

GÖDI POLGÁRMESTERI HIVATAL 2021. JÚL 19.
TITKÁRSÁG
2131 Göd, Pesti út 81.
Tel.: (27)-530-030
Fax: (27)-305-279
Heltai
Kollár Anna

Címzett:

Göd Város Önkormányzata
2131 Pesti út 81.

Feladó:

Gödi Tanulókör Egyesület

Székhely: 2131 Göd Hernád köz 2.

Adószám: 18912274-1-13

Képv: Surmann Dóra elnök

E-mail: formabontoiskola@gmail.com

Kapcsolattartó személy: Dégi Júlia, elnökségi tag

Kapcsolattartó telefonszáma: +36 30 2128534

Tárgy:

A Göd Város Képviselő-testületének 2021. július 20-i ülésére 13. napirendi pontként benyújtott "Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötése a Gödi Tanulókör Egyesülettel" c. előterjesztés véleményezése

KÉRELEM

Tisztelt Képviselő Úr!

Alulírott, **Gödi Tanulókör Egyesület** (székhely: 2131 Göd, Hernád köz 2., adószám: 18912274-1-13, képv.: Surmann Dóra, elnök) mint a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található szervizépület tetőterének és a kapcsolódó udvarrészek potenciális bérlője szeretnénk jelezni, hogy véleményünk szerint a Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság **2021. július 20-i ülésére 13. napirendi** pontként benyújtott "Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötése a Gödi Tanulókör Egyesülettel" c. **előterjesztésben számos félreérthető, vitatható, téves vagy megalapozatlan információ, aránytalanság, illetve a megbeszéltektől való eltérés található. Amennyiben a képviselő-testület úgy tárgyalja az előterjesztést, hogy ezek a tárgyi**

tévedések, esetleges összemosások nem kerülnek javításra, teljesen félrevezető, hamis képet alkothatnak Egyesületünkről, terveinkről, szándékainkról és eddig elvégzett munkánkról, ami azon túl, hogy nehéz helyzetbe hozza a döntéshozókat, az Egyesület számára beláthatatlan erkölcsi károkat okozhat.

Kérjük Képviselő Urat, hogy a lentiekben részletezett észrevételeinket a nevezett napirendi pont kapcsán előzetesen vitassák meg, illetve fontolják meg az előterjesztés módosítását mielőtt a képviselő-testület tárgyalná azt.

Előzmények

2020. július 7-én kerestük meg a szervizépület oktatási célú hasznosításának tervével az önkormányzatot először írásban.

2020. augusztus 11-én a képviselő-testület egyhangúlag kifejezte szándékát, hogy részletes műszaki és jogi előkészítést követően tartós bérletbe adja az ingatlant egyesületünknek iskola létesítésére.

Saját költségen és kockázatra építésmérnöki irodát bízunk meg a szervizépület 4 tantermes iskolaépületté történő átalakításához szükséges engedélyezési tervdokumentáció elkészítésével.

2021. januárjában főépítész úrral egyeztettük az alaprajzi vázlatot és építészeti kialakítást.

Kérésére hosszútávú területhasznosítási koncepciót¹ is kidolgoztunk, mely választ ad a megközelítéssel, forgalommal és parkolással kapcsolatos kérdésekre.

2021. február 25-én benyújtottuk településképi véleményezésre² a szakhatóságokkal előzetesen véleményezett engedélyezésre szánt tervdokumentációt³ - mely tartalmazza az építészeti, gépészeti, elektromos, statikai és tűzvédelmi terveket is.

A Főépítészeti Iroda az erről készült előterjesztésben részletesen vizsgálta a terveket és támogató véleményt fogalmazott meg, ám az eljárás a mai napig eltelt 142 nap alatt sem zárult le.

A megvalósítást a biztos, önerőből történő finanszírozás érdekében több ütemre bontottuk, melyek egymásra épülnek, de bármely ütem zárásakor hosszú távon is működőképes oktatási célú hasznosítás (telephely, önálló intézmény) valósítható meg.

A közbeni ütemekhez ideiglenes terveket⁴ készítettünk. Közben a hivatali eljárás elhúzódása miatt ellehetetlenült az első ütemben tervezett iskola telephely megvalósítása, így kényszerűségből be kellett iktatnunk még egy ütemet, a tetőtér tanulóközösségként történő hasznosítást⁵, 2021. szeptemberétől 1 évig. Erről szóló 2021. május 18-i írásos kérelmünk⁶ helyett csak ennek május 26-i pontosítása - érdemi

¹ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

² <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

³ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

⁴ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

⁵ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

⁶ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

hivatali előkészítés és állásfoglalás nélkül - került a testület elé **42 nappal később 2021. június 29-én**. Az azóta eltelt időben főépítész, jegyzői, főkertész, erdőmérnöki, hatósági állatorvosi és további műszaki, kivitelezői egyeztetések történtek részünkről, illetve **2021. július 9-én benyújtottuk kérelmünk⁷** kizárólag a rövid távú, 2022. június 30-ig történő bérlésre, amely tanulóközösség működtetését teszi lehetővé. **2021. július 14-én** megküldtük a hivatal által készített szerződés-tervezetet véleményezését, ám ez nem került említésre sem a jelenlegi előterjesztésben.

Észrevételeink

I. Előlap (164)

Az előterjesztés címében a teljes 6322/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan bérbeadása szerepel, pedig kérelmünk csak az ezen található szervizépület tetőterére, illetve a helyszínrajzon és a földszinti alaprajzon jelölt a megközelítést biztosító területekre valamint a játszóudvarra terjed ki.

II. Előterjesztés (165-167)

A szövegben felsorolt műszaki követelmények sok helyütt túlzóak és nincsenek arányban a bérlet határozott, legfeljebb 10 hónapos időtartamával, illetve céljával.

1. Kerítés és zárt kapu elhelyezése (1. pont)

Egyetértünk azzal, hogy kerítéssel meg kell akadályozni a gyermekek lovakkal történő kontaktusát, illetve elkóborlását a telek veszélyes részei felé. A kérelmünkhöz csatolt E-00 számú helyszínrajzon feltüntettük a tervezett 200 m hosszú kerítés Főépítész Úrral előzetesen egyeztetett helyét. Tekintettel arra, hogy a szerződés 1 évnél rövidebb, határozott időre szól, a kerítés esetleges bontásával is számolni kell. A kerítés típusára és anyagára vonatkozó jogszabályi előírást nem találtunk és az előterjesztés sem hivatkozik ilyenre. A biztonsági szempontokat több lovas szakemberrel, illetve Dr. Incze Miklóssal, a Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatalának Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztályának hatósági állatorvosával is egyeztettük. Mindezek alapján építkezések lehatárolására is használt 2 m magas, rácsos mobil kerítés elemekkel tervezzük körülhatárolni a területet, melynek bérleti díja, szállítási, szerelési és elbontási költséggel együtt indikatív árajánlat alapján 1 millió forint alatti összeg. **Az előterjesztésben szereplő műszaki követelmények aránytalanok, indokolatlanok és ütköznek az előterjesztésben (180. oldal) is hivatkozott Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017 (XII.21.) ök. rendeletének (TKR) 17§ (6) bekezdésével, miszerint a külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel lehet elválasztani.** Emelett 200

⁷ <http://formabontosuli.hu/csatolmanyok/>

helyett 350 méter hosszúságú kerítéssel számolnak és nincs feltüntetve a költségbecslés alap,
munka becsült értékére megadott összeg megalapozatlan.

2. Út és parkoló kialakítása (2. pont)

1 évnél rövidebb bérleti időszakra indokolatlan, ezen kívül a szerződés 2022. június 30-i autor.
megszűnéséig megvalósíthatatlan ilyen mértékű műszaki beruházás, így az előterjesztésben feltűn.
költség irreleváns. Emelett az előterjesztés nem tartalmaz még helyszínrajzot sem az út kialakítás
vonatkozóan, semmilyen műszaki dokumentáció nem áll rendelkezésre. A telken belül a viacolor borítá.
út és parkolóhelyek már léteznek. A biztonságos átjárás és közlekedés szabályait az E-00 helyszínrajzor,
feltüntetett közös használatú telekrészekben közös megállapodásban le lehet fektetni. A lovas és gyermek
közlekedés gyalogos kapu nyitásával fizikailag és használati megállapodás alapján időben is elkülöníthető.

3. Fűtési rendszer felülvizsgálata, engedélyezése, javítása vagy cseréje (3. pont)

A fűtésrendszer felülvizsgálatát követően adható csak reális költségbecslés, amelynek ismeretében
gazdaságossági szempontokat mérlegelve lehet dönteni arról, hogy az épület fűtése rövid távon
elektromos panelekkel vagy a meglévő fűtésrendszer üzembe helyezésével legyen biztosítva.

4. Tűzoltóság és katasztrófavédelmi engedélyek beszerzése (7. pont)

A szervizépület tetőterének használati módját 2003. június 24-én Csányi Krisztián okl. építésmérnök által
készített használati mód változásra irányuló tervdokumentációja alapján iroda funkcióra módosították.
Gyermekek alternatív napközbeni ellátása megszervezhető irodahelyiségekben, így a tanulóközösség, mint
ilyen ellátás működtetése nem jelent funkcióváltást. Az épületben folytatott tevékenység nyilvántartásba
vételéhez kapcsolódóan lefolytatják a szükséges szakhatósági engedélyezési eljárásokat.

Emellett egyesületünk már a hosszabb távú iskolaként történő hasznosításra elkészítette a tűzvédelmi
tervdokumentációt, amely tartalmazza a kiürítési tervet és útvonalakat. Ennek előzetes véleményeztetésére
van csak mód a fentiekben felül, hiszen a tervek engedélyeztetésére az önkormányzat még nem adott
tulajdonosi hozzájárulást.

5. Szerződés hatályba lépése (167. oldal)

A szerződés-tervezet részletes észrevételezése (ld. IV. fejezet 2-3. pont) során kifejtettük, hogy
álláspontunk szerint a bérleti szerződés megfelelő szövegezése, illetve a Cordys Palace átalakításokhoz
való hozzájárulása esetén a vételi jog alapításáról szóló szerződés említett pontjait nem sérti a szerződés
hatályba lépése a vételi opció megszűnése előtt.

6. Javaslat pályázati eljárásra (167. oldal)

Az épület iskolaként történő hasznosításával kapcsolatban több, mint 1 éve folytatott egyeztetések során a
pályáztatás, mint feltétel még soha nem merült fel. Emelett pályázat kiírása jóval a szerződés-tervezet
elkészítése előtt esedékes és logikus lépés. Természetesen állunk elébe, de megjegyezzük, hogy a

pályázat korábbi kiírásának elmulasztásából adódóan indokolatlanul nagy időbeli csúszás, a szerződés ellehetetlenülése és ennek folytán komoly biztatási kár realizálódhat.

III. Határozati Javaslat (167-168)

A javaslat a teljes ingatlan bérbeadásáról szól, kérjük pontosítani (pl. ... ingatlan szerződésben meghatározott részeit).

IV. Bérleti szerződés tervezete (169-176)

A szerződés-tervezetet a Hivatal 2021. július 13-án elektronikus úton megküldte az Egyesület részére véleményezésre. Észrevételeinket és módosítási kéréseinket 2021. július 14-én szintén elektronikus úton visszaküldtük, ám ezeket nem vették figyelembe és az előterjesztéshez sem csatolták.

1. A tervezettel kapcsolatban általánosságban az a vélekedésünk, hogy a bérlő számára előírt kötelezettség vállalásokat ésszerűsíteni, illetve pontosítani szükséges szem előtt tartva azt a tényt, hogy az ezekből adódó költségek reális arányban maradjanak a szerződés összértékével.
2. A szerződés hatálybalépése ("A SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE, BIRTOKBAADÁS" c. fejezet 7.pont) kapcsán jelezni szeretnénk, hogy a RECOVERY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. javára bejegyzett 2021. 09. 30-ig fennálló vételi jog alapítására vonatkozó 9-357-1/2018 iktatószámú szerződésből nem következik, hogy a "szerződés hatályba lépésére kizárólag akkor kerülhet sor, ha a vételi jog jogosultja ezen jogáról az ingatlan-nyilvántartásból történő törléshez előírt alakszerűségi követelményeknek megfelelő okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond". Az önkormányzat a hivatkozott szerződés 4. fejezetének 15. pontja alapján nem biztosíthat olyan jogot harmadik félnek, ami a vételi opció lehívása esetén akadályozza az új tulajdonos tulajdonszerzését vagy birtokba vételét. Ennek jogilag megfelel, ha a szerződésben kikötjük, hogy a vételi opció lehívása esetén azonnali hatályú felmondás lehetséges. Kérjük a 7. pont módosítását ennek figyelembe vételével.
3. Tekintettel arra, hogy a tervezett átalakítások nélkül a szerződésben foglalt célra az épület nem használható, az "A SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE, BIRTOKBAADÁS" c. fejezet kiegészítésre szorul. A szerződés hatályba lépésének feltételül kell szabni a vételi jog gyakorlójának írásos hozzájárulását a tervezett átalakításokhoz vagy a vételi jog megszűnését hivatkozással a vételi jog alapítására vonatkozó 9-357-1/2018 iktatószámú szerződés 4. fejezetének 14. pontjára: "Kötelezett vállalja, hogy az Ingatlanon a Vételi Jog fennállása alatt kizárólag a Jogosult előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában hajt végre változtatást."
4. A "FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI" fejezet 17. pont kiegészítésre szorul. A helyiség felsorolásba bele kell venni a következőket: "közlekedő folyosó és összesen 4 WC-kabin, melyből 2

új kialakítású”. Emellett hivatkozni szükséges a kérelem mellékleteként benyújtott F-02 jelű alaprajzi vázlatra.

5. A “FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI” fejezet 18.a) pontjában kifogásoljuk a tömör kerítés építésére való kötelezést. Ez aránytalanul nagy és indokolatlan költség. Semmilyen jogszabály és józan megfontolás nem ír elő tömör kerítést, sőt a településkép védelméről szóló 40/2017 (XII.21.) ök. rendelet 17§ (6) kifejezetten tiltja. A tervezett 2 méter magas rácsos mobil kerítés megakadályozza a gyerekeket abban, hogy a telek veszélyes részeire tévedjenek. Emellett a lovarda által bérelt terület biztonságos lehatárolására elegendő a karám kerítés kiegészítése az istálló és a karámok közötti közlekedésre szolgáló útvonal mentén. Ezáltal a lovak jelenleg is minimális kockázatú szökését is meg lehet akadályozni. A karám kerítés építése kifejezetten a lovardát üzemeltető felelőssége és kötelessége, hiszen az állattartó felel az állat szökésének megakadályozásáért (1998. évi XXVIII. törvény az állatok védelméről és kíméletéről II. Fejezet 5. § (1)), ezáltal a véleményezett bérleti szerződésben nem említhető kötelezettségként.
6. A “FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI” fejezet 18.b) pontjában leírt, jelen kérelemhez mellékelt, E-00 jelű helyszínrajzon feltüntetett kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas út és parkoló jelenleg is létezik, használatát mindössze a parkolóban raktározott fém műtárgy akadályozza, mely áthelyezhető a TESZ által használt út és parkoló részekre. Emellett egy bruttó 2.000.000, azaz kettőmillió forint értékű, határozott 10 hónap időtartamú szerződés feltételül aránytalan és indokolatlan a szerződéses értéknél nagyságrendileg magasabb költségű beruházás előírása.
7. A “FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI” fejezet 18.c) pontjában előírt, a fűtési rendszer felülvizsgálatára és korszerűsítésére vonatkozó feltételnél kérjük, hogy a szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy ennek ellenértéke beszámítandó a bérleti díjba különös tekintettel arra, hogy a karbantartási munkák elvégzése - kivéve a bérleti időszakban a bérlő használatából vagy bérlő részére felróható okból bekövetkező hibák javítása - egyértelműen a tulajdonos kötelessége és felelőssége, ennek pótlása nem írható elő bérlő részére ellentételezés nélkül.
8. A “FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI” fejezet 18.i) pontja pontosításra szorul. A tervezett változtatások nem engedélykötelesek, nem vonják maguk után használatba vételi engedély módosítását. Tényleges használati mód változás csak iskolává nyilvánítás során következne be. Eljárás hiányában hatósági engedélyt nem lehet kiállítani. Mindazonáltal a tűz- és katasztrófavédelmi biztonsági szempontok részletes vizsgálata a bérlő számára is kiemelten fontos. A hosszú távon tervezett iskolaépület átalakításához szükséges engedélyezési tervdokumentáció részeként szakági tervezővel készítettünk tűzvédelmi tervdokumentációt, amelyet jelen kérelemhez csatolunk. Ezen dokumentum tartalmazza a biztonságos kiürítési tervet, szükséges

óvintézkedéseket. Ennek előzetes katasztrófavédelmi véleményeztetésére bérelő szívesen vállal kötelezettséget, amennyiben ennek lehetősége és ügymenete tisztázott.

