

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. március 29-i rendes ülésére

Tárgy: A Gárdonyi utcai önkormányzati ingatlanok hasznosítása

Előterjesztő: Tóthné Sudár Beáta képviselő

Készítette: Városfejlesztési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Vida Tamás ügyvezető
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Gábor Ferenc jegyző

Az előterjesztés tartalmában megegyezik a 2012. február 23-ára beterjesztett előterjesztéssel.

A többlet információ „Kiegészítés:” megjegyzéssel külön bekezdésben olvasható a vonatkozó szakaszok után.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dombóvár – Szőlőhegy településrészen, a Gárdonyi utcában található Dombóvár belterület 6303 hrsz.-ú és 6304 hrsz.-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonúak. A két ingatlan kapcsán, az elmúlt években a képviselő-testület rengeteg napirendi pontot tárgyalta.



A Gárdonyi utca 14. – Dombóvár belterület 6304 hrsz. (volt óvoda)

A Szőlőhegyi Tagóvoda intézményben működő gyermekcsoportot a Képviselő-testület a 129/2007. (VI.4.) Kt. határozatával a 2007/2008. nevelési évtől az Erzsébet Óvodai Intézményegységbe helyezte át, 2007. szeptember 1-től nem működik óvoda a Szőlőhegyen. A volt óvoda épületében bérlakások kerültek kialakításra.

Az azóta eltelt időszakban a képviselő-testület több napirendi pont kapcsán foglalkozott a visszaalakítás kérdésével (több vizsgálat; beterjesztett és visszavont előterjesztések, meghozott és megtámadott döntések), azonban az orvosi rendelővé és óvodává történő visszaalakítási kezdeményezések főként anyagi okok miatt hiúsultak meg:

- 169/2010. (IV.26.) Kt. határozat,
- 165/2011. (IV. 28.) Kt. határozat,
- 2011. május 26-i ülés 27. számú előterjesztése,
- 267/2011. (VI. 30.) Kt. határozat,
- 284/2011. (VII. 7.) Kt. határozat.

A 284/2011. (VII. 7.) Kt. határozat a 267/2011. (VI.30.) határozatot az alábbi bekezdéssel egészítette ki:

„A képviselő-testület a 2012. évi költségvetés összeállításakor kiemelten kezeli az épület óvodává és orvosi rendelővé való visszaalakításának lehetőségét, és a költségek pontos ismereteit követően hozza meg az épület hasznosításáról végleges döntését.”

Az ügyben újabb jelentős fejlemény, adat nem került elő az óvodává és orvosi rendelővé történő visszaalakítás lehetőségének ügyében (részletes elemzés a 2011. április 28-i képviselő-testületi ülés 25. előterjesztésében olvasható). A tavalyi évben becsült tényleges visszaalakítási költségek az infláció hatása miatt valószínűleg emelkedné-

nek, továbbá az Áfa-változás is növelné a kiadást a tavaly megbecsült szinthez képest. A képviselő-testület előtt ismeretes a 2012. évi költségvetés tervezete, az Önkormányzat pénzügyi helyzete, lehetősége.

Kiegészítés: a 2012. február 23-a óta eltelt időszakban a képviselő-testület elfogadta a 2012. évi költségvetést, amely a tervezethez hasonlóan szűkös anyagi lehetőségeket biztosít az Önkormányzat számára az ingatlanok üzemeltetése kapcsán.

Éppen ezért javaslom, hogy ezt az ügyet az alábbi vonatkozó határozati javaslat megszavazásával zárjuk le.

A Gárdonyi utca 16. – Dombóvár belterület 6303 hrsz. („közösségi ház”)

A Gárdonyi utca 16. szám alatti „kultúrház” megnevezésű ingatlan jelenleg a Városi Könyvtár kezelésében található. A tavalyi év folyamán már foglalkozott a képviselő-testület több alkalommal is az épület használhatóságának, hasznosításának, felújításának kérdésével. A tavalyi évben az épület fűtési rendszerének felülvizsgálata, valamint javítása megtörtént. Az ingatlan jelenlegi kihasználtsága, használhatósága több kérdést is felvetett.

A Városi Könyvtár vezetője jelezte, hogy a „közösségi ház” könyvtári funkciót már nem tölt be. Az ingatlan a 2004. február 9-i képviselő-testületi ülésen meghozott 12/2004. (II.9.) számú képviselő-testületi határozat alapján került a Városi Könyvtár kezelésébe az intézményi alapító okirat módosításával. A szőlőhegyi közösségi ház a Tolna Megyei Területfejlesztési Tanácstól nyert pályázati támogatás segítségével valósult meg. A hivatali iktatásban lévő dokumentumokból a kötelező fenntartási időszakra vonatkozóan azt állapítottuk meg, hogy az 5 éves kötelező fenntartási időszak vége 2009. október 14-ével járt le (ellenőrzési jegyzőkönyv szerint).

