

## JEGYZŐKÖNYV

Készült Tiszalúc Nagyközség Képviselő- testületének 2024. október 16-napján a Községháza tanácskozó termében (3565 Tiszalúc, Kossuth tér 3.) megtartott nyílt üléséről.

### Jelen vannak:

Siri Norbert polgármester  
Csordás László alpolgármester  
Fónagy László képviselő  
Gazdóf Ferenc képviselő  
Kecskés Nikolett képviselő  
Macsó Szilárd képviselő  
Majdanics Péter Tamás képviselő

### Tanácskozási joggal meghívottak:

Turóczy Hajnalka jegyző  
Macsóné Pálfalvi Mária ig.oszt.vezető  
Bodnár Ferencné pénzügyi osztályvezető

Siri Norbert polgármester köszöntött minden megjelent képviselőt, megállapította, hogy a testületi ülés határozatképes, mivel a képviselők teljes létszámmal az ülésen megjelentek (7 fő).

### Meghívóban szereplő napirendi pontok:

- 1.) Arany Kalács Kft Tiszalúc ingatlan visszavásárlás iránti kérelme  
Előadó: Siri Norbert polgármester

Siri Norbert polgármester a napirenddel kapcsolatosan elmondta, hogy javasolja a meghívóban szereplő sorrendben tárgyalják. A napirendet a Képviselő- testület egyhangúlag (7 igen szavazattal) megszavazott a szavazáson 7 fő jelenlétből 7 fő részt vett.

### Testület által elfogadott napirend:

- 1.) Arany Kalács Kft Tiszalúc ingatlan visszavásárlás iránti kérelme  
Előadó: Siri Norbert polgármester

### 1.) Napirendi pont- Arany Kalács Kft Tiszalúc ingatlan visszavásárlás iránti kérelme

Siri Norbert polgármester 2023. júliusában megkeresték az Arany Kalács Kft-t azzal a szándékkal, hogy szeretnék megvásárolni a kenyérgyár hátsó területét, azzal a céllal, hogy a mostani piacot egy pályázatból L alakban bővítsék a Népkerth felé. Ők akkor jóhiszeműen álltak a vételi szándékhoz és szinte áron alul segítően az Önkormányzatnak adták a területet. Ez a pályázat nem valósult meg jelenleg, és ők nyertek egy pályázatot. Mikor a főépítész megnézte a területet és anno módosították a rendezési tervet, akkor derült ki, hogy ők ezt a pályázatot ~~jelenlegi formában nem tudják kivitelezni azért, mert az épület mögé 2 db 10 méter magas siló kerülne, ennek a dőlésszöge és a kerítéstől való távolsága nincs meg. Erre a kapacitásbővítésre, illetve a technológiai sor bővítésre a kenyérgyárnak szüksége van, mert a jelenlegi technológiával nem igazán tud hasznot termelni és ahhoz, hogy a jövőben tovább tudjon~~

működni, fejleszteniük kell. A Kft tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné visszavásárolni a telekrészt fejlesztés érdekében. 2.500.000.- forint + ÁFA összeget ajánlott fel, ami tartalmazza a 1 millió forintos vételárat, az Önkormányzat összes költségét és a rendezési terv módosítását. Emellett magára vállalta az Önkormányzat további költségeit, ami a rendezési terv módosításával fog járni a jövőben. Ez egy nehéz döntés, mégpedig azért, mert Tiszalúcnak nagyon nagy szüksége lenne a piac bővítésére és a lakosok nagyon örülnének neki, ha ott egy szép nagy piacon árulhatnának és egy szép nagy közösségi tér lenne a falu közepén. Ez a mérleg egyik nyelve, a másik nyelve az, hogy a beruházás nélkül a kenyérgyárunk jövőjét pecsételik meg. Nagy eséllyel egy idő után bezár és 20-25 család megélhetése múlik a döntésen.

