

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2010. április 26-i ülésére**

**Tárgy:** A Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlan és az U-alakú épület belső udvarának üzemeltetési problémái

**Előterjesztő:** Patay Vilmos polgármester

**Készítette:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda  
Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** Pécsi József, Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.  
ügyvezetője

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula, Pénzügyi és Költségvetési Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
Dr. Gábor Ferenc jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

### Előzmények

A 2010. február 22-én megtartott Képviselő-testületi ülésen [„A Vincze Ju-Jutsu Sportegyesület kérelmeinek elbírálása”](#) tárgyban hozott határozatban kért fel a képviselő-testület, hogy terjesszem a testület elé a Kinizsi u. 37. szám alatti U-alakú épület belső udvarának kialakítására vonatkozó koncepciót.

A határozati javaslatban foglaltak végrehajtására indított munkák során kiderült, hogy a feladat végrehajtása bonyolultabb kérdéseket is felvet. Míg a belső udvar rendezése csak az U-alakú épület belső terét érinti (*és a belső udvar az 1971/1 hrsz-ú ingatlan szerves része*), addig nem nyújt megoldást a Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlan teljes üzemeltetésével és használatával kapcsolatban időközben felmerült alapvető és tisztázandó kérdésekre.

Az U-alakú épület kapcsán a következő **alapvető tények** állapíthatók meg:

- Az U-alakú épület a Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlanon található. Az ingatlan területe 3 ha 7163 m<sup>2</sup>, amely földterületen az U-alakú épület mellett egyéb más létesítmények is megtalálhatóak:
  - „lekvárgyári” főépület,
  - önkormányzati bérlakások,
  - a Bajcsy-Zsilinszky utca felől megközelíthető önálló épület,
  - aszfaltos felületű, oldalról nyitott sportcsarnok,
  - 2 raktár épület (városüzemeltetési feladatok ellátásával kapcsolatos),
  - tanösvény, kerékpárpálya, salakos focipálya, strandröplabda pálya,
  - városüzemeltetési feladatok ellátására használt tárolóterület.
- Négy szervezet az Önkormányzattal kötött „*Használatba vételi megállapodás*” alapján használja a „lekvárgyári” fő épületet, illetve itt található a Polgármesteri Hivatal gyámhivatali szervezeti egysége is.
- A bérlakásokat a 43/2006.(XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. kezeli.
- Az U-alakú épület egy részét az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján használják a művészek, valamint a sportegyesületek.
- A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. a Bajcsy-Zsilinszky utca felől megközelíthető épületet és a hozzá tartozó, elkerített területet a 311/2005. (IX.2.) Kt. sz. határozat alapján használja.
- Az ingatlanhoz tartozó földterületek teljes egészének kezelésére, használatára, karban- és tisztántartására, felügyeletére, a zöldterületek gondozására nincs szerződése egyik szervezetnek sem az Önkormányzattal.
- A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. állományában foglalkoztatott munkaerő tartja rendben az ingatlant (*zárás, nyitás, felügyelet, zöldterület karbantartás, parkolófelület tisztántartása... stb.*), ezért a Kft. díjazásban nem részesül.

A fentiekből látható, hogy az ingatlan „multifunkciós”, azonban annak teljeskörű kezelése nem megoldott: míg a felépítmények egy része használatba van adva, addig az épületeket kiszolgálását, használatát segítő földterületek (pl.: *parkosított zöldfelület, parkoló terület... stb.*) kezelése, használata, karbantartása nem rendezett.

### A jelenlegi állapot



Az ingatlanon működő szervezetek, magánszemélyek a körülöttük lévő környezetet igényeikhez igazítva rendezték, ezzel – bevallásuk szerint – egy elhanyagolt, rendezetlen környezeten alakították át, az elhagyott és használaton kívüli, szeméttel és törmelékkel terhelt ingatlanrészeket tisztították meg és tették élvezesebbé, biztonságosan használhatóvá.

