

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2011. június 30-i rendes ülésére

Tárgy: Az Illyés Gyula Gimnázium, Szakközépiskola és Kollégium kollégiumi épület hasznosíthatósági kérdése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városfejlesztési Iroda
Humán Iroda

Tárgyalta: Oktatási és Kulturális Bizottság
Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: dr. Szenyéri Zoltán igazgató

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Gábor Ferenc jegyző

Az Illyés Gyula Gimnázium, Szakközépiskola és Kollégium működésével kapcsolatos költségeket az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet a következőképpen adta meg.

2010. év				
Ft	Eredeti előirányzat	Módosított előirányzat	Teljesítés	Teljesítés %-a
Személyi kiadások	12 285 000	12 693 000	11 384 910	89,69
Munkaadókat terhelő járulékok	3 233 000	3 457 000	3 462 693	100,16
Dologi kiadások	7 337 000	7 101 000	5 511 313	77,61
Kiadások összesen	22 855 000	23 251 000	20 358 916	87,56
Átvett pénzeszközök	0	139 000	138 700	99,78
Működési bevételek	1 930 000	1 479 000	1 479 995	100,06
Működési költségvetés támogatása	20 925 000	21 633 000	18 740 221	86,63
<i>ebből normatív támogatás</i>	<i>10 722 133</i>	<i>10 722 133</i>	<i>10 722 133</i>	-
<i>ebből önkormányzati hozzájárulás</i>	<i>10 202 867</i>	<i>10 910 867</i>	<i>8 018 088</i>	-
Bevételek összesen	22 855 000	23 251 000	20 358 916	87,56

2011. év (megjegyzés: a teljesítésnél 2011.01.01 - 2011.04.30. közötti időszak adatai szerepelnek)				
	Eredeti előirányzat	Teljesítés adatok 2011. április 30. (Teljesítés %-a: 29%)	Előirányzat változása (2011. szeptember 1-től 1,5 fő kollégiumi állás- hely)	Előirányzat változása (2011. szeptembertől kollégiumi megszűntetése)
Személyi kiadások <i>(csak a kollégiumban felmerülő óraszámok szerint)</i>	13 238 000 (10 681 000)	3 848 722	11 341 000	9 873 000 (7 991 000)
Munkaadókat terhelő járulékok <i>(csak a kollégiumban felmerülő óraszámok szerint)</i>	3 470 000 (2 780 000)	1 033 297	2 972 000	2 562 000 (2 068 000)
Dologi kiadások	6 425 000	1 845 558	6 425 000	4 283 000
Kiadások összesen <i>(csak a kollégiumban felmerülő óraszámok szerint)</i>	23 133 000 (19 886 000)	6 727 577	20 738 000	16 718 000 (14 342 000)
Átvett pénzeszközök	0	0	0	0
Működési bevételek	2 230 000	217 800	2 230 000	kb. 600 000
Működési költségvetés támogatása <i>(csak a kollégiumban felmerülő óraszámok szerint)</i>	20 903 000 (17 656 000)	6 509 777	18 508 000	14 488 000 (13 742 000)
<i>ebből normatív támogatás</i>	<i>8 508 266</i>		<i>8 508 266</i>	<i>6 126 933</i>
<i>ebből önkormányzati hozzájárulás</i>	<i>12 394 734 (9 147 734)</i>		<i>9 999 734</i>	<i>8 361 067 (7 615 067)</i>
Bevételek összesen	23 133 000	6 727 577	20 738 000	16 718 000

A dologi kiadások tartalmazzák az 516. sz. Ipari Szakképző Iskola által használt melegítőkonyha rezsiköltségét is.

A fenti táblázatból kiszámítható, hogy az Intézmény „működési bevételei”, valamint a normatív támogatás jelentős mértékben elmarad az összes kiadás mértékétől.

Mivel a Kollégium megszűnt, ezért a következő, a **2011. évi költségvetés során nem tervezett kiadás** is jelentkezik:

2011. augusztus 31-től 1 fő közalkalmazotti munkaviszonyának megszüntetése felmentéssel, melynek a költségei a következők:

8 hónap felmentési időre járó illetmény összege: $269.249,- \text{ Ft} \times 8 = 2.153.992,- \text{ Ft}$

12 hónap végkielégítés összege: $269.249,- \text{ Ft} \times 12 = 3.230.988,- \text{ Ft}$

Összesen: 5.384.980,- Ft

Munkaadót terhelő járulékok összege (27 %): 1.453.945,- Ft

Mindösszesen: 6.838.925,- Ft

A gimnáziumi kollégiumi épület két nagy épületrészre bontható:

- egyik része a kelet-nyugat irányú hossz tengellyel rendelkező, 3 emelet kollégiumi szárny, amelyben:
 - o a földszinti részen jelenleg megtalálhatóak a kollégiumi rész épületüzemeltetéssel kapcsolatos helyiségei (portaszolgálat, gazdasági iroda, nevelői helyiség... stb.), valamint közösségi terek, társalgók,
 - o míg az emeleti részeken megtalálhatóak a kollégiumi szobák (többségében déli homlokzattal), valamint az ezeket kiszolgáló vizes helyiségek (északi homlokzattal)
- a másik része a szintes épületrész, amelyben megtalálható:
 - o az ebédlő épületrész a hozzá kapcsolódó melegítő konyhával,
 - o egy lakás (amely lakás bérlakásként funkcionál)
 - o a hőközpont

Az épület hasznosíthatósága kapcsán a Főépítész Úr felvázolt 4 lehetőséget, amely lehetőségek természetesen elsősorban az épület karakteréhez, kialakítottságához, méreteihez, jellemzőihez igazodnak (funkció). Mint minden kisteres (kis fesztávú) épületet sok funkcióra lehet használni, de kiindulva abból, hogy minél kevesebbe kerüljön a Városnak (anyagi lehetőségeket figyelembe véve), az alábbiak jöhettek számításba.

1. lehetőség: „Irodák kialakítása”

Ebben az esetben csak a kollégiumi szárny működne, a konyhának nem lenne esély még részleges kihasználtságra sem (értsd.: az irodai felhasználás részéről). Összesen 18-20 db irodát lehetne kialakítani, portával, mindennel kiváló minőségben, az irodákban kb. 40 fő lenne elhelyezhető. Ez természetesen megosztható szintenként is.

Minimális bekerülési költség (ált. tatarozás):

Földszint: $230 \text{ m}^2 \times 1.500,- \text{ Ft/m}^2 = 350.000,- \text{ Ft}$

Emeletek: $350.000,- \text{ Ft} + 320.000,- \text{ Ft (ajtók)} = 670.000,- \text{ Ft} \times 3 = 2.010.000,- \text{ Ft}$

Összesen (földszint + emeletek): $2.360.000,- \text{ Ft}$

A fenti összes természetesen a mostani műszaki színvonal/kapacitás megtartása mellett történő tatarozást jelenti, semmifajta, az irodai tevékenységhez tartozó fejlesztést nem tartalmaz.

2. lehetőség: „1*-os Szálló vagy Turista Szálló”

Itt az időszakos kihasználtság veszélyét enyhítené, hogy pl. kiválóan alkalmas lenne esküvők és hasonlók rendezésére, nemcsak a konyha - étterem, hanem a

közvetlen, nagyon kulturált környezete és az olcsó szállás lehetősége miatt is. (4-5.000,- Ft/fő), elhelyezhető 66 fő.

Minimális bekerülési költség (ált. tatarozás):

Földszint: 350.000,- Ft (230 m² × 1.500,- Ft/m²)

+ konyha tatarozása 1.000.000,- Ft

+ 2db mosdó 120.000,- Ft

+ fürdő 1.100.000,- Ft

Összesen (földszint): 2.570.000,- Ft

Emeletek: 350.000,- Ft

+ 6db H+M mosdó 360.000,- Ft

+ fürdő apartmanhoz 800.000,- Ft

+ új vizesblokk 1.000.000,- Ft

Összesen (emelet): 2.510.000,- Ft

Összesen (emeletek – 3): 7.530.000,- Ft

Mindösszesen (földszint + emeletek): 10.100.000,- Ft

3. lehetőség: „Átmeneti Szálló”

Ez a szállás azoknak a családoknak lenne olcsó szálláslehetőség, akik hitelükkel bedőltek, de még képesek új élet kezdésre. (Őket nem kell összetéveszteni azokkal az emberekkel, akik vissza tudják bérelni lakásaikat és azokkal sem akik egyáltalán nem akarnak semmit, csak azt, hogy az állam eltartsa őket.) Az persze kérdés, hogy ha valaki bekerül ebbe az átmeneti szállóba, onnét kezdve hová tud majd továbblépni. Elhelyezhető ~ 17 család, ~ 50 fő. A nagykonyha természetesen ebben a konstrukcióban sem működne (értsd.: nem tartozna az átmeneti szállóhoz).

Minimális bekerülési költség (ált. tatarozás):

Földszint: 350.000,- Ft

Emeletek: 350.000,- Ft × 3 = 1.050.000,- Ft

Konyhák (szintenként): 600.000,- Ft × 3 = 1.800.000,- Ft

Mindösszesen: 3.200.000,- Ft

4. lehetőség:

Ez az a kategória, ami vetekedhet bármelyik helyi szállóval a fiatalok körében a cca. 3.000,- Ft/éj árfekvésével. Nem kell mást tenni, mint tatarozni minimális mértékben. Ami az 1 *-os szálló esetében plusz funkciókét megjelent – pl.: esküvő megtartásának lehetősége – itt is igaz lehet.

