



Pilismarót Község Polgármestere

...../2025

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2025. augusztus 29-én tartandó rendkívüli ülésére
Tárgy: Döntés az önkormányzat fizetőképességének helyreállítása érdekében szükséges intézkedésekről

1. Előterjesztés mellékletei
 - I. Térkép
 - II. ingatlanok tulajdoni lapjai
2. Előterjesztést tárgyaló bizottságok: -
3. Előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
4. Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
5. Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete 6 igen szavazattal egy tartózkodás mellett, 90/2025. (VII.24.) határozatával elfogadta az önkormányzat 2025. évi költségvetés első féléves teljesítéséről szóló beszámolót. A beszámoló értelmében a 2025. évre prognosztizálva Pilismarót Község Önkormányzatának költségvetése az önkormányzati kiadások jelentős, 11.898.119 Ft-os csökkentése ellenére a tervezett iparüzési adóbevételek, valamint az szintén tervezett ingatlanértékesítés eddigi elmaradása miatt 63.465.881 hiányt mutat.

A költségvetési hiány kezelése, és Önkormányzatunk működőképességének megőrzése érdekében az alábbi A., B. és C. javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

- A. Pilismarót Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában állnak az alábbi táblázatban szereplő ingatlanok:

PILISMARÓT Külterület	076/24 helyrajzi szám	6.5010 ha alapterületű	öböl
PILISMARÓT Külterület	076/25 helyrajzi szám	8 523 m ² alapterületű	szeméttelep
PILISMARÓT Külterület	079/1 helyrajzi szám	2 518 m ² alapterületű	szeméttelep
PILISMARÓT Külterület	079/2 helyrajzi szám	2 498 m ² alapterületű	szeméttelep
PILISMARÓT Külterület	079/3 helyrajzi szám	5 876 m ² alapterületű	szeméttelep

A táblázatban szereplő ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzatnak nincsen fejlesztési vagy hasznosítási célja. Az Önkormányzat 31/2025. (III.25.) határozatában a Duna-parti üdülő terület kialakítása tanulmánytervben foglalt és az önkormányzati ingatlanokat is érintő fejlesztési javaslatot jóváhagyta.

A fentiekre tekintettel javasolt a fejlesztési terület által érintett, jelenleg szeméttelep rendeltetésű **Pilismarót, külterület 076/25 helyrajzi számú**, valamint a jelenleg öböl rendeltetésű **Pilismarót, külterület 076/24 helyrajzi számú** ingatlanok értékesítésre történő kijelölése azzal, hogy ezen ingatlanokon javasolt partnert bevonni az illegális szeméttlerakás felszámolására, a természeti terület környezetbarát hasznosítására a település közössége számára méltó és kulturált szabadidő eltöltésére alkalmas terület kialakítására, melynek érdekében az öböl menti térség fejlesztésébe olyan partnert szeretne bevonni, aki különösen érdekelt abban, hogy ezen a területen rendezett körülmények legyenek. Az öböl csúcson a strand létrehozásában aktív szereplőként tekint a leendő tulajdonosra, aki vállalja, hogy a szeméttlerakást megszünteti és a vételi ügylet létrejöttétől számított 12 hónapon belül a pilismaróti lakosok számára ökosétányt és strandot alakít ki. Elvart közösségi cél, hogy a zöldfelület megmaradjon, a természetközeli állapotot a tervezett beavatkozások ne változtassák meg.

A Duna-parti üdülőtérület kialakítása projekt kapcsán tervezett nagy volumenű infrastrukturális fejlesztések beruházó általi megvalósításának feltétele, hogy a beruházással érintett terület a tulajdonába kerüljön, tekintettel arra, hogy a közműfejlesztések kivitelezése kizárólag a vállalkozó tulajdonában álló, egybefüggő területen valósulhatnak meg, mely magában foglalja a jelenleg önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat is. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése nélkül tehát ezen közműberuházások megvalósítására csak részlegesen kerül sor, tekintettel arra, hogy a fejlesztő kizárólag a komplex beruházással arányos mértékű energia kontingens beszerzését tudja elvégezni.