Varga Gábor Művész Úr és a Vincze Ju-Jutsu Sportegyesület saját kezdeménye-

zésben, saját erőből alakította ki az U-alakú épület belső udvarának egy részét olyan formátumúra, ami a tevékenységükhöz illeszkedik – elmondásuk szerint mielőtt hozzákezdtek volna akármilyen átalakításhoz is, a terület erősen szennyezett volt üvegcserépekkel, törmelékkel és szeméttel, ezt számolták fel és alakították ki egy kis kiállítóteret, valamint egy „meditációs-sarkot”.



A felállított kerítés nem vagyonszerzési, hanem vagyónvédelmi céllal készült. Elmondásuk szerint rengeteg esetben tapasztalható, hogy a területen a normális emberi

viselkedés/kultúra minimális szintjét elérni nem képes személyek „garázdálkodnak”. Egyébiránt a főépület déli részénél elhelyezkedő ligetes ingatlanrészen található még a Reménység Napközi Otthon által (*saját erőből és E.On támogatással, jelentős társadalmi munka hozzáadásával*) megépített játszótér és burkolt pihenősarok, ami szintén egy gyarapító, tudatos környezetformáló tevékenység – természetesen ezt a pihenősarkot az Otthonon kívül bárki használhatja, aki nem tesz



kárt a létesítményben.

A vita során **felmerült**, hogy a JAM csarnokban található **U-alakú épület belső udvarának rendezésével** kapcsolatban **kikérik a város főépítészének véleményét**. Az elfogadott képviselő-testületi határozat koncepció készítéséről szól. A koncepció készítésének a tanulmánytervek, engedélyezési- és kiviteli terv készítéséhez hasonlóan költségvonzata van és szerencsés dolog jogosultsággal rendelkező tervezővel készíttetni. A 2010. évi költségvetésben ilyen koncepció készítésére forrás nincs biztosítva. A továbbiakban **kikértük a testületi ülésen elhangzott javaslatokkal összhangban Dombóvár város főépítészének véleményét**, amelyet a következőképpen fogalmazott meg:

*„Az U-alakú épület belső udvara sok esztendőn át elhanyagolt, kulturálatlan, a felújított területhez képest igen méltatlan állapotban volt. Eső után gyalog és gépkocsival is nehézkes volt a bejutás. Egyszer anyagokat, más-kor építési hulladékot tároltak ott. Az épület belsejében új funkciókat alakítottak ki: műtermek készültek, illetve sportolásra alkalmas helyiségek épültek. A külső környezet azonban továbbiakban is gazdátlan és gondozatlan maradt. Ezt megelégtelve az ott dolgozó művész, illetve a Ju-Jutsu Sportegyesület önerőből, saját eszközök felhasználásával rendezte a belső udvar egy részét. A kialakított kertek egyediek, karakteresek, jól illeszkednek az épületben helyet kapott funkcióhoz. Jó lenne az egész belső udvart hasonló szellemben megújítani. A gépjármű forgalmat a lehetséges legminimálisabbra korlátozni, akár az útra épített sorompóval. A kerítések így belül elbonthatóak lennének és látványos kert valósulhatna meg, amely jól szolgálhatná a közösséget. Meggondolandó lenne az egész ingatlan (1971/1 hrsz.) környezetének rendezésére tervet készíttetni. – Molnár Árpád főépítész”*

A fentiek alapján látható, hogy az ingatlan rengeteg funkcionális lehetőséget rejt magában, azonban az eddigi „használatba-adások” és gyakorlati megoldások nem voltak teljes körűek. Javasolt a teljes ingatlan kezelésének felülvizsgálata, egy fő szervezet által történő kezelésének megoldása.

Amennyiben a fent leírtakkal egyetértének, kérem a határozati javaslat elfogadását.

### ***Határozati javaslat***

- 1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 57/2010.(II.22.) számú határozat 1. pontját visszavonja.*
- 2. A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a Kinizsi u. 37. szám alatti (Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú) ingatlan teljes területére vonatkozó – az üzemeltetési feladatok egy szervezet által történő ellátására épülő – üzemeltetési koncepció vagy modell részleteit és feltételeit dolgoztassa ki és terjessze a Képviselő-testület elé.*

**Határidő:** 2010. június 30.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda  
Városüzemeltetési Iroda

Dombóvár, 2010. április 7.

Patay Vilmos  
polgármester