Minimális bekerülési költség (ált. tatarozás):

Földszint: 350.000,- Ft

+ konyha 1.000.000,- Ft

Emeletek: 350.000,- Ft × 3 = 1.050.000,- Ft

Mindösszesen: 2.400.000,- Ft

A fentiek természetesen lehetőségek, és a feltüntetett összegek a minimális tatarozási, illetve minimális szolgáltatási színvonal kialakítási költségeket tartalmazzák, nem szerepelnek benne egyéb más költségek (pl.: egyedileg mérhetővé tett és szétválasztott közüzemi rendszer, a fenti lehetőségek megvalósítása utáni fenntartási költségekről, bevételi lehetőségekről, terhekről, kötelezettségekről... stb.).

Dombóvár városának egyébként nincs szüksége se ezen, sem a kórház melletti nővér-szálló szálláshelyeire (nincs meg a keresleti oldal a kínálati oldal mellett). Amennyiben az épületet nem akarja a város magára hagyni (mint pl.: a Korona Szállót), úgy a Főépítész Úr véleménye szerint ezt az épületet egyelőre „parkoló pályán” kell hagyni (alapfűtéssel és őrzéssel... stb.). Megállapítható, hogy jelenleg Dombóvárnak nincs igénye erre az épületre, ha lenne – a szükség megtalálná azt. Főépítész Úr szavait idézve: „Éljék meg úgy, mint minden átlagos magyarországi város – Dombóvár is túl-építkezett.”

Tekintve azt, hogy jelen pillanatban nincs olyan adatunk, tanulmányunk, feldolgozott anyagunk arra vonatkozóan, hogy:

- az önkormányzat tulajdonában mennyi és milyen funkciójú, milyen állapotú épületek találhatóak,
- továbbá a nagy országos reformok a közeljövő pontosan milyen változásokat hoznak az önkormányzatok életébe,

nehéz egyszerre jó, költséghatékony és a lehető legtöbb szempontból megfelelő döntést hozni.

Megjegyzés: A gyorsan változó környezetre misem jobb példa annál, hogy az ÚJ K.O.R. oktatási projekt segítségével az Apáczai szakközépiskola kollégiuma felújításra és férőhelyek tekintetében magasabb színvonal elérésére nyílt lehetőség (az épület korábbi állapota egyébként bőven igényelte a felújítást), míg a Gimnázium kollégiumának a férőhely kihasználatlansága évről évre csökken. Ugyancsak az ÚJ K.O.R. oktatási projekthez tartozó zeneiskola átköltöztetés és az új épület felújítása is átgondolható lett volna esetleg úgy, hogy a Gimnázium kollégiumi épülete is esetleges helyszínként merülhetett volna fel.

A hasznosíthatóság korlátai:

- a kollégium egy fűtési rendszeren van az iskolai épülettel,
- az épület „akadálymentesítetlensége” a funkciót behatárolja,
- a város egyetlen Gimnáziuma mellé „nem szerencsés” akármilyen funkció betelepítése,
- az épületben található ebédlő további használatával az új funkció és a mostani ebédlő funkció keveredhet (az épületben jelenleg működő funkciók között a költségek megosztása nem megoldott – a Gimnázium költségvetését terheli a konyha üzemeltetése is)
- közüzemi rendszerek egyedi mérhetővé tétele újabb kiadást jelenthet a tulajdonosnak
 - o Pl.: A villamos hálózat jelenleg működőképes, azonban abban az esetben, ha az egyes helyiségek egyedi mérhetővé tételét szeretnénk megoldani, úgy ki kellene alakítani egy, a mostani szabványoknak megfelelő csoportos mérőhelyet, ahonnan a különálló egységek vezetékelése és különálló egyedi mérése létesíthető (akár olyan mérőórákkal is, amelyekre előre fizet a használó és a befizetett összeg után fogyaszt). A kollégium esetében egyedi mérőnként 250-300.000,- Ft/egyedi mérő becsült összeggel lehet kalkulálni, amely becsült összeg az egyes egyedi mérőkkel ellátott helyiségeken belüli vezetérendszer esetleges javítását, felújítását nem tartalmazza.

A fentiek alapján nehéz jó választ adni az épület hasznosítására akkor, amikor:

- az önkormányzat jelentős kintlévőségekkel és hitelállománnyal rendelkezik,

- a bejelentett reformok, átalakítások miatt a közeljövő önkormányzati feladatai és lehetőségei még nem körvonalazódtak,
- továbbá nincsenek megalapozott információk arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok és az azokban működő funkciók között milyen optimalizálási lehetőséget lehetne végrehajtani (akár átcsoportosításokkal, összevonásokkal... stb.).

