Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. július 30-i,
rendkívüli ülésére

Tárgy: A Leányfalui Móricz Zsigmond Általános Iskolára vonatkozó vagyonkezelési szerződés felülvizsgálata, döntés a Tornacsarnok átadásáról a Váci Tankerületi Központ részére

Előterjesztő: Adorján András polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Megyeri Johanna aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények, általános ismertetés:

A képviselő-testület 2024. március 26-i ülésén került ismertetésre a Váci Tankerületi Központ 2024. január 31-én kelt levele, melyben a Tankerületi Központ kezdeményezte a tankerület és az önkormányzat közötti vagyonkezelési szerződés felülvizsgálatát.

A Tankerületi Központ a szerződés tárgyi hatályának kiterjesztését javasolta a tornacsarnokra is 2024. szeptember 1. napjától. A Tankerületi Központ vállalta, hogy változatlan feltételekkel biztosítja a jelenlegi bérlők, sportegyesületek számára a tornacsarnok használatát azzal a bérleti díjjal, melyet az önkormányzat megállapít részükre.

Az iskola és az önkormányzat közötti vagyonkezelési szerződés a képviselő-testület 2016. decemberi döntései alapján 2016 decemberében köttetett (határozat kivonatok az előterjesztés mellékletét képezik). Az iskolához tartozó közel 24 éves tornacsarnok (1599/A hrsz.) működtetését a szerződésben az önkormányzat azonban nem adta át a Tankerületi Központ részére.

Felek között 2016-ot követően csak 2023. május 9-én jött létre a Használati megállapodás, melyben rögzítették a tornacsarnok használatát és költségeinek viselését az akkori tankerületi igazgatóval: a tornacsarnok használata a Tankerületi Központ számára térítésmentes, annak víz- és szennyvíz fogyasztását fizeti (melynek összege 2019. március 7-e és 2023. szeptember 29 között mindösszesen 1.120.758.-Ft volt), valamint a gáz és villanyfogyasztást is.

Az önkormányzat alkalmazásában jelenleg két fő takarító és egy fő gondnok áll, ezen túlmenően minden évben a szükséges karbantartási, javítási feladatokat végzi az önkormányzat, mint tulajdonos. A szülői panaszok folyamatosak.

Az épület romló állapota miatt esedékes lenne egy teljes tetőcsere, és a vizesblokk felújítása is. A tetőszerkezet részleges javításai nem hoznak eredményt, és a vizesblokk állapota miatt is folyamatos panaszok érkeztek az utóbbi időben, ugyanakkor a vagyonkezelésbe való átadást

nem csak műszaki problémák indokolják. Az épület tulajdonjoga továbbra is az önkormányzatnál maradna.

Az iskolai épületek, tornacsarnok felújítására a Magyar Falu Program keretében most is és várhatóan a jövőben kizárólag a Tankerületi Központok tudnak pályázni.

II. Képviselő-testületi határozatok a témában:

A Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság a 2024. március 21-i ülésén 6 igen egyhangú szavazattal támogatta a határozati javaslatot, melynek értelmében **Képviselő-testület a 35/2024.(III.26.) számú határozata** alapján úgy döntött, hogy a Leányfalui Móricz Zsigmond Általános Iskolára vonatkozó vagyonkezelési szerződés felülvizsgálatához, tárgyi hatályának kiterjesztéséhez az önkormányzat tulajdonában álló, 1599/A hrsz-ú tornacsarnokra vonatkozóan hozzájárul, és felhatalmazta a polgármestert a vagyonkezelési szerződés módosításának előkészítésére.

A döntés továbbításra került a tankerület felé, a vagyonkezelési szerződés módosításával kapcsolatban további egyeztetések is zajlottak, a költségek megosztása, a jelenlegi bérlők védelme, az épület üzemeltetése több kérdést is felvetett, pl.:

1. Ki mennyi ideig használja a csarnokot? Iskola 16:00-ig, a bérlők 16:00 után este 21:00-ig. A takarítók és technikai dolgozó bére, illetve minden felmerülő költség is kerüljön arányosításra.
2. A sportegyesületek eddig milyen beruházásokat végeztek, és mi a garancia arra, hogy egy újabb beruházás nem amortizálódik le idő előtt az iskolai használat időtartamában a rendeltetés-ellenes használat kapcsán?
3. Van-e garancia arra, hogy a megemelt bérleti díjjal jobb minőségű környezetet is kapnak a bérlők?
4. A jövő évi TAO fejlesztésekre idén már be kellett adni a programokat. Legközelebb melyik évben várható beruházás, milyen összegben, melyik egyesület tud ilyen vállalni- az adott egyesület szempontjából fontos ez a bérleti díj kedvezmény kapcsán.

A jelenlegi bérlőkkel, sportegyesületekkel szintén több körös egyeztetések zajlottak, többek között arról is, hogy 2024. szeptember 1. napjától, amennyiben nem kerülne átadásra a csarnok, milyen bérleti díj mellett, milyen jövőbeli TAO beruházásokra lehet számítani, kalkulálni.

Legutóbb a 2024. április 11-i Pénzügyi, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsági ülésen volt szó legutóbb az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérleteinek áttekintésével kapcsolatban.

A Kulturális, Kommunikációs és Civilkapcsolati Bizottság 2024. április 18-i ülésén részt vett Antal Zoltán, a Leányfalu LSE elnöke, Batáriné Balázs Erzsébet, a Dunakanyar LSN Kft. elnöke, és Könczöl Attila, a Szentendrei Kosárlabda SE elnöke is részt vettek, ismertetve álláspontjukat.

A jelenleg érvényben lévő bérleti díjakat Leányfalu Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek esetében a testület a 84/2022.(VI.29) számú határozatával állapította meg.

A testület a 107/2022.(X.27.) számú határozattal a fenti határozatát a Leányfalu LSE tekintetében az alábbiak szerint módosította: A Tornacsarnok bérleti díját 2022. szeptember 1. napjától a Leányfalu Sportegyesület esetében (figyelembe véve az általuk a 2022. évi 50.000.-Ft értékű sportszer adományra, valamint a 2023. március 31-ig szóló 100.000.-Ft értékű sportszer adományra, melyet abban az esetben tudnak vállalni, amennyiben előzetes egyeztetés alapján a Leányfalui Móricz Zsigmond Általános Iskola pontosan jelzi sportszer igényeit) óránként 6.000.-Ft+ÁFA összegben állapítja meg.

Jelenleg tehát az alábbiak szerint van megkötve 1 éves, határozott időtartamra szóló (**2023. szeptember 1-től 2024. augusztus 31-ig**) szóló bérleti szerződések az előzményekben ismertetett határozatok alapján:

bérlő	bérleti díj/óra
Szentendrei Kosárlabda SE (kosárlabda)	10.000,- Ft + ÁFA
Leányfalu SE (labdarúgás)	6.000.-Ft + ÁFA
Demeter Éva (röplabda)	10.000.- + ÁFA
Dunakanyar LSN Kft. (röplabda)	7.000,- Ft + ÁFA hétközben, mérkőzések, bajnoki fordulók és edzőtáborok esetén 35.433.-Ft + ÁFA

A Tornacsarnokkal kapcsolatos bevétel-kiadások a 2023.évről már ismertetésre kerültek:

BEVÉTEL: 2023.évben **8.182.440.-Ft** bérbeadásból származó díj folyt be a sportszervezetektől.

KIADÁS:
-1 fő takarító bruttó bére + szochó 2023.évben, munkaszerződés alapján: 3.316.324,-Ft,
- 1 fő váltó takarító bére + szochó 2023.évben, megbízási díjjal: 2.196.720,-Ft, ezeken felül:

- vízdíj (tovább számlázva a Tankerület felé: 88.672.-Ft),
- karbantartó díja: havi bruttó 55.000.-Ft, éves szinten 660.000.-Ft,
-egyéb karbantartás: 1.638.665.-Ft,
- üzemeltetési költségek, anyagdíjak: 478.635.-Ft,

Mindösszesen: 5.513.044.-Ft (takarítás) és 2.855.972.-Ft—azaz **8.369.016.-Ft**

(A környéken és országos viszonylatban is az átlag bérleti óradíj jelenleg a tornacsarnoknál 20.000.-Ft/óra.)

A képviselő-testület **82/2024.(VI.27.) számú határozata:** Képviselő-testülete megismerte és elfogadta Adorján András polgármester, Nyíri Csaba képviselő, bizottsági elnök, valamint Kövesdi Miklós képviselő, tanácsnok szóbeli tájékoztatását a tornacsarnok további üzemeltetési lehetőségeiről, és kérte, hogy 2024. július 21. napjáig az arányosított fenntartási költségek kerüljenek megosztásra a képviselő-testületi tagokkal.

A képviselő-testület a korábbi, 35/2024.(III.26.) számú határozatát, mely a Leányfalui Móricz Zsigmond Általános Iskolára vonatkozó vagyonkezelési szerződés tárgyi hatályának kiterjesztéséhez az önkormányzat tulajdonában álló, 1599/A hrsz-ú tornacsarnokra vonatkozóan járult hozzá, visszavonta.

A képviselő-testület döntése, hogy a jelenlegi bérleti díjak az elmúlt két év inflációval növelt összegével emelkedjenek 2024. szeptember 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig.

III. Költségmegosztási megállapodás

A Tankerület által 2024. július 2-án megküldött megállapodás tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

A megküldött Költségmegosztási megállapodás tervezetének II. pontjában foglalt *Költségek viselésének szabályai 1.1 és 1.3 pontjai szerint* a tornacsarnok teljes rezsiköltségét, víz-, villamosenergia- és földgázfogyasztását az Önkormányzat lenne köteles fizetni, sőt kilátásba helyeztek visszamenőleges rezsiköltség kiszámlázását is.
Véleményünk szerint a *Költségmegosztási megállapodás* tervezetének készítője nem volt minden ismeret birtokában:

1. A leányfalusi iskola alsó tagozatán nincs vizesblokk, a tornacsarnok épületében létesített mosdók, fiú-leány illemhelyek szolgálják ki az iskolában tanuló alsó évfolyamokat, mintegy száz gyermek látogatja folyamatosan a mosdókat naponta 7.30 és 16 óra között. (A 2000-ben történt iskolabővítést és tornacsarnoképítést technikai okok miatt úgy oldották meg, hogy a tornacsarnokban létesítették a vizesblokkokat. Ezzel korábban nem is volt probléma.) Mióta megtörtént a használati elkülönítés, az iskolai mosdók teljes fenntartását az Önkormányzat biztosítja. A mosdók tisztántartása, papírral és szappannal ellátása, és a gyakran előforduló rongálások helyreállításának költségei az Önkormányzatra hárulnak.

2. A reggeli időszakban, az iskola termeinek kinyitása előtt is a tornacsarnok szolgál a kisiskolásoknak mosdó céljára, korábban pedig a téli időszakban még a gyermekek reggeli gyülekezése is a csarnokban történt, ügyeletes pedagógus jelenlétében.

3. A tornacsarnok (egészségügyi szoba) ad helyet délutánonként a zeneiskolai oktatásnak is.

4. A tornacsarnok teljes takarítása, tisztántartása és karbantartása (órák és egyéb iskolai rendezvények után is) az Önkormányzatra hárul. Jelenleg 1,5 fő takarító (főállásban) és 1 fő karbantartó megbízási szerződéssel végzi ezt a munkát.

5. A tornacsarnok egyéb, jelentősebb javítási és karbantartási munkálatainak költségei (fűtési rendszer, tetőzet, vizesblokkok, sporteszközök, nyílászárók, stb) is az Önkormányzatra hárulnak.

6. A bérlő egyesületek TAO-s keretükből jelentős mértékben hozzájárultak a tornacsarnok állagának javításához (padlóburkolat-, világításrekonstrukció, sporteszközök, stb)

Mindezek alapján alakult ki az a gyakorlat, melynek eredménye a jelenlegi helyzet. A Tankerület ezekért a Szolgáltatásokért ugyanis nem fizetett eddig semmit, cserében a teljes rezsiköltséget állta. Amennyiben ezen a rendszeren változtatást tartanak indokoltnak, úgy kértük a fenti költségek megosztását is.

Meglátásunk szerint az együttműködésnél azt is figyelembe kell venni, hogy a csarnokot 8-16 óra (8 óra) között az iskola használja, 16 – 21 óra (5 óra) között pedig a bérlők (Önkormányzat). A vízből az iskolások használnak többet a mosdók miatt, villanyból inkább a bérlők esténként. Este 21-08 között (11 óra) csak a fűtés megy, mely mindkét fél számára szükséges.

Dr. Pánczél János tankerületi igazgató úr ezekkel kapcsolatban 2024. július 24-én megküldte válaszlevelét a felmerült nyilatkozatok és kérdésekkel kapcsolatban, mely az előterjesztés mellékletét képezi, melyben 2024. augusztus 1-i határidő tűzésével kéri a tornacsarnok további használatával kapcsolatos döntést.

