

6. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. november 30-i ülésére

Tárgy: A Kinizsi utca 37. szám alatti ingatlan – JAM Központ – működtetésének rendezése

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület (a 324/2011. (IX. 8.) és a 380/2011. (IX. 29.) Kt. határozatokkal a Kinizsi utca 37. szám alatti, 1971/1 hrsz.-ú ingatlan (továbbiakban: JAM Központ) kezelésével és üzemeltetésével pályázat kiírása nélkül 2012. január 1.-től határozatlan időre a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t (továbbiakban: NKft.) bízta meg. Az üzemeltetési és kezelési feladatok ellátásáról szóló szerződés részletesen kifejtette a cég feladatait az ingatlan használatával és hasznosításával kapcsolatban.

A feladatellátás fedezete az önkormányzat által fizetett üzemeltetési átalánydíj (mely a 2012. és 2013. évben 350.000,- Ft+áfa/hó volt), az ingatlant ingyenesen használó szervezetek által közös költségként fizetett üzemeltetési díj, valamint az egyéb hasznosításból származó bevétel (bérleti díjak) volt.

Az ún. „közös költséget” az Önkormányzat is megfizette az általa az „U” alakú épületben raktározási célra használt helyiség után. Ennek díja 40,- Ft/hó/m², azaz havi 3.555,-Ft volt 2016-ig. 2017-ben a közös költség 4.265 Ft/hóra emelkedett.

A 324/2011. (IX. 8.) Kt. határozat szerint a Kinizsi utca 37. szám alatti ingatlan főépületét használó egyéb szervezeteknek – a Reménység Napközi Otthon és Fejlesztő Iskolának, a Kapaszkodó Szociális és Gyermekjóléti Alapszolgáltató Központnak és a Dombóvári Polgárőrség Önvédelmi Egyesületnek – az általuk használt ingatlanrészek tekintetében nincsen ingatlanhasznosítási (bérbeadási) joguk. A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy a szervezetek által ténylegesen használt helyiségek aktualizálására és az üzemeltetéshez való hozzájárulás kikötésére irányuló használatbavételi megállapodás-módosításokat megkösse és aláírja.

A 2018-ban az önkormányzat és az NKft. között létrejött Közszolgáltatási szerződés (közfeladat ellátására módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva) VI. 7 pontja a felek között 2011. december 20. napján kelt a dombóvári 1971/1 hrsz.-ú kivett telephelyre vonatkozó ingatlankezelési és üzemeltetési szerződést hatályon kívül helyezte.

A 196/2018. (V. 17.) Kt. határozat 8. pontjával a Képviselő-testület egyetértett azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, a Dombóvár, Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlan üzemeltetésére szerződés kerüljön megkötésre az NKft.-vel. A Képviselő-testület a szerződés tartalmának jóváhagyására és aláírására a polgármestert hatalmazta fel. A feladat végrehajtására nem került sor, így jelenleg az NKft. a Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlan üzemeltetését szerződés nélkül látja el.

Az NKft. korábbi szerződése megengedte az üres helyiségek bérbeadását, így a bevételük növelését, de az önkormányzat több esetben hozott olyan testületi döntést, amellyel térítésmentes használatot engedélyezett.

A veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 129/2020. (XII. 18.) határozat szerint a *Lampert Gábor Edzőtermet* 2021. január 16-tól térítésmentesen használhatja Dombóvár 2004. Egyesület a sporttevékenysége végzésére a működtetési kötelezettséggel együtt azzal, hogy a közüzemi és a további működtetési költségeket az Egyesület köteles viselni. Az elmúlt időben az Egyesület hazai pályázati forrásból 8 millió

forintot költött az ingatlanra. (10kW-os napelempark telepítése, új kondenzációs kazán beszerzése, 2 db fűtő-hűtő klíma beszerelése a nagyteremben, 2 ajtócsere).

A 95/2013. (V. 30.) Kt. határozattal a Képviselő-testület hozzájárult, hogy a Dombóvár, Kinizsi utca 37. szám alatti, dombóvári 1971/1 hrsz.-ú ingatlan főépületében a Reménység Napközi Otthon és Fejlesztő Iskola által használt helyiségeket a PRESIDIUM Közhasznú Egyesület használja térítésmentesen az önkormányzattal kötött feladat-ellátási megállapodásban rögzített feladataihoz, valamint a helyiségekben ingyenes használatot biztosított az intézmény által ellátott köznevelési feladatokhoz kapcsolódóan az akkori Klebelsberg Intézményfenntartó Központ számára, és hozzájárult a használati joga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a használt helyiségekre vonatkozóan.

A használati jogok bejegyzése nem történt meg.

A 397/2017. (IX. 28.) Kt. határozatban a Szekszárdi Tankerületi Központ által fenntartott Tolna Megyei Egységes Gyógypedagógiai és Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskolája, illetve a Tolna Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dombóvári Tagintézménye feladatellátását szolgáló ingatlanokra, – a Dombóvár, Szabadság utca 7. alatti, belterületi 88 hrsz.-ú ingatlanra, a Kinizsi utca 37. alatti, Dombóvár belterületi 1971/1 hrsz.-ú ingatlan 38/10000, illetve 44/10000 hányadrészére – valamint az ingatlanokban lévő, a feladatellátáshoz kapcsolódó leltár szerinti ingó vagyponra vonatkozó, a Klebelsberg Intézményfenntartó Központtal kötött szerződések helyébe lépő vagyongazdálkodási szerződés megkötésével egyetértett a Képviselő-testület.

A 3 ha 7163 m² nagyságú ingatlan hasznosítás szerinti főbb megosztása:

Sorszám	Terület nagysága (m ²)	Területjellemző
1	1.320	Kinizsi utca 37. szám alatti főépület
2	250	Szociális bérlakások és portaszolgálat
3	963	Főépület belső udvara
4	444	Volt kerékpáros ügyességi pálya
5	2.051	U-alakú csarnok
6	266	Elkerített, rendben tartott belső udvar
7	369	Elkerített, rendben tartott belső udvar
8	685	U-alakú épület szabadon megközelíthető belső udvari része
9	891	U-alakú csarnok belső részének megközelítésére szolgáló út
10	726	JAM- sportcsarnok
11	99	Raktárépület
12	112	Raktárépület
13	35	Illemhely
14	898	Salakos focipálya
15	450	Strandröplabda pálya
16	336	Dombóvár Városgazdálkodási NKft. által használt épület
17	70	Raktárépület
18	73	Raktárépület
19	1.410	Dombóvár Városgazdálkodási NKft. által használt telephely

20	2.301	Dombóvár Városgazdálkodási NKft. által használt tárolóterület
22	742	"Faiskola" - önkormányzati tulajdonú facsometék
23	10.602	Zöldterület és tanösvény
21-24	10.258	Parkoló, parkterület és a Reménység Napközi Otthon által épített játszótér
25	1.812	El nem kerített zöldterületi ingatlanrész, bejárat
Összesen	37.163	

Megjegyzés: az ingatlan telekalakítása miatt a veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 140/2021. (IV. 30.) határozat alapján a terület 2.775 m²-rel (érinti a térképen 12, 15, 17-18-19 és 23. sorszám alatti ingatlanrészeket) fog csökkenni.

Az ingatlan helyszínrajza



Jelenleg az alábbi szervezetek használják a JAM Központ egyes részeit

Főépületben:

Dombóvár, Kinizsi u. 37. sz. alatti főépület használói	Terület nagysága (m ²)	Terület aránya (%)
Térítésmentes használat:		
Dombóvári Városgazdálkodási Nkft.	667,28	28,49
Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézmény	366,52	15,02

PRESIDIUM Közhasznú Egyesület	823,33	33,73
Szekszárdi Tankerületi Központ - Tolna Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dombóvári Tagintézménye	298,92	12,25
Szekszárdi Tankerületi Központ - Tolna Megyei Egységes Gyógypedagógia Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskola Telephelye	256,65	10,51
Bérleti díj ellenében: Dombóvári Vízmű Kft.	28.19	
Összesen:	2440,89	100,00

A főépületben ki nem adott, üres terület jelenleg nincs.

A főépületet használó szervezetek esetében:

- A PRESIDIUM Közhasznú Egyesületnél a használat egy 2010 előtti szerződés alapján biztosított, mely még a Reménység Napközi Otthon és Fejlesztő Iskolával került megkötésre. A szerződést aktualizálni szükséges.
- A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. esetében a használat szintén egy régi szerződés alapján történik. Javasolt az ingatlanhasználatot üzemeltetési szerződésben rendezni.
- A Szekszárdi Tankerületi Központnál a Tolna Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dombóvári Tagintézménye tekintetében a vagyonkezelői jog a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ javára 2015-ben 44/10000 eszmei hányadra bejegyzésre került, de mivel már más a fenntartó, a vagyonkezelési szerződés aktualizálása szükséges.
- A Szekszárdi Tankerületi Központnál a Tolna Megyei Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskolája tekintetében a bejegyzett vagyonkezelői jog a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ javára 38/10000 eszmei hányadra került bejegyzésre, mivel azonban már más a fenntartója, a vagyonkezelési szerződés aktualizálása szükséges.
- A Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézménynél a használat a társulási megállapodásban van biztosítva, külön szerződés nincs. A jelen ülés másik előterjesztése foglalkozik az önkormányzati költségvetési szervek részére vagyonkezelői jog biztosításával.

Az „U” alakú épületben:

sorszám	terület nagysága (m ²)	Területjellemező
I.	282,51	<i>Lampert Gábor Edzőterem</i> (a Dombóvár 2004. Egyesület térítésmentesen használja 2026. február 28-ig)

Dombóvár Város Önkormányzata által használt:			
II.	290,67	TOP-os közösségi tér	
III.	91,57	Raktár	
NKft. által használt:			
IV.	30,94	Raktár	
V.	14,69	Raktár	
VI.	49,86	Közlekedő	
VII.	219,21	Raktár	
X.	115,77	Raktár	
Dombóvár Város Önkormányzata és NKft. által közösen használt:			
VIII.	244,68	Raktár	
XI.	156,22	Raktár	
XII.	16,49	Előtér	
Varga Gábor szobrász			
IX.	143,1	Szobrászterem, előtér, WC	Sem az önkormányzatnak, sem az NKft.-nek nincs bérleti szerződése az ingatlanhasználóval
Összesen: 1655,71 m ²			

A főépület és az U-alakú épületen kívüli helyiségeket az Nkft. használja.

A helyiségek használatának közüzemi költségeit az Nkft. felosztja az intézmények között.

Felmerülő közüzemi költségek: fűtési díj, vízdíj, áramdíj, szemétszállítás, közös költségek (lift rendszeres karbantartásának, felügyeletének költségei, tűzjelző karbantartás költségei, kéményseprési díj).

(Megjegyzés:

- A vízdíj és az áramdíj elszámolása az almérő órákon leolvasott mennyiségek alapján történik. A fűtési díj, illetve a közös költségek a fenti táblázatban megjelölt százalékos arány alapján kerülnek elszámolásra.
- A konferenciaterem az Nkft. területéhez tartozik.
- A PRESIDIMUM Közhasznú Egyesület szárnyába tartozik bele a Szekszárdi Tankerületi Központ két intézménye is. Így ők összesen 56,49 %-ot használnak.)

A költségek alakulása a teljes főépületre 2020-ban az NKft. kimutatása alapján:

- Fűtési díj 2.900 e Ft
- Vízdíj 1.100 e Ft
- Áramdíj 2.800 e Ft
- Közös ktg. 1.800 e Ft
- Teljes költség: 8.600 e Ft

Ebből az NKft.-t terhelő kiadás a főépületre vonatkozóan nagyjából 3.300 eFt éves szinten. A JAM Központnak (főépület + udvar + U-alakú épület) az NKft.-t terhelő üzemeltetési kiadásai a saját számításai szerint közel évi 4.357 eFt-ot tesznek ki.

Az Nkft. által készített javaslat alapján az ingatlan üzemeltetéséhez (tehát a fenntartási költségekhez) az ingatlanhasználóknak valamilyen arányban hozzá kell járulniuk. Erre a legjobb megoldás a társasházak üzemeltetése kapcsán kialakult gyakorlat, azaz a **közös költség képzése**. Jelenleg a közös rezsiköltségeken túl (gáz, áram, víz, hulladékszállítás stb.) a szervezetek nem fizetnek semmi egyéb térítést (sem bérleti díjat, sem fenntartási hozzájárulást).