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, hogy nem ért egyet a terület eladásával, a falu érdekeit szem előtt tartva azt szeretné, ha megmaradna a terület. Ha megtudták venni, akkor ne ragaszkodjanak az eladáshoz. Polgármester Úr mondta, hogy 2.500.000.- forintba került idáig a falunak a terület megvétele és az egyéb költségek, ehhez szeretné hozzátenni, hogy 3 millió forint körüli összeg a tervek elkészítése, amit az Önkormányzat a tervező felé már kifizetett. Ez idáig már 6 millió forint az ő számításai szerint. Másik dolog, körbejárta a területet, megnézte, ha piacot akarnak csinálni Tiszalúcon, olyan területet Tiszalúc központjában nem fognak találni, ami a piactér kialakítására alkalmas lenne. Azt javasolja ezt a területet tartsák meg, a kenyérgyár pedig a meglévő területen és a pluszba hozzá vásárolt 6-8 méter területen oldja meg a technológiai részét az üzem beruházásához, fejlesztéséhez. A másik a megbízott ügyvezető igazgató nem tudott pontos számot mondani a létszám bővítésére.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy a benyújtott pályázatban szereplő vállalt létszámot mondta.

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, hogy a harmadik pedig, hogy falunak nem biztos, hogy megfelelő magyarázat az, hogy iparüzési adót fogunk tudni ebből pluszba beszédni, mivel van egy olyan tervezet, hogy január elsejétől az iparüzési adót a járások vagy a megye fogja megkapni a plusz iparüzési adót, amit eddig az önkormányzatok beszédtek. Ebből nem biztos, hogy Tiszalúc vissza fog kapni. Az ő olvasatában semmi nem szól amellett, hogy erről a piactérről lemondjanak.

Siri Norbert polgármester válaszolva a kérdésekre elmondta, hogy nem tudják még mi lesz, ha elveszik az iparüzési adót akkor nem maradnak életbe. Az iparüzési adóból tudják kiegészíteni a normatívát, nem gondolja, hogy 100%-ban elvonnék, vagy ugyanennyit ne kapnának vissza. Ez tervezet. A HA-ra nem lehet alapozni. Máshova a technológiát: bárhova hátra építik 10 méteres silókról beszélnek, 10 méteres dőlési távolság plusz 6 méter a kerítéstől. Akárhova rakják hátul, az Önkormányzat a jövőben oda piacot nem fog tudni építeni.

Gazdóf Ferenc képviselő kérdése, hogy ez le van írva valahova, hogy ez így elő van írva nekik? Bemondás alapján beszélgetnek róla.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy nem kell ehhez papír, hogy egy 10 méteres silónak 10 méteres a dőlés távolsága. A harmadik pedig, hogy a falu közepén piacot nem lehet máshol.

Gazdóf Ferenc képviselő kérdése, hogy a kenyérgyár érdekeit képviseli vagy a faluét.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy a falu érdekeit képviseli, mert 25 családnak a munkahelyéről beszélnek. Az elmúlt két évben 6 millió forint befizetett iparüzési adóról

beszélnek. Két olyan dolgról beszélnek, ami mind a kettő a falu érdekét szolgálja, itt most azt fogják eldönteni melyik szolgálja jobban a falu érdekeit és a családok érdekeit.

Gazdóf Ferenc képviselő kérdése, hogy hoztak valami papírt arról, hogy mit kérnek tőlük? Nem hoztak. Az iparüzési adónak a plusz bevétele, ami jövőévtől megvonásra kerül tervezetbe van, de minden média lehozza. Minden önkormányzat beszél róla, nem igaz, hogy Tiszalúc nem tud róla.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy ezen a héten csütörtökön megy egy ezzel kapcsolatos tájékoztatóra, melyről minden képviselő tájékoztatni fog. Nem tudjuk még mi lesz a jövőben. Semmi konkrétumot nem tud.

Gazdóf Ferenc képviselő javasolja, ha fognak tudni konkrétumokat akkor térjenek erre a témára vissza.

