

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. augusztus 7-én

megtartott rendkívüli, nyílt üléséről

Tartalomjegyzék

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. augusztus 7-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéhez

Mellékletek:

- 1. sz.** Meghívó
- 2. sz.** Jelenléti ív
- 3. sz.** Sándorfalvi Piactér fejlesztés III. ütem megvalósításával kapcsolatos döntés hitelfelvételről, kormányengedély benyújtásáról
- 4. sz.** Sándorfalvai piac fejlesztése III. ütem- Döntés előtti szakmai összefoglaló

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. augusztus 7-én megtartott rendkívüli, nyílt üléséről

Az ülés helye: Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal - tárgyaló
6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

Jelen vannak képviselő-testület részéről:

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester, Ambrus László,
Magyar Károly

Igazoltan távol maradt: Búza Katalin, Dr. Széll Gábor

Távollétét előre nem jelezte: Darázs Sándor, Dudás Zoltán, Jenei Csaba,
Zámbó Zsuzsanna

tanácskozási joggal meghívottak részéről:

Dr. Török Éva jegyző

Jegyzőkönyvvezető: Sipos Hajnalka titkársági ügyintéző

A meghívó a jegyzőkönyv **1. sz.** melléklete.

A jelenléti ív a jegyzőkönyv **2. sz.** melléklete.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester köszöntötte a képviselő-testületi tagokat, valamint a hivatal részéről megjelenteket.

Megállapította, hogy a megválasztott 9 fő képviselő közül 3 fő jelen van, ez a testület 33,33 %-a, a képviselő-testület határozatképtelen.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: 10 éve vagyok polgármester, ilyen még soha nem volt, hogy határozatképtelen legyen a Képviselő-testület. Nagyon sajnálom, hogy ez megtörtént a témára való tekintettel, ha megengeditek egy összefoglalót elmondanék erről a napirendi pontról. Köszönöm az anyag összeállításához nyújtott segítségét Sebestyén Mártonnak, aki a Sándorfalvi Építő Kft. igazgatója és településfejlesztő, okleveles geográfus is. A településfejlesztés alapelve, hogy mindig a település erősségeire kell építeni. Sándorfalva vezetői ezt az alapelvet jól ismerve már az elmúlt években a helyi természeti értékekre és a turisztikában rejlő lehetőségeket kihasználva hajtottak végre nagyobb volumenű beruházásokat, elsődlegesen pályázati lehetőségeket kihasználva. Ezekből a fejlesztésekből azóta is profitálunk, ugyanis a Sándorfalvi Nádastó Szabadidőpark bevételei a SÖV Közhasznú Nonprofit Kft. számára jelentős kiegészítésként vannak jelen és a megtermelt profitot alapfeladatuk ellátásának minőségi kivitelezésére, vagyis településüzemeltetésre tudja fordítani. A Sándorfalvi Piac fejlesztésének III. üteme is ezt a vonalat kívánja erősíteni. Hosszútávon növelni kell Sándorfalva Városi Önkormányzat bevételeit, megkönnyítve a megfelelő működés finanszírozását. Többször felmerült, hogy miért az a helyszín? A település központjában a régi piac helyére, tulajdonképpen egy új kereskedelmi központot létesítünk, illetve valósult már meg 2 ütemben. Nem is lehetne alkalmasabb hely a multinacionális üzletek számára, mint a korábbi fejlesztési ütemek üresen maradt területe. A településeket elemezve, figyelembe véve a funkcionális városmorfológiai változásokat elmondható, hogy a kereskedelmi központok mindig a város központjában alakultak ki és maradtak fent hosszabb ideig. Természetesen Sándorfalva város méreténél nagyobb települések esetén előfordul, hogy a külső

