

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. február 19-i rendes ülésére

Tárgy: Tájékoztató használaton kívüli kollégium hasznosítási lehetőségeiről

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában több olyan ingatlan van, melyek üresen, hasznosítás nélkül állnak, vagy a hasznosítási arány minimális. Ezek közé az ingatlanok közé tartozik a Bajcsy-Zs. u. 2. szám alatti, dombóvári 1290 hrsz-ú kollégium megnevezésű ingatlan. A kollégium épületét a gimnázium 2012. márciusában adta vissza a tulajdonos Önkormányzat részére.

Az előterjesztés célja az ingatlan jelenlegi hasznosításának bemutatása, illetve a még használaton kívüli részek hasznosításba vonásának előkészítése.

I. Ingatlan jelenlegi hasznosítása:

Az ingatlan egy része 2014-ben hasznosításra került, a júliusban nyilvánosan közzétett pályázati felhívás nyertesével az önkormányzat bérleti szerződést kötött az ingatlanban található 67,31 m² nagyságú étkező helyiségre raktározás céljából havi bruttó 12.000.- Ft-ért, melyet ÁFA-t nem terhel.

A bérleti díjon kívül a **bérlő köteles** a bérlemény **rezi** költségeit viselni, melyek az alábbi tételekből állnak: villamos energia, fűtési szolgáltatás, víz-szennyvíz fogyasztása. Tekintettel arra, hogy a raktározási tevékenység csak kis mértékben kívánja meg a közüzemi szolgáltatások igénybevételét, ezek átalányköltsége havi 2.000,- Ft-ban került megállapításra.

A bérelt területet magában foglaló épületrész külön riasztóval védett, a kollégium egyéb részeitől elzárt terület.

2014-ben szerződés nélkül az alábbi intézmények használják az épület egy-egy részét:

- Dombóvári Belvárosi Általános és Alapfokú Művészeti Iskola padokat, asztalokat helyezett el a kollégium Vörösmarty utca felőli különálló alagsori (mosókonyha) helyiségeiben.
- Dombóvár és Környéke Többcélú Kistérségi Társulás a földszinti 22-es számmal jelölt 17m²-es szobát használja raktárnak.

Mindkét esetben a Szabadság u. 14. alatti volt Zeneiskolából történt meg a használati tárgyak, dokumentumok átpakolása az Éltes Kávészó kialakítása miatt.

Az 1.491 m²-es kollégiumi épületből így csupán a terület 4,5%-a van hasznosítva szerződés szerint. Mivel az épület fűtése kiadással jár az önkormányzat számára, így jól látható, hogy a jelenlegi kiszámlázott bérleti díj nem fedezi a ráfordításokat.

A téli fűtési szezonban a csövek elfagyása miatt temperáló fűtés lett beállítva, a 2015. januári fűtési díj 155 eFt. 2014. évi fűtési szezonban kifizetett fűtési hődíj: 196 eFt.

Fentiek miatt szükséges a további hasznosítási lehetőségek feltárása és kiaknázása.

II. További hasznosítási lehetőségek:

1. Értékesítés: Mivel az ingatlant a Magyar Fejlesztési Bank 153MFt-os jelzálogjoga terheli 2015.október 31-ig, így az értékesítés nem javasolt a teher fennállásáig.
2. Ingtatlan helyiségeinek bérbeadása: A vagyonrendelet szerint bérbeadás esetén is a főszabály a versenyeztetés, amelytől csak akkor lehet eltekinteni, ha a hasznosítás az Önkormányzat kötelező vagy önként vállalt közfeladatának megoldását is szolgálja. A bérleti díj megállapítására értékbecslést kell készíttetni, ettől alacsonyabb árat csak a Képviselő-testület állapíthat meg.

A kollégium három egyforma emeleti szintjén lakószobák és a kiszolgáló helyiségek (tanulószoza, mosdók, gardrob) vannak kialakítva. *Emeletenként* bérbe adható nagyobb helyiségek: $2 \times 31,2 + 2 \times 24,4 + 27,2 \text{ m}^2$, összesen $138,4 \text{ m}^2$.
A földszinten 6 nagyobb helyiség van, összesen $112,71 \text{ m}^2$ -rel.

A 2014. évi értékbecslés szerint $\sim 180,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$ bérleti díjjal lehet számolni a bérbeadáskor + rezsiköltség. Ha az egész épület sikerülne bérbe adni, akkor ez havi $\sim 150\text{-}200\text{eFt}$ bérleti díjbevételt jelentene.

3. Egyéb lehetőségek:

Lakóotthonnak az ingatlan kialakítása megfelelő lenne, de az erre vonatkozó igény sokkal kisebb ingatlant fogalmazott meg (lásd jan. 29-ei 35. számú Kt-i előterjesztés).

