

Jánossomorja Város Önkormányzata
Polgármesterétől

16./ E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2026. szeptember 16-ai ülésére

Tárgy: Lakóterületek kialakítása

Előterjesztő: Lőrincz György polgármester

Megtárgyalta: Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete gazdasági ciklusprogramjának 5. pontjában többek között az alábbiakat fogalmazta meg:

„5.2.1. Folytatni kell az összközműves építési telkek kialakítását, illetve az újonnan kialakított telkek értékesítését.”

Az önkormányzat 2026. évi költségvetésében 10 millió forintos keretösszeget határozott meg a feladat elindítására. Korábban két nagyobb terület lakóterületi fejlesztése fogalmazódott meg. Az egyik az Iskola utca mögötti önkormányzati ingatlanok felhasználásával, a másik a Kertalja utca folytatásában, ahol az önkormányzat nagyjából 50 %-os tulajdoni részaránnyal rendelkezik.

A lakóterület kialakítás várható költségeire vonatkozóan előzetes számításokat végeztünk és előzetes árajánlatokat kértünk a közmű szolgáltatóktól. A kalkulációkat az előterjesztés 1. sz. és 2. sz. mellékletei tartalmazzák.

Iskola utca mögötti lakóterület:

A szabályozási terv szerint a telekalakítás megtörtént, az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek. (Telekalakítási helyszínrajz 3. sz. melléklet)

Összesen 36 db lakótelek került kialakításra, melyek összterülete 21.742 m².

Az áramellátásra az EON által megadott ajánlat alapján a szolgáltató a csatlakozási és létesítési díjak befizetése alapján megtervezteti és kivitelezzi a beruházást, melynek vállalási határideje 2030. 05. 12. Az ajánlat a telkek bekötővezetékeit nem tartalmazza. A díjak számításánál a jogszabályokban meghatározott kedvezményeket (mivel az önkormányzat, mint befektető a kérelmező) nem tudja figyelembe venni, azonban amennyiben 5 éven belül a vételezés megtörténik, a kedvezményeknek megfelelő összeg visszatérítésre kerül. (Telkenként 32 A, illetve 25 fm)

A gáz esetében 250 fm elosztó vezeték létesítéséig csatlakozási díjat nem kell fizetni, így az első 12 telek esetében a díj 0 Ft, azonban ennek az a feltétele, hogy a csatlakozási pont rendelkezésre állását követő 12 hónapon belül a telkeken a fogyasztásmérőt fel kell szereltetni. Amennyiben ez nem történik meg, ingatlanonként 646.833 Ft + ÁFA csatlakozási díj fizetendő.

A fennmaradó 24 telekre 8.880.000 Ft + ÁFA csatlakozási díjat kell fizetni.

A beruházás a csatlakozási szerződés aláírásától számított 1 éven belül megvalósítható.

Kertalja utca folytatása lakóterület:

A területre vonatkozó szabályozási tervet a Képviselő-testület módosítani kívánja, melynek előkészítése folyamatban van. A tervező által készített szabályozási koncepciót a 4. sz. melléklet tartalmazza. Amíg a szabályozási terv módosítása nem kerül jóváhagyásra, addig a telekalakítást sem lehet elvégezni. A közmű szolgáltatók megadták az előzetes ajánlataikat, de végleges ajánlatot adni, szerződést kötni, tervezést indítani csak a kialakított, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telkekre tudnak.

A szabályozási koncepció alapján összesen 24 családi házas és 4 társasház építésére alkalmas telek alakítható ki. Ez utóbbiból az 1652 m²-es telket tulajdonjogi problémák miatt most nem vesszük figyelembe. Így az értékesíthető 27 db telek várható területe összesen 27.561 m² lesz.

Az áramellátásra a szolgáltató – mivel a telkek még nem kerültek kialakításra – csak nehezen adott ki előzetes tájékoztatót, azt is csak úgy, hogy a csatlakozási díjra adott kalkulációt, a létesítési díjra nem, azt úgy feltételezte, hogy a tervezést és a kivitelezést a beruházó valósítja meg, majd térítési igény nélkül a szolgáltató tulajdonába átadja. Az esetleges visszatérítésekről a telekalakítást követően megkötendő szerződésben fog rendelkezni.

Vállalkozótól kértünk ajánlatot az EON tájékoztatója alapján a létesítésre. Az ajánlat a telkek bekötővezetéseket nem tartalmazza.

A gázellátásra úgy kértük meg az ajánlatot, hogy a 250 fm-es elosztó vezeték létesítésébe beleférjünk, de még nem kaptuk meg a tájékoztatót. A feltételek itt is hasonlóak lesznek, mint az Iskola utcánál, vagyis csatlakozási díjat nem kell fizetni, azonban ennek az a feltétele, hogy a csatlakozási pont rendelkezésre állását követő 12 hónapon belül a telkeken a fogyasztásmérőt fel kell szereltetni. Amennyiben ez nem történik meg, ingatlanonként csatlakozási díj fizetendő. A csatlakozási szerződés megkötésére ebben az esetben is a telekalakítást követően lesz lehetőség.

A fennmaradó ingatlanokra vagy nem biztosítunk gáz vételezési lehetőséget, vagy egy további ütemben kötjük meg a csatlakozási szerződést a szolgáltatóval. A társasházak esetében az egyeztetések arra irányultak, hogy a hőellátást hőszivattyúk biztosítják, melyhez a villamosenergia ellátást az EON ajánlata tartalmazza.

A víz- és szennyvízellátás ajánlataiban a szolgáltató felhívta a figyelmet arra, hogy a kialakult kőolajválság miatt a csőgyártó cégek folyamatosan és jelentősen emelik az áraikat, így árajánlatuk csak irányadónak tekinthető.

A Kertalja utcai lakóterület esetében már több alkalommal egyeztetés történt a terület másik nagy részarányú tulajdonosával a közös területfejlesztés érdekében. Amennyiben itt megállapodás születik, a terület kialakítás és közművesítés költségei megoszlanak a két fél között, így az önkormányzatra jutó részarány a megegyezésnek megfelelően csökkenni fog.

Javaslom, hogy foglaljon állást a Képviselő-testület, hogy melyik fejlesztést kívánja előbb megvalósítani, mert akkor annak előkészítésével kell intenzívebben foglalkozni.

Határozati javaslat I.:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (IX. 16.) Kt. határozata

1. Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az Iskola utca mögötti lakóterület fejlesztését kívánja elindítani.
Megbízta a polgármestert, hogy a terület kialakítása és közművesítése érdekében a szükséges előkészítő munkákat indítsa el, a közműszolgáltatókkal a megállapodásokat készítse elő és kösse meg.
2. A Képviselő-testület vállalja, hogy a költségvetésében a forrásokat ütemezetten betervezi.

Felelős: Lőrincz György polgármester
Határidő: azonnal

Határozati javaslat II.:**Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (IX. 16.) Kt. határozata**

1. Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy a Kertalja utca folytatásában kialakítandó lakóterület fejlesztését kívánja elindítani.
Megbízta a polgármestert, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében a terület másik nagy részarányú tulajdonosával a szükséges egyeztetéseket folytassa le, a kétoldalú megállapodást készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.
2. A Képviselő-testület megbízta a polgármestert, hogy a szabályozási terv elfogadását követően a telekalakítást folytassa le, a terület kialakítása és közművesítése érdekében a szükséges előkészítő munkákat – a másik befektetővel együttműködve – indítsa el, a közműszolgáltatókkal a megállapodásokat készítse elő és kösse meg.
3. A Képviselő-testület vállalja, hogy a költségvetésében a forrásokat ütemezetten betervezi.

Felelős: Lőrincz György polgármester
Határidő: azonnal

Kérem a Tisztelt Testületet az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen!

Jánossomorja, 2026. 09. 09.

Lőrincz György s.k.
polgármester