ft-os ajánlatot. Mondja erre a tulajdonos, hogy ennyiért nem adja és ezt követően jogi útra tudják terelni a dolgot. Bírósági ítélet nélkül, 950 millió Ft-ért nem veszi meg az önkormányzat az ingatlant. Akárhányszor dönt így a közgyűlés, nem fogja aláírni a szerződést. Ilyen károkozást a város számára ne vállaljanak be.

Nem volt 750 millió Ft-os vételár. Miért nem adta el ennyiért? Ez ugyanarra az évre vonatkozott, amikor az önkormányzat 426 millió Ft-ra keresett vevőt.

Javasolta Csetneki képviselőúr, hogy kérjék el a tulajdonos által készített értékbecslést. Ez kit érdekel? A tulajdonos, ha megrendel egy olyan véleményt, hogy az ingatlan 1,5 milliárd Ft-ot ér, akkor azt figyelembe veszi az önkormányzat? A várost az érdekli, ismerik a parkolóház üzemeltetési kiadását, mert 7 éves tapasztalatuk van róla, továbbá a bekerülés kiadási oldalát, a bevételét, a rezsi díját, a humán erőforrás igényét. Ennek függvényében tényszerűen ki tudják mutatni, hogy az éves bevétele 25-30 millió Ft. Mit akarnak a tulajdonostól? Az önkormányzatnak abból kell kiindulni, hogy van egy kihasználatlan létesítmény. 20-50 db autótól több nem áll bent egyszerre. Ez így volt az elmúlt 7 évben, melyek az EVAT adatai. Mit akarnak ebből kihozni? Az anyag nagyon jó arra, lássák az EVAT adataival és a PWC elemzésével együtt, hogy 300 millió Ft-nál nem ér többet. Az önkormányzat tesz egy 300 millió Ft-os ajánlatot, ha nem fogadja el a tulajdonos, akkor csináljon vele, amit akar. Ráadásul az elmúlt 7 évben, az EVAT által fizetett bérleti díjjal jól járt. Ez a határozott álláspontja. A PWC egyik kollégáját megkérdezte, ha befektető lenne, mennyit adna a parkolóházért. Azt válaszolta: 21 millió Ft-ot.

Bódi Zsolt

Véleménye szerint, meg kellene hallgatni Dr. Fodor András, aki abban az időben volt az EVAT vezérigazgatója.

Egy olyan értékbecslésre van szükség, amelyet mindkét fél elfogad.

Az elhangzottak alapján, megkapják a levelezést vagy nem?

Mirkóczki Ádám

A levelezését biztosan nem.

Bódi Zsolt

A parkolóház ügyében a tulajdonos, illetve a polgármester úr közötti levélváltásra gondol.

Mirkóczki Ádám

Személyesen tárgyalt a tulajdonossal, majd a jegyzőúr bonyolította e-mailen, telefonon azt a szerződést, amire polgármesterként felhatalmazást kapott.

Nem szabad elfelejteni, még áprilisban született egy közgyűlési döntés, ami megkötötte a kezét. Az 1 éves bérleti konstrukcióról tárgyalhatott. Ezt megtette, melynek következményeként jegyzőúr és a cég jogásza elkészítették a szerződést. Felhívta frakcióvezető asszonyt, hogy elkészült a megállapodás. Ahogyan az sejthető volt, az egyik felét elfogadták, a másikat nem. Majd megkérdezte, mikorra hívja össze a közgyűlést. Ezt követően nem tudja, mi történt. Aznap reggel, Csetneki képviselőúr behozott egy teljesen más tartalmú szerződést. A közgyűlés a polgármestert hatalmazta fel, hogy tárgyaljon a tulajdonossal, ráadásul megkötötték a kezét. Ezért mondja ő, hogy Csetneki képviselőúr felhatalmazás nélkül egyeztetett a tulajdonossal. Bárkivel tárgyalhatnak a képviselők, csak nem érti, amikor a közgyűlés kötött mandátummal felhatalmazza a polgármestert az egyeztetésre, akkor hogyan jön ahhoz egy képviselő, hogy mindenféle tájékoztatást mellőzve, titokban, letárgyal az eredeti közgyűlési döntéssel teljesen ellentétes tartalmú szerződést. Ez történt kronológiailag. Erre mondja azt, hogy Csetneki képviselőúr felhatalmazás nélkül, a tulajdonosi érdeket képviseli.

Bódi Zsolt

2020-tól gondolta ezt a levelezést. Úgy gondolja, ennek nyilvánosnak kell lennie.