Jelenleg az ingatlannal kapcsolatban a Városi Könyvtárnak az alábbi kiadásai várhatóak a 2012. évben (intézményi költségvetési tervezet a tavalyi évi kiadások alapján kalkulálva):

1. Gáz	360.000,- Ft (nettó)
2. Biztonsági felügyelet (riasztó)	200.000,- Ft (nettó)
3. Villamos energia felhasználás	42.000,- Ft (nettó)
4. Vegyszerezés	5.000,- Ft (nettó)
5. Gyógyszer költség	3.000,- Ft (nettó)
6. Telefon – internet	84.000,- Ft (nettó)
<hr/>	
Összesen ₁₋₆ :	694.000,- Ft (nettó)
Áfa:	187.380,- Ft
7. Gondnok	300.000,- Ft
<hr/>	
Összesen ₁₋₆₊₇ :	1.181.380,- Ft

Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a Városi Könyvtártól visszaveszi ezt az ingatlant és másként, más formában próbálja meg hasznosítani, üzemeltetni, úgy az Intézménynél nem jelentkeznenek a fenti kiadások (nyilván, ezek az összegek a hasznosítástól függően máshol megjelenhetnek). Ha így dönt a képviselő-testület, akkor az Intézmény alapító okiratát, SzMSz-ét, valamint a Könyvtárhasználati Szabályzatot kell módosítani, továbbá az ingatlan egyéb felügyeletéről kell gondoskodni.

Az ingatlan hasznosítása kapcsán a Polgármester Úr részéről felmerült az a lehetőség, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. vegye át az ingatlant és hasznosítsa telephelyként. Az Ügyvezető Úrral erről egyeztettem, azonban a felépítményes ingatlan kialakítása (közösségi ház – alaprajzi kialakítás és méretek), továbbá az ingatlan adottságai (melléképület hiánya, belső „úthálózat” hiánya) nem teszik lehetővé részükre a telephelyként való hasznosítást az ingatlan jelentős átalakítása (ráfordítás) nélkül.

Természetesen a szőlőhegyi településrészen élők ragaszkodnának a „közösségi házhoz”, sőt, felmerült az az igény is, hogy az újdombóvári kihelyezett ügyfélszolgálathoz hasonlóan Szőlőhegyen itt is legyen kihelyezett ügyfélszolgálat. Ezzel a szolgáltatásbővítéssel – véleményem szerint – most nem időszerű foglalkozni, mivel az állami és önkormányzati feladatleosztások tisztázása után (járási rendszer kialakítása) látszik majd pontosan, hogy milyen ügyek maradnak az önkormányzatunk hatáskörében; elképzelhető, hogy a most működő újdombóvári ügyfélszolgálat által ellátott feladatok nagy része átkerül állami feladatellátásba.

A legcélravezetőbb az lenne, ha az ingatlanban folyó tevékenység fedezné a fenntartáshoz szükséges költségeket, ez azonban az épület kialakítását, adottságait tekintve nehezen valósítható meg. Az ingatlan üzemeltetése mindenképpen költséget és feladatot jelent valakinek (jelen esetben közvetlenül a Könyvtárnak, a jövőben esetleg az Önkormányzatnak – mint tulajdonosnak – vagy egy későbbi ingatlanhasználónak). Még abban az esetben is felmerülne valamekkora költség, ha az ingatlan teljes lezárása megtörténne (pl.: időszakos felügyelet). A Kollégákkal történt egyeztetés alapján az ingatlan értékesítésének lehetősége is felmerült – természetesen mint egy lehetséges alternatíva –, de erről szintén a képviselő-testület jogosult dönteni. Ebben az esetben a településrész „közösségi színtér-lehetősége” ilyen formában megszűnne.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a „közösségi ház” hasznosítása kapcsán eddig a jelenleginél „hatékonyabb” megoldást nem találtunk. Látható az is, hogy a járási rendszer kialakítása, az állami és önkormányzati feladatmegosztás átrendeződése miatt jelentős változások lesznek és több olyan ingatlanunk is lesz (pl.: Bezerédj utca 14. sz. ingatlan földszintjének egy része, Szabadság utca 8. sz. ingatlan első harmada... stb.), melyek hasznosítási kérdése idővel napirendre kell, hogy kerüljön. A fentiek alapján javaslom a vonatkozó határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

- 1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár, Gárdonyi u. 14. szám alatti épületet továbbra is jelenlegi funkcióval, bérlakásként kívánja hasznosítani, mivel az épület átalakítása és ott óvoda, valamint orvosi rendelő üzemeltetése aránytalanul nagy terhet róna a város költségvetésére.*
- 2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár, Gárdonyi utca 16. szám alatt található, a Városi Könyvtár kezelésében lévő ingatlant - hatékonyabb üzemeltetési lehetőség hiányában - továbbra is a jelenlegi funkcióval, közösségi házként kívánja hasznosítani.*

Tóthné Sudár Beáta
képviselő