kerületek valamelyikében is kialakul egy-egy kereskedelmi központ, de ennek oka, hogy egy nagyszámú munkaerőt vonzó gyár létesítésével hirtelen megnő egy korábban ritkábban lakott külső városrész, vagy egy nagyváros külső kerületei térben terjeszkednek egy szomszédos kisebb település felé, melyek „összeolvadnak” és egy új szuburbán központ jön létre. Sándorfalva területi és jelenlegi lakossági mérete sem indokolja, hogy egynél több kereskedelmi központ legyen kialakítva. A kereskedelmi központnak nem csak a 3 üzlet, a piac és az ingatlanon elhelyezkedő további - jelenleg 6 vállalkozó által üzemeltetett - üzleteket tekintjük, hanem a teljes városközpontnak elnevezett zónát mely a Szabadság tér körül, illetve az Alkotmány körút - Szent István utcáig terjedő szakaszát, valamint az Ady Endre utca mind két oldalán elhelyezkedő üzletekig. A városközpontban elhelyezkedő üzletek számára is előnyt jelent a multinacionális üzletek jelenléte, ugyanis várhatóan a városközpontba vonzó erőként jelennek majd meg. Ezen ismérvek miatt is jelölte meg a Sándorfalvi Piac területét a három beköltözni akaró multi. A legfőbb indok, ami miatt ezt a beruházást szeretnénk, azok a bevételek. A Sándorfalvi Építő Kft., mint beruházó és közvetve Sándorfalva Város Önkormányzata, mint tulajdonos az elkészített üzleti terv szerint – és ezt a táblázatot megkaptátok- 2030-at követően fog profitot termelni, mely hosszú időre meghatározhatja a település fejlesztési tartalékait vagy alapvető feladatainak ellátását. Ugyanakkor azt is meg kell jegyezni, hogy a tervek alapján maga a tevékenység a 6. évtől pozitív saldos. Beszéltünk a helyi iparüzési adóról, mellyel nem foglalkoztunk ebben a táblázatban, mert az nem a Sándorfalvi Építő Kft.-nél fog lecsapódni. A településre telephelyet létesítő multinacionális üzletek saját nettó bevételei után a Sándorfalvi Városi Önkormányzat részére iparüzési adót fognak fizetni. Az eddigi piaci ismérvek alapján a multinacionális üzletek nem csak a helyi lakosságot fogják kiszolgálni, hanem a környező településen élő lakosságot is (Szatymaz, Kistelek, Dóc, Ópusztaszer, Balástya, illetve a 4519 által elérhető települések lakosságát). Nem csak a jelenlegi boltok bevételei fognak az új nagy üzleteknél megjeleni, hanem az előrejelzések alapján a mi településünkön nagyobb lesz az elköltött pénz összege, mely más vállalkozásoknál is iparüzési adó emelkedést jelenthet. A szomszédos településekről is érkező vásárlók Sándorfalva térségi vezető szerepét fogják igazolni, attól függetlenül, hogy a vidék legnagyobb települése Szeged. Fontos a lakosság, ezért is szeretnénk ezt a beruházást. Ekkora méretű fejlesztés és a vele együtt járó változás esetében természetes, hogy a lakosság, főleg a tervezett üzletek helyszínének környékén élő lakosokban kezdetben ellenérzéseket válthat ki, azonban ezzel együtt a lakhelyük környéke fejlődik, ingatlanjaiknak értéke felértékelődik. Az Árpád utca burkolata az üzletek vonaláig a fejlesztés keretében felújításra kerül. A bekövetkezett változás remélhetőleg minden lakos esetében pozitív lesz. Ezt már településünk tapasztalhatta a Kővágói zártkertekben a turisztikai beruházások és az útépités után, illetve ugyanilyen ellenérzést keltett a szennyvízberuházás is a település lakosainak egy részében, mely mára már homályba merült. Tudjuk, hogy az üzletek működése során várható a megnövekedő gépjármű forgalom, viszont ez egy fejlődő város életében elkerülhetetlen. Ahhoz, hogy igazi város legyünk, a városközpontnak élnie kell, melynek elsődleges megteremtője és fejlesztője az Önkormányzatnak kell, hogy legyen. A jövő lakossági létszámának fejlődésében és megtartásában is nagy szerepe lehet a boltoknak, hisz a lakosság helyben tartásának letelepedésének fontos feltétele a helyi szolgáltatások sokszínűsége. A célunk a fejlődés. A települések optimális esetben az erősségeik felismerése után tudnak fejlesztéseket véghez vinni, ahogy Sándorfalván ez a Nádasztó esetében is történt. A fejlődés vagy a stagnálás választásának döntése előtt állunk. Egyet tudok: Sándorfalva lakosságától azt a megbízást kaptuk, hogy ne álljunk meg, cél egy európai kisváros megteremtése. A fejlődési lehetőség, ami most adódott, külső beruházóval nem megoldható, mert az igaz, hogy terület eladásával rövid távon bevételt érünk el, hosszú távon viszont vagyonszertést, hisz a hosszú távon tervezett bérleti díjtól esnénk el. Így azonban Sándorfalva esetében a hitellel finanszírozott üzlet építése az adandó esély, mely jelent ugyan kockázatot, de ezt a megfelelő alternatív megoldások kidolgozásával lehet orvosolni. Nem mindig lehet megválasztani a fejlődést módját, az adandót azonban meg kell ragadni, tudni kell alkalmazkodni és abból kihozni

a legjobbat. A legjobbat, Sándorfalva érdekében. Mivel határozatképtelen a testület, így az anyagról sem döntöttünk, így szeretném bejelenteni, hogy szeretnék élni egy jogszabály adta lehetőséggel, amelyet a Kormány hozott átmeneti szabályként az önkormányzati választás és a hivatalba lépés között. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 146/L. § (1) bekezdése alapján a 2024. június 9. és 2024. október 1. közötti időszakban a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat-és hatáskörét a polgármester gyakorolja, ha a képviselő-testület két egymást követő alkalommal, illetve a 135 § (2) bekezdés alapján összehívott ülése ba) pontja alapján határozatképtelen, vagy bb) pontja alapján határozatképes, de a napirendre tűzött kérdésekben nem dönt. A múltkori testületi ülés határozatképes volt, de a napirendi pontban nem döntöttünk, most második alkalommal a képviselő-testületünk határozatképtelen, ezért megvan a két egymást követő alkalom. Élek azzal a jogosítvánnyal, hogy a képviselő-testület helyett dönteni fogok. A döntésem pedig a következő: beadjuk az OTP Zrt. fele a hitelkérelmünket, illetve elindítjuk a kormányengedélyünket. Elmondtuk a múltkor is, hogy ez még nem a szerződés aláírása, de el kell indítani a folyamatot ahhoz, hogy 2-3-4 hónap múlva végső döntést meghozza aláírással a képviselő-testület. A folyamat elindítása miatt úgy döntök, hogy adjuk be a hitelkérelmünket. Valószínűleg a törvényességi fogja vizsgálni a döntésemet, illetve azt is várom, hogy azok akik nem „nem”-el szavaztak, hanem hirtelen nem tudtak dönteni és tartózkodtak a döntéstől, azok is meg fogják kérdőjelezni a döntésemet.

Magyar Károly alpolgármester: ebben az esetben, ha elindul a hitelfelvételi eljárás mikorra várható a végleges döntés a hitelszerződéssel kapcsolatban? Ennek a testületnek kell a döntést meghoznia vagy az újnak?

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: október 1. után.

Lázár Margit gazdálkodási csoportvezető: Most beadjuk a hitelkérelmet, meg kell várni amíg megjön a szerződéstervezete, ha ez megvan utána tudjuk véglegesíteni a kormányengedély kérelmet. Úgy számolom, hogy szeptember közepe, vége fele be kell, hogy menjen. Amikor a kormánydöntés meglesz, akkor van szerződéskötés.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: Az OTP azt ígérte, hogy ha az általuk kért időpontig beérkezik a döntésünk, minél hamarabb próbálják előkészíteni a szerződést, mert ők is március óta azzal foglalkoznak, hogy milyen hitelkonstrukciót tudnak nekünk adni. Remélem, hogy szeptember közepe előtt be tud menni, mert a kölcsönadott 50 millió forintot december 31-ig vissza kell adni, a cégnek felénk prezentálni kell az összeget és ez az összeg viszont a hitelből finanszírozható.

Ambrus László képviselő: ha jól értettem akkor a testületnek a kormány döntéséig ezzel kapcsolatos dolga nincsen.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester: nincs vele dolga.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester megköszönte a munkát, a nyílt ülést 7 óra 47 perckor bezárta.



Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester



Dr. Török Éva
jegyző