Mirkóczki Ádám

Az EVAT-nál érdemes megnézni az Igazgatósági jegyzőkönyveket 2020. tekintetében. Az EVAT-ot bevonta a tárgyalásokba. Az Igazgatóság több alkalommal tárgyalt a tulajdonosokkal. Már ott is kifejezték, nem hajlandók rugalmasak lenni. Egyedül a Covid alatt tettek egy minimális bérleti díj kedvezményt.

Minczér Gábor

Irodavezető úr közben számolt. Lényeges, hogy meghallgassák a 100 millió Ft-os fejlesztéssel kapcsolatban, mert jól fogja tükrözni a tulajdonos szavahihetőségét.

Az tényleg igaz, hogy 2020-ban 429 millió Ft-ért megvásárolhatták volna. Amennyiben vitatják, hogy nem volt meg a fedezete, akkor kérdezzék meg Szűcs Tamást, valamint Juhászné Dr. Kretz Erzsébetet. Ők miért mondták, hogy az önkormányzatnak nincs rá pénze. Amit az irodavezető mond, azt elhiszik.

Mirkóczki Ádám

Dr. Csetneki Attilának nem kell emlékeznie, mert nem volt a közgyűlés tagja. A többiek előtt bizonyára ismert, a pandémia 1. hullámát követően újra kellett írni a költségvetést, mert a kormányzati döntések értelmében akkora volt a hiány. Elvették a gépjárműadót, az idegenforgalmi adót és lefelezték az iparűzési adót. Az önkormányzat cégeinek, intézményeinek is csak a kért működési költség felét adták oda. Amikor megérkezett a 825 millió Ft-os kompenzáció, akkor adták oda a másik felét, illetve a sporttámogatást szintén abból finanszírozták. Nem volt 2020-ban pénze az önkormányzatnak, 2021-ben pedig pláne. Továbbá a kormány minden önkormányzat számára megtiltotta a hitelfelvétel lehetőségét. 2020. márciusában született ez a központi döntés, így még hitelből sem lehetett volna megvásárolni a parkolóházat.

Sós Tamás

Tehát, polgármester úr egy új értékbecslést javasol?

Mirkóczki Ádám

Amennyiben valaki megkérdőjelezi a PWC szakértői elemzését, akkor lehet. Ő nem veszi magának ehhez a bátorságot.

Orosz Lászlóné

Polgármester úr javasolta a kontroll értékbecslést.

Mirkóczki Ádám

Csak bedobta és nem javasolta.

Sós Tamás

Ez alapján egy árajánlatot tesznek a tulajdonosnak.

Mirkóczki Ádám

Egy ilyen ingatlannál rendkívül nehéz meghatározni a forgalmi értéket. Elképzelhetőnek tartja, hogy készüljön egy olyan értékbecslés, ami olyan összeget jelöl, melyet bárki kifizetne az ingatlanért. Szerinte az még kevesebb lesz, mint amit ő javasolt.

Sós Tamás

Rendben és, ha ez nem sikerül, akkor megtenni a szükséges jogi lépéseket.

Mirkóczki Ádám

A jogi lépést nem az önkormányzatnak kell megtenni, hanem a tulajdonosnak, aki ragaszkodik az igazához. Véleménye szerint, ez egy uzorasz szerződés, ami 2014-ben az akkori városvezetés részéről kötött. Úgy gondolja, a bíróságnak az eljárás során figyelembe kell vennie a jóhiszeműséget, a ráutaló magatartást és sok más egyebet egyaránt. 1 vagy több cég értékelését figyelembe véve tesznek egy vételi ajánlatot. Az önkormányzat többet nem tehet.

Minczér Gábor

Nem hallgatták meg még irodavezető urat a 100 millió Ft-ról.

Juhász Tamás

Elhangzott a 100 millió Ft-os beruházási mérték. Megnézte a közhiteles nyilvántartásba feltöltött beszámolókat, amiből az látszik, hogy 2014-ben aktiválták a parkolóház beruházását és évről-évre 22 millió Ft értékcsökkenést számoltak el. Ez egy lineáris leírási kulcs. A befektetett eszközök értéke folyamatosan 22 millió Ft-tal csökken, ezzel szemben beruházás aktiválása nem történt. Továbbá a parkolóház beszámolójából az is megállapítható, az ebből elköltött anyagköltség 41 millió Ft. Az adózott eredménye a cégnek 249 millió Ft volt a vizsgált időszakban. Az látszik az Agria Parkoló beszámolójából, hogy acég, beruházást, felújítást az ingatlanon nem hajtott végre a beszámoló alapján.

Orosz Lászlóné

Most megtudják állapítani, hogy a következő bizottsági ülésen mit szeretnének megnézni, illetve milyen dokumentumokra van szükség?

Sós Tamás

Javasolja, a záró gondolatait tegye meg minden képviselő ezzel kapcsolatban.

Orosz Lászlóné

Szeretné látni 2019-től az idei évig ezt a folyamatot, különösen a Fodor András tevékenységére tekintettel.

Dr. Csetneki Attila

Nyilván jó lenne tudni, miként alakult ez a történet. Van, amiben egyetért polgármester úrral, van, amiben nem. Szeretné, ha tisztán látnának az eset kapcsán. Kérjék be az aktuális értékbecslését a tulajdonosnak, ugyanis abban látni kell, amennyiben ténylegesen végeztek értéknövelő beruházást. Örül annak, ha polgármester úr 214 millió Ft-os ajánlatát elfogadja a tulajdonos. Azonban el kell gondolkodnia a városnak azon is, hogy hosszú távon milyen megoldást akar. Vélelmezhető a tulajdonos nyilatkozatából, ezt a vételárat nem fogja elfogadni. Amennyiben konszenzus nem születik a felek között, akkor várhatóan lakat kerül a parkolóházra, hiszen abban egyetértenek, hogy 15 évig nem akarnak bérleti díjat fizetni. Szeretné, ha tisztán látnák a tulajdonos elképzelését, amit nem feltétlenül kell az önkormányzatnak elfogadni. Bármilyen bírósági eljárásban ingatlanál az újraelőállítási költséget veszik figyelembe különböző korrekciókkal.

Javasolja a bizottság nevében, kérjék be az értékbecslését a tulajdonosnak, hátha megkapják.

Minczér Gábor

Ezzel egyet tud érteni. A tulajdonos nem fog elfogadni egy 200 millió Ft-os ajánlatot. Mi a város, az önkormányzat érdeke? Végeztek számításokat. 100 m-es körzetben, ugyanezt a parkoló számot elő tudják állítani 300 millió Ft-ból, mert van annyi ingatlan az önkormányzatnak a környéken. Nem látja benne a rációt, hogy miért adjon az önkormányzat az ingatlanért sokkal több pénzt.

Dr. Csetneki Attila

Nem azt mondta, hogy adjanak. Az még egy külön döntést igényelt volna, hogy meg akarják-e vásárolni vagy nem.

Minczér Gábor

Most tartanak itt. Úgy gondolja, a bizottság azért van itt, ebben előrelépés legyen. Ehhez nyújt segítséget az értékbecslés. A közgyűlés megbíz valakit vagy valakiket, akik tárgyalnak a tulajdonossal. Kérjenek egy értékbecslést, hogy meg legyenek erősítve két oldalról, ami akár egy bírósági perben felhasználható. Meg kell fogalmazni azt is, meddig mennek el. Meg kell határozni egy maximum összeget, amiért hajlandó megvásárolni az önkormányzat az ingatlant, hiába akar érte többet az eladó.

Meg szükséges vizsgálni azt is, megéri-e megvásárolni azért, mert benne áll 100 autó. Még ennyi sem szokott. Kivétel ez alól a karácsonyt megelőző időszak. A gondolkodásuk részévé kell válnia az alternatíváknak arra az esetre, ha ez nem működik és esetleg van olcsóbb megoldás. Ne gondolkodjanak úgy, hogy ez mindenképp kell az önkormányzatnak.

Dr. Csetneki Attila

Erről nem volt szó. Szerinte, most arról szükséges határozni, hogy a tulajdonossal vagy megállapodnak egy vételárban, - ami biztosan nem a 200 millió Ft közelében lesz, hanem inkább a 900 millió Ft-hoz közel. A másik döntés az lehet, a testület úgy határoz, hogy az önkormányzatnak nincs szüksége a parkolóházra, ezt a szolgáltatást nem akarja biztosítani a belvárosban. Ebben az esetben szükséges megvizsgálni, hogyan tudják másként megoldani. Volt

egy olyan javaslata a közgyűlésen, hogy alakítsanak ki parkolóhelyeket és vigyék le a díját a környéken, emeljék meg az építményadót, majd térjenek vissza néhány év múlva a parkolóház értékére. Nem volt akkor fogadókészség erre.

El kell mondani a lakosságnak nyíltan, hogy a tulajdonos által kínált vételáron nem veszi meg az önkormányzat a parkolóházat. Ennek az a következménye, hogy bezár az ingatlan, vagy pedig bérlő a város még hosszú ideig. Itt figyelembe kell venni, ez nem egy piaci hasznosítású ingatlan. Színház vagy iskola esetén sem csak azt nézi az önkormányzat, hogy miként lehetne befektetési alapon mérni, hanem a szolgáltatás nyújtását, mely szerencsés, amennyiben nem ráfizetéses.