IV. Vonatkozó jogszabályok

A köznevelési törvény (2011. évi CXC tv.) értelmében:
(4) A tankerületi központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, települési önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingó vagyonra vonatkozóan a tankerületi központot ingyenes vagyonkezelői jog illeti meg mindaddig, amíg a köznevelési közfeladat a tankerületi központ részéről történő ellátása az adott ingatlanban meg nem szűnik. A tankerületi központ ingyenes vagyonkezelői jogának fennállása alatt a köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyont a települési önkormányzat nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, bérbe nem adhatja. A tankerületi központ által a köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló ingatlanvagyon bérbeadásához szükség van az érintett köznevelési intézmény igazgatójának előzetes véleményére.

A nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében:
„(6) A vagyonkezelő a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni. Ha a vagyonkezelő olyan közfeladatot lát el, amely után bevételének több mint fele az államháztartás valamely alrendszeréből származik, a helyi önkormányzat a vagyonkezelési szerződésben részletezett feltételekkel a bevételekben meg nem térülő elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeg erejéig elengedheti a vagyonkezelőnek a helyi önkormányzattal szemben fennálló, a kezelt vagyonnal összefüggő hosszú lejáratú kötelezettségét. Ez esetben a vagyonkezelő e bekezdés szerinti kötelezettsége a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegéig áll fenn.”

Kérem fentiek alapján az előterjesztést vitassa meg a tisztelt Képviselő-testület és hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2024. (VII.30.) számú határozata

1. Leányfalu Nagyközség Képviselő-testülete dr. Pánczél János tankerületi igazgató úr 2024.július 23-án kelt levelét megismerte,

   a) Eleget tesz a Váci Tankerületi Központ kérésének és a Várady-Szabó Mihály tornacsarnokot (1599/A hrsz.) a tulajdonosi jogok megtartása mellett **2024. szeptember 1. napjától** a Váci Tankerületi Központ **vagyonkezelésébe adja**,

melynek keretében az átvevő – az általános iskolához hasonlóan - viseli a vagyonkezelésben lévő vagyonnal összefüggő költségeket, közterheket, díjakat és gondoskodik a vagyonvédelemről azzal, hogy átvevő visszamenőlegesen és a jövőben semmilyen költség megtérítésére nem tarthat igényt.

b) Nem tesz eleget a Váci Tankerületi Központ kérésének és továbbra sem kívánja a Tankerület vagyonkezelésé adni a Várady-Szabó Mihály tornacsarnokot (1599/A hrsz.). Ennek következtében az előterjesztés mellékletét képező **költségmegosztási megállapodást**

a) jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására, a fenntartott megtérítési igényre (6.410.664.- Ft + 413.204.- Ft) részletfizetést kér. 2024 augusztusától vállalja a Tornacsarnok teljes rezsiköltségét. Továbbra is vállalja a működtetéssel és fenntartással járó feladatokat és költségeket, és gondoskodik a közös használattal járó eddig megismert problémák és konfliktusok kezeléséről, megoldásáról.

b) nem hagyja jóvá a költségmegosztási megállapodást**,** a fenntartott visszamenőleges megtérítési igényt vitatja, a tervezet „Költségek viselésének szabályai" 1.1 és 1.3 pontjaival nem ért egyet. Vállalja a kilátásba helyezett peres eljárás következményeit, az ügyvédi költségeket, egyben folytatja vitát a használattal arányos térítési összeg megállapítását a közüzemi- és működtetési (takarítás, gondnoki feladatok) költségek tekintetében. 2024 augusztusától vállalja a Tornacsarnok teljes rezsiköltségét. Továbbra is vállalja a működtetéssel és fenntartással járó feladatokat és költségeket, és gondoskodik a közös használattal járó eddig megismert problémák és konfliktusok kezeléséről, megoldásáról.

Határidő: 2024. 08.01.
Felelős: Adorján András polgármester
Értesül: Leányfalui PH- Váci Tankerületi Központ

Leányfalu, 2024. július 25.

Adorján András sk.
polgármester

A törvényességi ellenőrzést elvégeztem.
Leányfalu, 2024. július 25.

dr. Filep Julianna s.k.
jegyző