

J a v a s l a t
**az Ady Endre Kollégium megyei fenntartásból történő visszavételével
kapcsolatos döntések meghozatalára**

Ó z d, 2011. november 24.

Előterjesztő: Polgármester
**Előkészítette: PH. Településfejlesztési és
Vagyongazdálkodási Osztály**

Előzmények:

Az Ózd, Bolyki főút 13. sz. alatt (8379 hrsz) található Ady Endre Középiskolai Kollégium Ózd Város Önkormányzata tulajdonában áll. A kollégium használati jogára vonatkozóan Ózd Város Önkormányzata és a BAZ. Megyei Önkormányzat között megállapodás jött létre a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 70. § (1) bekezdése, a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvény 88. § (4) bekezdése, valamint a BAZ. Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/1992. (III. 26.) számú rendelettel módosított 13/1991. (XI. 28.) számú rendelete 3. § (1-)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján a települési és megyei önkormányzat közötti „Kollégiumi ellátás” feladatának átadás-átvételéről. A feladatok ellátásához szükséges működési feltételeket Ózd város Önkormányzata a megállapodásban foglaltaknak megfelelően biztosította.

Az épület 2002-2003. években PHARE pályázat keretében – mint Roma Kollégium – mintegy 170 M Ft költséggel teljes felújításra került. Az intézmény műszaki állapota ennek, valamint a gondos üzemeltetésnek köszönhetően jelenleg is kifogástalan.

Az épület műszaki paraméterei:

Alapterület: (5 szint, összesen: 3450 m²)

Szintek: alagsor, földszint, 3 emelet, tetőtér

Hátsó zárt udvar, első homlokzati parkoló (8 férőhely)

Alagsor:

Tároló és raktárhelyiségek, mosókonyha, szárító, hőközpont

Földszint:

2 főbejárati aula, közötté 123 m²-es étterem, kiszolgáló melegítőkonyhai helyiségek, 3 vendégszoba, 1 mozgáskorlátozott szoba, 1 komplett 53 m²-es külön bejáratú gondnoki lakás, dolgozói étkező, porta helyiségek, raktárak, WC-k, egyéb kiszolgáló helyiségek

1. emelet:

3 iroda, irattári helyiség: 4 tanulószoba, 103 m²-es társalgó, 83 m²-es könyvtár, tanári szobák, számítógép terem, 2 vendégszoba, orvosi helyiség, WC-k egyéb kiszolgáló helyiségek

2. emelet:

10 db 2x3 ágyas közös vizesblokkos szoba, tanári szoba, betegszoba, társalgó, 1 db 4 ágyas szoba, egyéb kiszolgáló helyiségek

3. emelet:

9 db 2x3 ágyas közös vizesblokkos szoba, tanári szoba, betegszoba, 2 tanuló szoba, társalgó, kiszolgáló helyiségek

tetőtér:

Bővítésre kialakítva

Az épületben két lépcsőház és két liftakna lett kialakítva.

Az épület műszaki állapotát részletesen a melléklet tartalmazza.

A BAZ. Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 102/2011. (V. 30.) számú, a BAZ. Megyei Önkormányzat fenntartói irányítása alá tartozó nevelési-oktatási intézmények átszervezése és alapító okirataiknak módosításáról szóló határozata alapján a kollégiumi feladatellátást szolgáló tagintézmény – József Attila Gimnázium, Szakközépiskola, Kollégium és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény – 2011. július 31. napjával megszüntetésre került. A BAZ. Megyei Közgyűlés a 156/2011. (IX. 23.) számú határozatával döntött arról, hogy a fent nevezett ingatlan használatának jogát – a hozzá tartozó ingóságok használatának jogával együtt – megszünteti, a létesítményt a tulajdonosnak visszaadja. (A kollégiumi diákok az Ózd, 48-as úti „Kisegítő Iskola” kollégiumában lettek elhelyezve.)