Minczér Gábor

Ezzel egyetért. Lehet ezt akár 2 évig is bérelni és közben az alternatív parkolóhelyeket kialakítani. Ekkor nem úgy kell a lakosság elé állni, hogy nincs szolgáltatás. Lehet ezt úgy kommunikálni a lakosság felé, hogy a 950 millió Ft-ot nem éri meg az önkormányzatnak, hanem helyette a környéken kialakítanak maximum 400 millió Ft-ból annyi helyet, mint a parkolóházban. Így már más az emberek elé állni. Nemcsak politikai, hanem sokkal inkább gazdaságossági döntés áll mögötte.

Most volt a Megyei Jogú Városok Szövetségének gyűlésén, ahol volt lehetőség beszélgetni más városok polgármestereivel, alpolgármestereivel és nem állnak túl jól az önkormányzatok. Ilyen gazdasági helyzetben meg kell fontolni, mennyi pénzt adnak ki. Nem azt mondja, hogy ne biztosítsák a szolgáltatást a lakosság számára, hanem nézzék meg az alternatív megoldásokat. Úgy gondolja, a lehető legszűkebb környéken van lehetőség a parkolóhelyek kialakítására.

Dr. Csetneki Attila

Örül, ha ez így van. Azzal a feltételezéssel élt, ha az elmúlt 3,5 évben nem sikerült a belvárosban 100 db parkolóhelyet kialakítani, akkor az nem azért történt, mert nem fektettek bele kellő energiát, hanem mert nincs rá mód. Amennyiben van, akkor várják erre a javaslatokat.

Minczér Gábor

Már 2020-ban megvizsgálták ennek lehetőségét. Szűcs Tamás Vagyongazdálkodási Iroda vezetője tett le az asztalra javaslatokat, amelyek a belvárosban kialakítható parkolóhelyeket tartalmazza. Ez neki megvan, tudja bizonyítani, ha esetleg ellenkező állítás hangozna el. Nem volt rá pénze az önkormányzatnak. Voltak ettől lényegesebb dolgok. 2023. januárjáig nyitva volt a parkolóház, nem volt kényszerhelyzetben az önkormányzat. A gondolkodás elindult ebbe az irányba, csak fedezetet nem tudtak rá biztosítani. Számos dologra ki kellett adni a pénzt pld: az Egészségház utca beszakadására. Gondolja képviselőúr, ha lett volna pénze az önkormányzatnak, akkor elhúzzák másfél évig, hogy ne tudjanak ott közlekedni? Észszerűen egy jó politikusnak érdeke, visszatartani a forrásokat? Nyilván nem.

Az urnatemetőnek már 2018-ban ledőlt a kerítése, de 2021-ben lett rá forrása az önkormányzatnak, a munkálatok elkezdéséhez.

771 millió Ft volt a szabad maradvány 2020-ban a költségvetésben.

Bódi Zsolt

Mennyi?

Minczér Gábor

771 millió Ft. Mivel a kormányzat nem engedett fejlesztési hitelt felvenni, abban az évben rengeteg projektet finanszíroztak belőle. A fejlesztési hitel úgy működik, hogy előfinanszírozza az önkormányzat és valamikor november környékén születik kormányzati döntés, hogy visszakapja az összeget a város. Számptalan beruházást kellett finanszírozni és felérték ezt a maradványt. Az imént már említette polgármester úr, hogy mennyi problémával néztek szembe. Nem volt mozgásterük. Egyébként elképzelhető, ha akkor megveszik, jól jártak volna. Igaz, a parkolóház egy rossz konstrukció, a másikkhoz hasonlóan.

Orosz Lászlóné

Azért csak jó, hogy Dr. Csetneki Attila megtette ezt az előterjesztést a közgyűlésen, mert legalább foglalkoztak vele. 3,5 évig egyáltalán nem hallottak róla. Most kiderült, volt pénz 2020-ban.

Minczér Gábor

Nem ezt mondta, félremagyarázza képviselő asszony.

771 millió Ft volt a maradvány 2020-ban. Áprilisra, - amikor lejárt a parkolóház szerződése - már nem lehetett semmit csinálni. Addigra már megérkeztek a kormányzati elvonások is. Akkor Juhászné Dr. Kretz Erzsébet volt az irodavezető és megkérdezték a véleményét.

Orosz Lászlóné

2020-ban a 2019. év után fizeti be a vállalkozás az adókat. Úgy emlékszik 500 millió Ft-tal több volt az adó, mint amit betervezték.