9. A "FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI" fejezet 18.j) pontja kapcsán kérjük, hogy a szerződésben kerüljön rögzítésre, hogy a balesetveszélyes és beteg fák felmérése, kivágatása és pótlása kifejezetten a tulajdonos kötelessége és felelőssége, ezáltal ellenértéke beszámítandó a bérleti díjba.
10. A "FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI" fejezet 19. pontja kapcsán megjegyezzük, hogy a tervezett átalakítások mértéke minimális, így a kiviteli terv előírása indokolatlan. A csatolt F-01 és F-02 jelű alaprajzi vázlatokon feltüntetésre került az összes tervezett átalakítás, illetve a kivitelező által készített - később benyújtásra kerülő - árajánlat tartalmazza a beépíteni kívánt anyag típusokat, mennyiségeket és árakat amelyek alapján megítélhető, hogy a tervezett beruházás műszaki szempontból megfelelő-e, illetve bérbeadó szempontjából értéknövelő beruházásnak számít-e.
11. Fentiek alapján a szerződés kizárólag a műszaki tartalom bérbeadó és a vételi opció jogosultja általi jóváhagyása, illetve a potenciális értéknövelő beruházások, illetve az ezek átvételéhez szükséges műszaki feltételek szerződésben történő tételes rögzítése, után léphet hatályba.
12. A "FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI" fejezet 21. pontját kérjük kiegészíteni az értéknövelő beruházások felsorolásával, ellenértékük számítási módjával, illetve a megállapítás alapjául szolgáló dokumentumok felsorolásával.

V. Engedélyek beszerzése a szakhatóságoktól (177-180)

A fejezetben sok helyütt összemosódnak a rövidtávú, tanulóközösségeként történő használat és az iskolává alakítás esetén lefolytatandó eljárások, ami félrevezető lehet. Iskola működési engedély kérelmet nem szükséges és nem is lehetséges a rövid távú használatra benyújtani. A tanulóközösség működtetése alternatív napközbeni ellátásnak minősül, ennek feltételeit szükséges vizsgálni, illetve az ehhez kapcsolódó hatósági eljárásokat előírni.

Az előterjesztés a konkrét tervek hiányát sugallja, pedig ez az iskolává minősítés feltétele. Az Egyesület egyébiránt a tervezett 4 tantermes iskola kialakítására elkészítette a teljes engedélyezési tervdokumentációt a szakági terveket is beleértve. A tervdokumentációval kapcsolatban előzetes hatósági véleményezést lefolytattuk, a kért módosításokat beépítettük és a tervdokumentációt 2021. február 25-én benyújtottuk településképi véleményezésre Göd Város Önkormányzatához (ÉTDR azonosító: 202100014804 Iratazonosító: IR-000196867/2021). A településképi véleményezési eljárásban a döntést a 295/2021 (V. 25.) Ök. határozattal elhalasztották, így a tervek engedélyeztetése valamint a kapcsolódó szakhatósági eljárások az Egyesület hibáján kívül nem lefolytathatók, ezáltal nem is elvárhatóak.

Mindazonáltal jelen rövid távú bérleti szerződés vonatkozásában ezen tervek és a hozzájuk kapcsolódó hatósági megfelelés irreleváns.

Kérjük Képviselő Urat, hogy a fenti szempontokat és kiegészítéseket ismerve és mérlegelve hozzanak döntést az előterjesztés tárgyalhatóságáról, szükséges módosításairól.

Segítségét és együttműködését előre is köszönjük!

2021. július 17.

Tisztelettel,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Surmann', is written over a horizontal line.

Surmann Dóra, elnök

Gödi Tanulókör Egyesület