A fentiek alapján látszik, hogy a két ingatlan sorsa egyelőre összeforrott és minimális ráfordítás útján egymástól nem függetleníthetőek (pl.: a gimnáziumi épületrészben hőközpont kialakítása).

Tovább bonyolítja a helyzetet, hogy a Magyar Fejlesztési Bank által nyújtott beruházási hitel (153.000.000,- Ft) fedezeteként Dombóvár Város Önkormányzata a hitelszerződés megkötésekor a Dombóvár belterület 7/1 hrsz-ú ingatlan (Zeneiskola épülete a Szabadság utcában) mellett a kollégiumi ingatlant (Dombóvár belterület 1290 hrsz.) ajánlotta fel és a jelzálogjog lejáratának határideje 2015. október 31. Az esetleges fedetzcserre lehetőségéről folynak az egyeztetések.

A Kollégium épületének hasznosíthatósága kapcsán kikértük az Intézmény/ Intézmény vezető véleményét is, a hasznosíthatóság kapcsán kelt levelet az 1. számú mellékletben olvashatják.

Első lépésként annyit meg tud tenni az Önkormányzat, hogy a fedetzcserét követően lefolytatja azt a telekalakítási eljárást (telekhatár-rendezés), ami a két ingatlan közös telekhatárait oly módon rendezi, hogy a mostani, egészen zavaros telekhatárokat szabályosabbá teszi. Éppen a fentiek miatt javaslom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja Dombóvár belterület 1290 hrsz-ú ingatlanon található Kollégium épület hasznosíthatósága kapcsán készített beszámolót. A kollégiumi épület hasznosíthatósága kapcsán egyelőre konkrét érdemi döntést nem hoz.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár belterület 1290 hrsz. és a Dombóvár belterület 1289 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatár-rendezés ügyét megindítja azzal, hogy a 1290 hrsz-ú ingatlan észak-nyugati és északi-keleti, belső, nem utcafronti telekhatárai szabályosan – lehetőség szerint egyenes vonalban –, a jelenlegi felépítmény méreteihez igazodva kerüljenek kialakításra.

Határidő: a telekhatár-rendezés lefolytatására 2011. december 31. (fedetzcseréhez igazodva)

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda
Városfejlesztési iroda

Dombóvár, 2011. június 14.

Szabó Loránd
polgármester

Melléklet:

Intézményvezető levele hasznosítás kapcsán

1. számú melléklet – Intézményvezető levele hasznosítás kapcsán



Illyés Gyula Gimnázium, Szakközépiskola és Kollégium

7200 Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel./Fax: 74-466-864, 74-466-874

WEB: illyes-dombovar.hu, E-mail: illyes.dombovar@gmail.com

Reininger 2011. JÚN. 10

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete

DOMBÓVÁR

Szent István tér 1.

7200

Tárgy: kollégium további hasznosítása

Iktatószám: 43.5./2011.

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselőtestület!

Hivatkozva Meiszingér Péter irodavezető úrral történt egyeztetésre a következőket szeretnénk kérni a fenntartótól a kollégiumunk jövőbeni hasznosításával kapcsolatban.

- Az épület feladatköre illeszkedjen az oktatási intézmény profiljához. Ezért elsősorban oktatási-művelődési célt kellene a továbbiakban is megőriznie az épületnek.
- Amennyiben ez nem lehetséges, közalkalmazotti, egyéb önkormányzati alkalmazotti szolgálati lakások kialakítására is sor kerülhetne.
- Igény szerint akár bölcsődei, esetleg idősek gondozására, idősek apartman házának kialakítására is alkalmas lenne az épület szerintünk.
- A kollégium preferált elhelyezkedéséből adódóan irodaház céljára is megfelelő lenne, akár vállalkozások számára is.

Ugyanakkor szeretnénk, hogy az iskolához kapcsolódó feladatait az épület a továbbiakban is ellátná. Innen kell biztosítani a főépület fűtését. Számunkra fontos lenne a menza megtartása, a mosoda üzemeltetése, az épületben levő raktárhelyiségek igénybe vétele.

Indoklás:

A kollégium épülete döntő szerepet játszik az egész iskola üzemeltetésében. Itt van a hőközpont, ahonnan a főépületet is ellátják fűtéssel.

Melegítő konyha és ebédlő működik a lapostetős, egyszintes épületben, jelenleg körülbelül 170-180 diák, s a felnőttek veszik igénybe az étkezést.

Az épület alagsorában működik a mosoda, melyben napi szinten kerülnek tisztításra a kéztörölők, törölközők illetve a nagytakarítások alkalmával a többi textília – függönyök, sőtétítők.

Az alagsorban és a melléképületben van raktározási lehetőség az iskola részére.

Mindemellett egy szolgálati lakás van az épületegyüttesben, amelyre a szerződés a Hivatal kötötte meg.

Dombóvár, 2011. június 10.

Tisztelettel:

