

Új napirendi pont
30. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2012. február 23-i rendes ülésére

Tárgy: Szőlőhegyi önkormányzati ingatlanok hasznosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városfejlesztési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi 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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dombóvár – Szőlőhegy településrészen, a Gárdonyi utcában található 14. és 16. szám alatti (belterület 6303 hrsz.-ú és 6304 hrsz.-ú) ingatlanok önkormányzati tulajdonúak. A két ingatlan kapcsán, az elmúlt években a képviselő-testület rengeteg napirendi pontot tárgyalt.



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 emelkednének, 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. Éppen ezért javaslom, hogy ezt az ügyet 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 jelentkeznének 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 felmerült az az ötletem, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. vegye át az ingatlant és hasznosítsa telephelyként. Az Ügyvezető Úrral erről a hivatal kollégái egyeztettek, véleménye szerint az épület kialakítá-

sa (közösségi ház – alaprajzi kialakítás és méretek), továbbá az ingatlan adottságai (melléképület hiánya, belső „úthálózat” hiánya) miatt nem célszerű a telephelyként való hasznosítás az ingatlan jelentős átalakítása nélkül.

Természetesen a szőlőhegyi településrészen élők ragaszkodnának a „közösségi házhoz”, sőt, felmerült az az igény is, hogy az újdombóvári kihelyezett ügyfélszolgálathoz hasonlóan Szőlőhegyen 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.

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.

Az ingatlan hasznosíthatósága kapcsán felmerült még az az ötlet is, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. az ingatlanon olyan mezőgazdasági tevékenységet is megvalósíthatna (pl.: fóliasátras növénytermesztés), amelyhez zárt, költségtakarékosan őrizhető ingatlan szükséges.

A fentiek alapján, továbbá a Városi Könyvtár tehermentesítése érdekében javaslom, hogy az ingatlant a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. részére adjuk át üzemeltetésre, hasznosításra azzal, hogy a soron következő rendes képviselő-testületi ülésre részletesen dolgozzon ki az NKft. egy hasznosítási javaslatot. 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 – Dombóvár belterület 6304 hrsz. – továbbra is a 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*

– Dombóvár belterület 6303 hrsz. – a továbbiakban átadja üzemeltetésre és hasznosításra a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. részére azzal a kikötéssel, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésre készítsen részletes elemzést az NKft. az ingatlan hasznosíthatósága kapcsán.

A részletes elemzés elfogadásáig az üzemeltetéshez szükséges költségek fedezetére maximum bruttó 150.000,- Ft-ot biztosít a 2012. évi költségvetéséből.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. részére történő átadás részleteit és feltételeit tisztázza és az átadás miatt szükséges dokumentumokat, okiratokat aláírja.

3. A Képviselő-testület a Városi Könyvtár alapító okiratát a következők szerint módosítja:

Az alapító okirat 9. pontjában a Gárdonyi Géza utca 16. szám alatti ingatlanra (hrsz.: 6303) vonatkozó szövegrész hatályát veszti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a módosított és a módosításokkal egybeszerkesztett alapító okiratot aláírja, és az illetékes hatóságok részére megküldje.

Határidő: 2012. március 31. a feltételek és részletek tisztázására és az átadás lebonyolítására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft., Humán Iroda és Városi Könyvtár

Szabó Loránd
polgármester