Csordás László alpolgármester elmondta, hogy azért szeretne hozzászólni, mert úgy gondolja, mint az előző képviselő -testületnek tagja is ismerem kellően az előzményeket és azzal szeretné kezdeni, amivel képviselő társa, ő sem szeretné visszaadni a területet és nem szeretné visszalépni egy olyan előnyös helyzetből, ami a falu vagyonának a csökkenését okozza. De meg fogja szavazni, ha a polgármester úr fel fogja tenni ezt a kérdést, hogy hogyan döntsenek. Az első része az az gentleman's agreemant szabályai szerint azzal kezdte a polgármester úr a felvezetőt, hogy akkor amikor az előző Képviselő- testület megkereste a kenyérgyárnak az akkori vezetését és már akkor tudták, hogy megtörténik a cégfúzió vagy a felvásárlása az ő cégüknek annak ellenére az az ügyvezető aki egyébként tájékoztatta a Képviselő- testületet a testületi ülés előtt teljes mértékben segítő szándékkal és ahogy polgármester úr mondta jóhiszeműen állt az Önkormányzat kéréséhez, mert akkor egy önkormányzati érdekből egy pályázat benyújtása előtt álltak és területre volt szükségük. Volt területük, mert a pályázatot a Petőfi és a Béke utca sarkán lévő üres telekre nyújtották be, az egy elnyert pályázat volt, utána tudtak a kenyérgyár akkor képviselőjével tárgyalni, hogy átkerülhessen arra a területre. A legfőbb szempont nem a piac elhelyezése, hanem az, hogy átkötés történjen a sportpálya, a mostani piac és a Népkert között, hogy ez így egybe használható több funkciós közösségi tér legyen. Jelen pillanatban a döntésnél vizsgálni kell azt a szempontot, aminek egy része az iparüzési adó befizetés, egy része a munkahelyeknek a száma, de oda térne vissza, hogy visszaemlékszik arra, hogy a covid idején beszorult a település lakossága a településre, meg emlékszik arra az időszakra amikor a hó elzárta a települést és bizony jól jött, hogy ezen a településen működött egy kenyérgyár, mert a nagy öregek is azt mondta, hogy egy falu életéhez két dolog kell a kenyér meg a víz. Azt gondolja túl kell lépni azokon a korlátokon, hogy üzleti szempontból nézik ezt a kérdést. Itt nem mutyikról van szó, arról van szó, hogy van egy olyan fejlesztés, ami Tiszalúc egyik legnagyobb üzemének a több 100 milliós fejlesztéséről szól. Ha itt lesz iparüzési adó, ha nem valamilyen módon Tiszalúc értékéhez hozzájárul, hogy egy olyan üzem van benne, ami környezetkímélő technológiákat alkalmaz. Tovább gondolná ezt a dolgot, nekik bármilyen fejlesztés, ami ennek az üzemnek az előre lépését jelenti és neki lehet, hogy gazdasági haszna lesz belőle, biztos abban, hogy a településnek valamilyen gazdasági értelemben is hasznot jelent. Az ügyvezető úr elmondta, hogy mindenféleképpen támogatja azt, hogy ha megtörténik a fejlesztés terveinek az engedélyezése és most emiatt a teljes rendezési tervet módosítani kell, melynek a költségét ők felvállalják, akkor megvizsgálják azt és nyitva hagyta azt a kérdést, ha tudnak visszaadni területet, akár amiatt, hogy az átkötés megtörténjen, ezt támogatni fogják. Eddig is segítően álltak az Önkormányzathoz, most is biztosította erről az Önkormányzatot. Nem ellenségesen lépnek fel, a gentleman's agreement szabályai szerint, volt egy gesztus amit szívesen vettek és most ugyanezt a gesztust kellene gyakorolni, mindamellet,

hogy azok költségek amik fel lettek sorolva ténylegesen a felmerült költségek és valóban a terv nincs benne, mert ez egy meg nem valósult pályázatnak az elvégzett tervezetése, de már a terveknek az engedélyeinek megszerzésének a költsége egyébként benne van és még hozzátenné azt is ha nekik meg kellene még azt az úszó kaput és a gazdasági bejáratot csinálni, amit a szerződés szerint vállaltak és meg kellene építeni nyolc méteren belül a kerítést, akkor ez a költség amiről képviselő társa beszél nem 6 millió forint lenne amit számoltak, hanem tizen millió forintokról beszélnek összességében. Tehát amit az Önkormányzatnak kellene még erre ráfordítania, ahhoz, hogy a szerződésnek eleget tegyenek. Összefoglalva azt gondolja, hogy ennek a beruházásnak, bár vérzik a szíve neki is, hogy vissza kellene ezt a területet adniuk, de távlatilag azt gondolja és nem volt még erről szó, hogy például egy óvoda épület, ami jelen pillanatban nem a legalkalmasabb óvodának és óvoda fejlesztések mindig vannak az önkormányzati kiírásokban a jövőben is és nő az óvodai létszámuk, egy új óvoda építése mellett a mostani óvoda területén lehet gondolkodni szolgáltató jellegű tevékenységekbe, akár piac terület bővítésben is. Vannak lehetőségek, csak nem vizsgáltak meg mindent. Azért nem vizsgáltak meg mindent, mert eddig nem voltak ebben a kényszerhelyzetben. Azt gondolja, hogy felelősen kell dönteni, igen vagyonvesztéssel jár jelen pillanatban, maga részéről jól végig gondolva azt mondja, hogy lehet támogatni és azért lehet támogatni, mert összességében nem gondolja, hogy gazdasági értelemben ennek az Önkormányzatnak rossz, ha egy ilyen üzem működik az Önkormányzat területén. Akkor amikor a Covid idején már volt iparüzési adó elvonás, Tiszalúc nem járt rosszul akkor amikor a visszaosztásról beszélgettek. Többlettámogatásként kapta az Önkormányzat. Nem gondolja, hogy Tiszalúc lesz az, akitől a nagy iparüzési adó többleteket elvonják majd. Azt reméli Tiszalúc a nyertese lehet majd, ha így változik a rendszer.

Siri Norbert polgármester elmondta, a tapasztalatok alapján Tiszalúc a vissza osztásokkor jól járt.

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, hogy nincs olyan terület Tiszalúcon, amit a kenyérgyárnak fel tudnának ajánlani zöldmezős beruházáshoz? Nem fogja elvinni a vállalkozását, mert logisztikailag jó helyen van. El tudja látni Tiszaújvárost, Szerencset környékét. Nem az az érdeke elvigye innen a Kenyérgyárat. Szeretne amellettt érvelni, hogy tartsák meg a piacteret, ne áldozzák be a piacteret.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy ez egy nyertes pályázat a meglévő kenyérgyár technológiai korszerűsítésére, kapacitás bővítésére. Ezt a nyertes pályázatot, vagy megcsinálják itt, vagy máshol fogják megcsinálni. Ha máshol csinálja meg, ennek a kenyérgyárnak megpecsételődik a jövője.

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, hogy hallhatták az ügyvezető hozzáállását, úgy gondolja, hogy öt év múlva a piacteret is ingyen visszakaphatja. Ebben a szerződésben az van, hogy a piactér melletti területet. Ő üzleti szempontból közelíti meg. Ne közelítsék meg érzelmi szempontból. Üzleti szempontból közelítsék meg, hogy a falunak mi szolgálja az érdekét. Vélemény szerint az szolgálja az érdekét, hogy minél több termelőt tudjanak ösztönözni arra, hogy kistermelők legyenek, minél több zöldség legyen, minél több termék legyen a piacon, minél több árusító jöjjön ide árusítani, hogy a község minél olcsóbban tudjon bármilyen egészséges terméket beszerezni. Nem csak zsömlét, nem csak kenyeret, hanem zöldséget, gyümölcsöket, ruhákat.

Siri Norbert polgármester elmondta, ezt mérlegelve, hogy melyiknek nagyobb a kockázata, az hogy a jövőben a nyertes piac pályázatnál nem találnak üres ingatlant Tiszalúcon, ahol meg

tudják valósítani, vagy ha most úgy döntenek, hogy ne adják el és kitudja, hogy lesz e piac pályázat a következő öt évben.

Fónagy László képviselő elmondta, hogy a kenyérgyárral szembe ott van az önkormányzati telek vagy a Gálék féle üres telek, amit most árulnak a sportház mellett. Nem kell messzire menni.

Csordás László alpolgármester elmondta, hogy azt érdemes lenne megvenni, mert az egy stratégiai szempontú vétel lenne, nem tudja mennyi annak a vételára. Ha másért nem, akár a sportpálya fejlesztéséhez, parkoló kialakításához vagy piac bővítéséhez. Arra az épület is rákerülhetne, ami a terv szerint készült.

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, hogy ez akkor egy eldöntött tény, hogy vissza kell adni a kenyérgyárnak.

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy nem eldöntött tény, most fognak szavazni róla, ki hogy gondolja?

Gazdóf Ferenc képviselő kérdése, hogy a 2.5 millió forint az Önkormányzat szerint reális? A 3.5 millió forint, amit tervezésre kifizettek?

Siri Norbert polgármester elmondta, hogy reális. Az épületet bárhova teszik, csak rá kell illeszteni a helyrajzi számra. Azt fel tudják használni. Adtak már be pályázatot, ami nem nyert mentőállomásra ott is voltak tervek és költségek. Egy tervező munkáját akkor is ki kell fizetni ha nyer a pályázat és akkor is, ha nem nyer a pályázat. Ez független a kenyérgyárról, miért fizetnénk ki a kenyérgyárral ezeket költségeket. A pályázat nem valósult meg, de a terveket ki kell fizetni. A pályázat az Önkormányzat miatt nem valósult meg. És miért nem valósult meg a pályázat?

Gazdóf Ferenc képviselő elmondta, azért, mert az önkormányzat hozott egy nem jó döntést.

Csordás László alpolgármester elmondta, hogy a piac pályázat visszaadása eredeztethető forráshiányra. Olyan önerő mértéket kellett hozzátenni a pályázathoz, amiben ezt megnyerték, amit nem tudott az önkormányzat felvállalni és azt is megmondja, hogy mi volt ennek az oka az, hogy 22 millió forintot kellett kinyögni egy korábról megörökölt pályázati visszafizetés miatt. Ez az Önkormányzat a piac projektet amiatt a korábbi pályázati visszafizetési probléma miatt nem tudta felvállalni, mert az a pénz hiányzott és az a pénz most is hiányzik. Nem arról kell dönteni, hogy mit tudnak még megvenni, például ennek a kenyérgyárnak a szerződése amit képviselő társa lobogtat, abban a szerződésben még kötelezettségeik vannak, amiket ki kell fizetni, milliós nagyságrendű költségeket kell felvállalniuk a szerződés értelmében, most ezalól a kötelezettség alól úgy mentesülnének, hogy gyakorlatilag még vissza is fizetnének ebből az összegből. Ő is úgy gondolja, hogy unfair egy olyan meg nem valósult pályázat miatt a cégre tovább terhelni azt a költséget, amit az Önkormányzat hibájából keletkezett. Ezen mindenkinek el kell gondolkodni és ez nem egy üzleti szellem ez egy rosszhiszemű hozzáállás, ha azt akarjuk képviselők, hogy márpedig minden csikarjuk ki, mert ők tőke erősek és ki tudják fizetni. Ez nem a gentleman's agreement által tisztességes hozzáállása a kérdésekhez.

Siri Norbert polgármester szavazásra bocsátotta a javaslatot. A szavazáson 7 fő jelenlétből 7 fő részt vett, mely javaslatot a Képviselő- testület 5 igen szavazat és 2 ellen mellett megszavazott és meghozta alábbi határozatát:

**Tiszalúc Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2024.(X.16.)  
határozata Arany Kalács Kft Tiszalúc ingatlan visszavásárlás iránti kérelme**

Tiszalúc Nagyközség Képviselő- testülete az előterjesztést megtárgyalva úgy döntött, hogy az Arany Kalács Kft (3565 Tiszalúc, Petőfi utca 3. adószám: 1106254-3-2-05) ingatlan visszavásárlás iránti kérelmét támogatja.

A Tiszalúc 947/3 hrsz-ú ingatlanból 2574 m<sup>2</sup>-t Tiszalúc Nagyközség Önkormányzatától visszavásároljon úgy, hogy azt a 930/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolják telekalakítási eljárással.

Vételár: 2.500.000.- forint+ÁFA, valamint a felmerülő telekalakítási és rendezési terv módosítási költségeket a vevő vállalja.

(A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert a szerződéskötés lebonyolításával.)

Felelős: Siri Norbert polgármester


Határidő: azonnali és folyamatos

Több hozzászólás nem lévén Siri Norbert polgármester az ülést lezárta.

  
Turóczy Hajnalka

jegyző

Kmf.

  
Siri Norbert  
polgármester