Az Ózd Város Önkormányzata tulajdonát képező 8379 hrsz-ú Ózd, Bolyki főút 13. sz. alatti Ady Endre Kollégium az ingatlan-nyilvántartásban kollégium megnevezéssel szerepel. Funkcióját tekintve nevelési-oktatási intézmény, azonban Ózd Város Önkormányzata és a BAZ. Megyei Önkormányzat közötti megállapodás megszűnésével az épület nevelési-oktatási intézmény funkcióját elveszítette. Az ingatlanban korábban működő intézmény feladatainak ellátását a fenntartó más ingatlan felhasználásával oldotta meg.

Az ózdi belterületi 8379 hrsz-ú, Ózd Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan megnevezését – funkciójának megszűnése miatt – az ingatlan-nyilvántartásban módosítani kell. Az ingatlan megnevezését célszerű „egyéb épület”-re változtatni.

A létesítmény jövőbeni hasznosítása ügyében az Önkormányzat illetékes vezetői 2011. október 19-én egyeztető tárgyalást tartottak, melyben a hasznosítás lehetőségeit elemezték. 2011. október 24-én az ingatlan birtokbaadása megtörtént, melyről jegyzőkönyv készült. 2011. október 25-én az ingatlant kezelésbe vevő ÓZDINVEST Kft. az ingatlanban található tárgyi eszközök leltározását elvégezte. Rendezendő kérdés még továbbá a SODEXO Kft. által használt konyha jövőbeni használati jogcímének sorsa. A konyha jelenleg teljesen felszerelt (főzőeszközök, edények, egyéb használati berendezések), melyek a SODEXO Kft. tulajdonában vannak. A BAZ Megyei Önkormányzattal megkötendő megállapodásnak ezért részét kell képeznie a SODEXO Kft. használati jogcímének meghatározása is.

A fentiek alapján a létesítmény hasznosításáról a jövőben Ózd Város Önkormányzatának kell gondoskodnia. Ennek módjai az alábbiak lehetnek:

1. önkormányzati intézményként való működtetés
2. az ingatlan bérbeadása, illetve vagyonkezelésbe adása vállalkozások részére
3. az ingatlan értékesítése

A hasznosítással járó előnyök – hátrányok:

ad.1. A létesítmény kialakítása alapján jelentősebb funkcionális átalakítások nélkül kollégium, szálláshely, bentlakásos szociális intézmény céljára hasznosítható. Ennek keretében szóba jöhet a jelenleg helyileg elkülönülten működő bentlakásos szociális

intézmények részbeni összevonása. A jelenlegi előírások szerint azonban a feltételek biztosítása (akadálymentesítés, liftek beépítése) több tízmillió forintba kerülne. Az intézmények működtetéséhez a jelenlegihez hasonló nagyságrendű önkormányzati támogatásra lenne szükség. Az előző évi üzemeltetési adatok alapján a működő létesítmény rezsiköltsége kb. 35-40 M Ft-ra tehető. Ebből csak a fűtési költség kb. 15-17 M Ft/év. Az összevonások előnyeit a szociális, illetve az oktatási ágazatnak lehet részletesen elemeznie, azonban ez a hasznosítási mód a meglévő, de megüresedő intézményi épületek hasznosítását azonnal aktuálissá tenné, tehát újabb megoldandó problémákat generálna.

ad.2. Az Önkormányzat bérbeadás, illetve vagyokezelésbe adás útján történő hasznosítás esetén rendszeres bevételhez juthatna, egyidejűleg a városban a piaci igényeket figyelembe vevő szolgáltatások létesülhetnének. A jelenlegi igényeket figyelembe véve az épület egészének bérbeadására minimális az esély. A felmerülő rezsiköltségek kompenzálására szóba jöhet részleges bérbeadás is. A részleges bérbeadásnál azonban figyelembe kell venni azt, hogy az az épület jó műszaki állapotának fenntartását ne veszélyeztesse, ne akadályozza. Jelentős átalakítással járó bérbeadás célú hasznosítás nem célszerű.

ad.3. Az épület értékesítése esetén az Önkormányzat egyszeri jelentős bevételhez juthatna. A vevő – mint tulajdonos – szabadon pályázhatna az épület hasznosítására, szükség szerinti átalakítására, rendeltetésének megváltoztatására. A potenciális vevő vélhetően olyan szolgáltatást biztosítana, amelyre piaci igény mutatkozik, az adott szolgáltatás jelenleg még nincs a városban, vagy annak nem megfelelő a kapacitása. Az értékesítés előtt a létesítmény ingatlanforgalmi értékét szakértővel kell megállapíttatni.