Minczér Gábor

Igen, viszont a kieséseket nem tudták.

Sós Tamás

Elhangzott olyan javaslat Csetneki képviselőúr részéről, hogy a tulajdonos küldje meg az értékbecslését.

Minczér alpolgármesterúr részéről elhangzott, hogy egy kontroll értékbecslést készíttessenek, amely bírósági eljáráshoz is alkalmas.

Bódi Zsolt

Kéri, ezt egészítsék ki azzal, hogy a „tulajdonos is elfogad”. Konszenzusos legyen, ne forduljon elő, hogy valamelyik fél mégsem.

Orosz Lászlóné

Nem tudja, addig van-e értelme újabb értékbecslésnek, míg nem látják a tulajdonosét.

Dr. Csetneki Attila

Arra nem kell várni, hogy a polgármester úr által ajánlott áron készüljön értékbecslés.

Minczér Gábor

Szerinte azt kell eldönteni, mennyit hajlandóak érte fizetni. Mennyi az a plafonösszeg, amiben még konszenzus van a képviselők között. Idehozhatják a tulajdonos értékbecslését, az önkormányzaté már megvan. Ez alapján soha nem fognak megegyezni az eladóval.

Orosz Lászlóné

Meghallgatták a PWC-t. Javasolja, hallgassák meg a tulajdonost szintén. Jöjjön el és el fogja mondani, mit gondol.

Minczér Gábor

Igen, de ettől függetlenül, akkor az önkormányzat azt elfogadja?

Orosz Lászlóné

Nem, csak lássanak tisztán. Az összes EVAT vezér is legyen itt.

Minczér Gábor

Közgyűlésen már elmondott mindent. A tulajdonos abban az összegben gondolkodik, amit Csetneki képviselőúr behozott a testület elé. Elképzelhető, engedne 100-200 millió Ft-ot, de még akkor sincsenek a közelében sem annak az összegnek, amit az önkormányzat ki tud fizetni érte, illetve, amit ér az ingatlan.

Sós Tamás

Úgy gondolja szintén, nagy a különbség a kettő között.

Palotai Sándor

A számos ésszerű javaslat mellett, alapvetőnek tartja, hogy a másik fél képviselőjét meghallgassa a bizottság a következő alkalommal.

Bódi Zsolt

Kéri ismételtén, ismerhessék meg a dokumentumokat, melyek ebben az ügyben születtek. Úgy gondolja, ha a polgármester úr a közgyűlés nevében jár el, akkor a grémiumnak joga van megismerni a részleteket.

Orosz Lászlóné

Vegyék át pontról-pontra:

Kerüljön a jegyzőkönyvbe Dr. Csetneki Attila javaslata.

Ő maga javasolta az EVAT vezérigazgatói karának meghallgatását, akik ebben részt vettek. Polgármester úr rendszerint hivatkozik rá, hogy az EVAT mit adott, mit nem.

Sós Tamás

Az előző ciklust is megkérdezzék?

Minczér Gábor

Kis-Tóth Rolandot is, hiszen májusig vezérigazgatója volt a cégnek.

Dr. Csetneki Attila

Javasolja, nézzék meg, mikor lehet a következő bizottsági ülést megtartani.

Orosz Lászlóné

A tulajdonos azt mondta a közgyűlésen, hogy szívesen részt vesz ennek a bizottságnak a munkájában. Hallgassák meg.

Sós Tamás

Rendben, csak akkor az elején kell meghallgatni. Következő bizottsági ülés időpontjának július 27-ét javasolja.

104/2023. VII.04) VGB döntés

A Városgazdálkodási Bizottság felkéri a Parkolóház tulajdonosát, hogy küldje meg az önkormányzat részére az általa elkészített értékbecslést. Ennek ismeretében készüljön kontra értékbecslés, melyet a tulajdonos is elfogad és alkalmas az esetleges bírósági tárgyalás során is.

A Városgazdálkodási Bizottság felkéri a Parkolóház tulajdonosát, hogy a 2023. július 27-én tartandó rendkívüli bizottsági ülésen vegyen részt

A Városgazdálkodási Bizottság felkéri az Evat Zrt-t, hogy a 2023. július 27-én tartandó rendkívüli bizottsági ülésen vegyenek részt az EVAT Zrt azon korábbi vezérigazgatói, akik 2019. évtől a Parkolóház tárgyalási folyamatában részt vettek.

Sós Tamás

elnök

Városgazdálkodási Bizottság

Bódi Zsolt

hitelesítő tag

Városgazdálkodási Bizottság

Dr. Kiss-Orosz Mária

jegyzőkönyvvezető