Az önkormányzat jelenleg az alábbi üzemeltetési alapidíjakat fizeti a tulajdonában álló ingatlanok esetében:

1. A Dombó Pál Lakásszövetkezet által kezelt ingatlanoknál:
 - 17,- Ft/hó Pannónia úti garázsra (a felújítási alap: 25,- Ft/m²/hó),
 - az Ady utcai üzlethelyiségre 18,- Ft/m²/hó (a felújítási alap: 57- Ft/m²/hó)
 - a lakások esetén 98,- Ft/hó (a felújítási alap: 43,- Ft/m²/hó)
2. A társasházak esetén:
 - Belvárosi társasház liftes 40,- Ft/hó (a felújítási alap: 40,- Ft/m²/hó)
 - Belvárosi társasházak lift nélkül 132 Ft/m²/hó (a felújítási alap: 20- Ft/m²/hó)

Fentiek alapján mindenképpen javasolt az ingatlanhasználók üzemeltetéshez való hozzájárulásának előírása.

Véleményem szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésbe adásakor a tulajdonos feladatát kell, hogy képezzék a felújítási jellegű munkák, míg az üzemeltető feladata a karbantartási, üzemeltetési feladatok ellátása.

***Karbantartás:** a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.*

***A felújítás:** az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás a korszerűsítés is.*

Az Nkft. ügyvezetője azzal a kéréssel fordult felém, hogy az önkormányzat az alábbi költségeket térítse meg:

1. Az ingatlan fűtését ellátó gáznyomás-szabályozó kiváltásának bruttó 633.747,- Ft-os költségét. A kiváltás szükségességét az E.ON jelezte, a szolgáltató a gázellátást megszüntette volna.
2. A PRESIDIUM Közhasznú Egyesület által használt ingatlanrészben található 3 db liftből az egyik javításának bruttó 505.727,- Ft-os költségét. Az Nkft. ügyvezetőjének nyilatkozata szerint a rehabilitációs foglalkoztatás miatt akadálymentesített épületre van szükség, különben nem kapnának 26 kolléga után támogatást. A liftet

lényegében csak az Egyesület használja, azonban az Nkft. érdeke is, hogy működjenek a liftek, mert azok leállása esetén nem kapnának engedélyt és támogatást sem.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

**Határozati javaslat
a Kinizsi utca 37. szám alatti JAM Központ üzemeltetéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Dombóvár, Kinizsi u. 37. szám alatti kivett telephely megnevezésű ingatlan – JAM Központ – üzemeltetését a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. lássa el, és az ingatlanhasználóktól – beleértve a tulajdonos önkormányzatot is – közös költséget szedjen az ingatlan üzemeltetési és karbantartási kiadásainak fedezetéül az alábbi feltételekkel:
 - a) A Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézmény, a PRESIDIUM Közhasznú Egyesület, a Szekszárdi Tankerületi Központ fenntartásában álló Tolna Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dombóvári Tagintézménye, valamint a Tolna Megyei Egységes Gyógypedagógia Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskola Telephelye és a Dombóvár 2004 Egyesület számára továbbra is biztosított az ingyenes ingatlanhasználat. Ezen szervezetek és az önkormányzat által használt helyiségek kivételével a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.-nek bérbeadási joga van az általa használt ingatlanrészek tekintetében.
 - b) Az ingatlan üzemeltetéséért az önkormányzat a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. részére külön ellenszolgáltatást nem biztosít, a feladat pénzügyi elmentételezése a felek között fennálló közszolgáltatási szerződés alapján történik.
2. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. által beszerzett gáznyomás-szabályozó 633.747,- Ft-os költsége megtérítésre kerüljön, a liftkarbantartás költségeihez azonban nem járul hozzá a tulajdonos.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel az üzemeltetési megállapodás megkötésére, valamint felkéri a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetőjét az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. december 31. – az üzemeltetési megállapodás megkötésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

Pintér Szilárd
polgármester