Javasolt továbbá – ezen fejlesztések megvalósulásával egyidejűleg – a **Pilismarót külterület, 079/1, 079/2 és 079/3 helyrajzi számú, szeméttelep rendeltetismódú ingatlanok bérbeadásra történő kijelölése.**

Valamint a beruházással érintett **Pilismarót, külterület 075/7 helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlan** értékesítésének feltételeit szükséges megvizsgálni annak érdekében, hogy az Öböl beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-fejlesztés teljeskörűen megvalósulhasson.

A képviselő-testület döntése nyomán az Önkormányzat az ingatlanok értékesítése érdekében az Önkormányzat vagyonáról szóló 3/2024. (II.13.) rendelet előírásainak megfelelően értékbecslést készített, majd nyilvános pályázatot ír ki az ingatlanok fenti feltételek szerinti értékesítésére, amelyről a későbbiekben a Képviselő-testületnek határozatot kell hoznia, ahogy a beérkező vételi ajánlatok értékeléséről, és a nyertes ajánlattevő személyéről, illetve a vele kötendő szerződés pontos feltételeiről is.

Az értékesítés feltételei között kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy Önkormányzatunk a vételárat ne élje fel, ezért szükséges az eladást megelőzően annak kimondása, hogy az Önkormányzat az ingatlanok értékesítéséből befolyó összeg 70 %-át fejlesztésre, beruházásra, köteles fordítani, és csak a maradék 30 %-át fordíthatja működési kiadásai fedezésére.

- B. Az Önkormányzatnak lehetősége van hitelfelvételre. A hitel kamatai és kezelési költsége jelentős többletkiadást eredményez az Önkormányzat számára, és a hitelhez jutás több tényezőtől is függ, így ez nem garantált, és jelentős időt vehet igénybe az elbírálása.
- C. A helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról szóló 1996. évi XXV. törvény 4. § (1) b) pontja alapján, – tekintettel arra, hogy az önkormányzat adóssága a 3 millió forintot, illetve a 2024. évi zárszámadási rendelet kiadási főösszegének 1 %-át meghaladja – lehetőség van az önkormányzat fizetőképességének helyreállítására irányuló adósságrendezési eljárás kezdeményezésére. Az adósságrendezés megindítását követően megalakul az adósságrendezési bizottság, amelynek tagjai a polgármester, a jegyző, a pénzügyi bizottság elnöke (pénzügyi bizottság hiányában egy önkormányzati képviselő) és egy önkormányzati képviselő, elnöke az önkormányzati csődbiztos. A jegyző az adósságrendezés megindítását követően elkészíti a válságköltségvetési rendelettervezetet. Ezután az adósságrendezési bizottság reorganizációs programot, valamint egyezségi javaslatot készít.

A reorganizációs program a helyi önkormányzat gazdasági helyzetének részletes leírása mellett tartalmazza az adósságrendezésbe vonható vagyon hasznosítására, illetve az adósságrendezéssel kapcsolatos egyéb tervezett intézkedésekre (pl. hitelfelvétel) vonatkozó javaslatot annak megjelölésével, hogy ilyen módon a helyi önkormányzat milyen bevételekhez juthat. Az önkormányzati csődbiztos köteles megkísérelni a helyi önkormányzat adósságrendezésbe vonható vagyonának nyilvános értékesítését a forgalomban elérhető legmagasabb áron.

Amennyiben az egyesség nem jön létre a törvényben szabályozott feltételek szerint a bíróság rendelkezik az adósságrendezési eljárásnak a vagyon bírósági felosztásának szabályai szerinti folytatásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

**Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (VIII.29.) határozata**

Döntés az önkormányzat fizetőképességének helyreállítása érdekében szükséges intézkedésekről

- A. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pilismarót külterület 076/24 és 076/25 helyrajzi számú ingatlanokat értékesítésre, valamint a Pilismarót külterület 079/1, 079/2 és 079/3 helyrajzi számú ingatlanokat bérbeadásra kijelöli.
- B. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy működőképességének fenntartása érdekében hitelfelvételt kezdeményez, és a hitelfelvétel érdekében szükséges nyilatkozatok megtételére felhatalmazza a polgármestert.
- C. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról szóló 1996. évi XXV. törvény 4. § (1) b) pontja alapján az önkormányzat fizetőképességének helyreállítása érdekében adósságrendezési eljárást indít, és felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket megtegye.

Felelős: Hunyadi Balázs polgármester

Határidő: haladéktalanul

Pilismarót, 2025. augusztus 27.