A végleges hasznosításig is az alábbi azonnali intézkedéseket meg kell tenni:

- Az épület fűtési rendszerének leszabályozását (temperálás) az épület állaga megőrzéséhez szükséges és elégséges mértékig.
- Az épület őrzésének, vagyonvédelmének biztosítását (őrzésvédelem, riasztórendszer kiépítése).

E feladatok ellátására vonatkozóan a Képviselő-testület részére jelen ülésen döntési javaslat kerül előterjesztésre.

A fenti hasznosítási lehetőségek közül jelenleg az értékesítés tűnik legrealisabbnak és az Önkormányzat részéről legkedvezőbbnek. A potenciális vevők felkutatása, illetve a tervezett hasznosítás megismerése érdekében azonban célszerű előzetesen egy olyan felhívás megjelentetése, melyre a potenciális vevőjelöltek jelezhetnék vételi szándékukat, illetve a tervezett hasznosítás módját.

A fentiek figyelembevételével kérem a határozati javaslat elfogadását.

Ady Endre Középiskolai Kollégium állapotfelmérése

Cím : 3600 Ózd, Bolyki főút 13. (HRSZ:8379)

Az épület 2002-2003-ban PHARE pályázat keretében – mint Roma Kollégium - teljes felújításra került. Az elmúlt 11 évben középiskolai kollégiumként üzemelt változó kihasználtsággal. 2011-ben a fenntartó BAZ megyei Önkormányzat a tevékenységet megszüntette, az épületet - a konyha kivételével - kiürítette, a saját bútorokat, berendezéseket elszállította. (A II. emeleti szobákat a közelmúltban ideiglenesen ismét bebútorozták.) A kollégium épülete a hozzá tartozó berendezési tárgyakkal a felújítás utáni, újszerű állapotban, hasonló funkcióhoz minden tekintetben (fűtés, energia, vízellátás, burkolatok, nyílászáró, stb.) **működőképesen rendelkezésre áll.**

Az épület 5 szintes (pince, fsz + 3 emelet), a teljes hasznos nettó alapterülete **3450 m²**. Két főbejáratral rendelkezik, és minden szinten mobilisan beépíthető folyosó elválasztó ajtókkal az épület két részre is osztható. A felújítás során a tető átépítését magas tető kialakítással oldották meg, mely a tetőtérben gazdaságosan kialakítható bővítési lehetőséget biztosít mintegy **600 m²** alapterülettel. A szintek között jelenleg csak a lépcsőkön lehet közlekedni, de mindkét lépcsőház mellett a felújítás során aknát alakítottak ki a liftek későbbi beépíthetősége érdekében.

1. **Pinceszint:** raktározási célra lett kialakítva, teljes hasznos területe **661 m²**. Mint az épület többi szintjén a helyiségek a középső folyosóról nyílnak, átlagos belmagasságuk 2,75 m. A helyiségek szárazak, de a kis ablakokon kevés természetes fényt kapnak. A pince megközelítése a földszinti lépcsőházból, két keskeny lépcsőn, valamint az épület végén található angol-aknán keresztül (pl. rakodás) oldható meg.
2. **Földszint:** a két bejáratnál aula, fogadótér, közösségi, vizes blokkok kaptak helyet, legnagyobb területet az étterem (125 m²) és a teljesen felszerelt főző konyha foglalja el. A főzőkonyhát utoljára a SODEXO Kft üzemeltette. A lépcsőházból nyílik a kijárat a belső udvar felé is. A földszint teljes hasznos területe **685 m²**, mely akadálymentesített, továbbá mozgáskorlátozott mosdót is beépítettek az átalakítás során.
3. **I. emelet:** hasznos alapterülete **710 m²**, melyen dolgozói irodák, tanulószobák, 100 m²-es társalgó, közösségi helyiségek, számítógép termek, orvosi szoba, vendégszobák találhatóak.
4. **II-III. emelet:** mindkét emelet hasznos alapterülete **690 m²**. Jelenleg itt vannak kialakítva a kollégiumi szobák mintegy 120 fős férőhellyel, kis előtérrel, beépített szekrényel. A szobák 3 ágyasra lettek tervezve, átlagos alapterületük 14 m². Két szobához (6 fő) önálló, jó műszaki állapotú és felszereltségű zuhanyzó, mosdó, WC tartozik.
5. **Tetőtér:** jelenleg nincs kiépítve, a felújítás során a homlokzaton ún. "vakablakok" lettek kialakítva, melyek szükség esetén a teherhordó szerkezet megbontása nélkül normál ablakokra cserélhetők. A teljes **660 m²** terület egyterű, padlózatán szigetelőanyaggal ellátott, de járható burkolattal még nem rendelkezik (pallókon lehet közlekedni).

A volt kollégium épülete kitűnő állapotban van, a burkolatokon, ajtókon vizes blokkokon, festéseken a használat nem hagyott nyomokat.

Az épülethez tartozik egy lekerített, fákkal beültetett hátsó udvar, valamint az épület előtt kiépített parkoló, mely felé az étterem terasszal is bővíthető.

Az épület helye, kialakítása, jelenlegi állapota mindenképp arra mutat, hogy legcélszerűbb hasznosítása a **volt funkcióhoz hasonlóan diákszállás, sportszálló, vagy idősek számára összevont nyugdíjas otthon lenne, akár egyidejűleg több különböző funkciójú használattal is.** Ózd Város Szabályozási Terve a területet jelenleg **Központi vegyes (Vk-SZ3)** övezetbe sorolja.

Határozati javaslat

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2011. (XI. 24.) KH határozata

az Ady Endre Kollégium megyei fenntartásából történő visszavételével kapcsolatos döntések meghozataláról

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Ózd Város Önkormányzata a tulajdonát képező ózdi belterületi 8379 hrsz-ú Ózd, Bolyki főút 13. sz. alatti, a BAZ. Megyei Önkormányzat fenntartásában Ady Endre Középiskolai Roma Kollégium intézményként működő ingatlant megyei fenntartásból 2011. október 24. napjával visszavette. Az Önkormányzat úgy dönt, hogy 2011. november 24. napjával az ingatlan nevelési-oktatási intézmény funkcióját megszünteti.
2. Az Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásban az 1. pontban körülírt ingatlan „kollégium” megnevezését „egyéb épület” megnevezésre módosítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a funkcióváltozás miatti módosítások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről gondoskodjon.

1-3. pont vonatkozásában:

Felelős: nyilvántartási kérelem előkészítéséért:
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő: döntést követően azonnal

4. Ózd Város Önkormányzata a tulajdonában álló Ózd, Bolyki főút 13. sz. alatti, ózdi belterületi 8379 hrsz-ú ingatlanát bérbeadás, vagyonkezelésbe adás, illetve értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírás közzététele előtt a potenciális bérlők, vagyonkezelők, illetve vevők körének felmérésére felhívást kell megjelentetni a helyi, a BAZ megyei írott sajtóban és az interneten, melyre a potenciális vevőjelöltek a tervezett hasznosítás feltüntetésével igényt jelenthetnek be. A beérkezett igények függvényében kerülhet sor az értékesítési pályázat kiírására a vonatkozó helyi rendelet előírásai szerint.

Felelős: felhívás megjelentetéséért:
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő: döntést követően azonnal