A nyári szünidőben az általános iskolás gyermekek felügyelettel ellátott napközis jellegű tábori elhelyezésére szintén jó az épület (kialakított helyiségek, sportpályák közelsége), de információim szerint a Gunarasi tábor kihasználtsága is minimális.

2013-ban csökkent munkaképességű személyek alkalmazására keresett egy vállalkozó megfelelő épületet. Az előzetes tájékoztatás szerint a munkaadónak megfelelt volna az épület, de végül nem került sor üzletkötésre, mivel a vállalkozó nem látta biztosítottnak a munkavállalói kört.

Munkásszállónak is kiváló lenne az épület, de jelenleg nincs Dombóváron olyan vállalkozás melynek ilyen jellegű igénye lenne.

Az elmúlt hónapokban a Belügyminisztérium menekülteket befogadó állomás létrehozásához illetve börtön kialakításához keresett megfelelő ingatlant, de mindkét esetben beépítetlen területek felajánlását várták.

Kézenfekvőnek tűnik az ingatlan jelenleg nem használt részének a bérbeadása is, elsősorban raktározási célra a rezsiköltségek minimalizálása mellett. A kollégiumi szobák berendezési tárgyai (ágyak, székek, asztalok...) még az ingatlanban találhatóak. Ezek

összepakolásával a 3. emeletre az épület többi része felszabadítható lenne a további hasznosításhoz. Az egyes emeletek ráccsal lezárhatóak, így akár külön-külön is bérbe adhatóak.

Az üresen maradt épületek esetében gondoskodni kell az épület, az ott maradt ingóságok védelméről, az esetleges illegális beköltözések megakadályozásáról.

Az épületek védelme kapcsán az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. Az épületnek részét képezi-e bérlakás: a lakásnak külön közüzemi (fűtés, villany, víz) ellátása van-e (Zeneiskola, kollégium esetében)
 2. Közüzemi ellátottsága: Villany, víz elzárható, lekapcsolható-e
 3. Behatolás ellen az épületnek milyen védettsége van.
 4. Az épületben találhatóak-e felszerelési, berendezési tárgyak: ágyak, szekrények, asztalok, székek ...
 5. Épület fekvése: Központi, forgalmas környéken fekszik-e? Kerítéssel védett-e?
- ...

Az ingatlanok őrzésével, védelmével kapcsolatban az alábbi megoldások lehetségesek:

1. Üzemeltetési szerződés
2. Mechanikai védelem
3. Vegyes megoldás
4. Város- és Lakásgazdálkodási NKft megbízása

1. Az épületek élő erővel történő őrzése a legdrágább. A biztonságtechnikai cégek által közvetített biztonsági őrök órábért 1000,-Ft körül van.
2. A mechanikai védelemre két lehetséges megoldás kínálkozik, a vezetékes és a mobil (rádiós) rendszer. Ez utóbbi előnye, hogy az épületek eladása után bárhova könnyen, veszteség nélkül áttelepíthető kábelhálózat kiépítése nélkül. Ez utóbbi megoldás olcsóbb. Mindkét esetben a riasztás távfelügyeletre van csatlakoztatva.
3. A mechanikai védelem mellett járőrszolgálat vagy gondnok megbízása
4. Mivel az épületekben jelentős értékű berendezési tárgyak nincsenek, a megfelelő közművek minimálisra csökkentése mellett meghatározott időközönként (hetente, kéthetente) az épületek bejárásával történő ellenőrzés

Előzetes tájékozódás szerint a mechanikai védelem 500-600eFt lenne épületenként. A rádiós, mobil megoldás esetén 130eFt/épület + havi 50eFt ügyeleti díjjal oldható meg az őrzés. Ez a műszaki megoldás csak abban az esetben javasolt, amennyiben a teljes épület bérbe adásra kerül és a befolyó bevétel fedezi a mechanikai védelem kialakításának költségeit. Egy-egy helyiség kiadásakor a magas védelmi költség nem térül meg a bevételekből.

Kézenfekvőnek látszik a 4. számú megoldás, vagyis közfoglalkoztatású munkavállalókkal (Önkormányzat által vagy a Dombóvári- Város és Lakásgazdálkodási NKft ál-

tal foglalkoztatott) megoldani az épületek állagának nyomon követését.

Jelenleg a Gimnázium gondnoka szívből hetente egyszer körbejárja az épületet és ellenőrzi a belső helyiségeket is.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását javaslom.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky u. 2. szám alatti , dombóvári 1890 hrsz-ú kollégium megnevezésű ingatlan hasznosításáról szóló tájékoztatót és felkéri a polgármestert a további hasznosítási lehetőségek feltárására.

Határidő: 2015. május 31. – hasznosítási lehetőségek feltárása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester