



ELŐTERJESZTÉS – 2.

Nagymaros Város Önkormányzatának az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 3/2007. (IV.3.) önkormányzati rendelet alapján



A napirendet tárgyaló ülés dátuma:

2019. augusztus 14.

A napirendet tárgyaló ülés:

Képviselő-testület

Az előterjesztést készítette:

Dr. Horváth Béla jegyző

Előterjesztő:

Petrovics László polgármester

Ellenjegyző:

Dr. Horváth Béla jegyző

A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:

nyílt / zárt

A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:

rendes / rendkívüli

A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:

egyszerű / minősített

A szavazás módja:

nyílt / titkos

A tárgyalandó témakör tárgya:

Váci út 32. szám alatti ingatlan bérleti szerződése felmondására érkezett kérelemről
döntés

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

A Képviselő-testület 2018. június 26-i ülésén a Théba Művészeti Akadémia (Kaledira Nonprofit Kft.) bemutatkozásának ismeretében elvi állásfoglalást hozott, mely szerint együtt kíván működni a művészeti akadémiai képzéséhez helyszín biztosítása tárgyában. Lehetséges helyszíneként a Váci út 32. szám alatti önkormányzati ingatlant ajánlotta fel. Felkérte a polgármestert, hogy a kérelmezővel tárgyalja le az ingatlan bérbeadásának feltételeit, a szükséges terület nagyságát, a bérleti díj mértékét és azt terjessze be a soron következő rendkívüli ülésre.

A 2018. július 24-i ülésen tárgyalta az elkészített bérleti szerződés tervezetét a képviselő-testület, amely alapján a THEBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola (1171 Budapest Nagyszentmiklósi u. 53., adószám: 18263305-1-42, engedélyszám: BP-05/109/00511-09/2017) kérelmére a 102/2018. (VI. 26.) számú határozat alapján elkészült bérleti szerződés tervezetét jóváhagyta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
107/2018. (VII. 24.) számú határozata

A Képviselő-testület a THEBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola (1171 Budapest Nagyszentmiklósi u. 53., adószám: 18263305-1-42, engedélyszám: BP-05/109/00511-09/2017) kérelmére a 102/2018. (VI. 26.) számú határozat alapján elkészült bérleti szerződés tervezetét a következő kiegészítésekkel együtt hagyja jóvá:

- a) a bérleti szerződés határozatlan időtartama mellett egy év után vissza kíván térni az újratárgyalásra, a szerződés fenntartására az oktatás beindításának tapasztalatai alapján,
- b) 12 hónap időtartamra biztosít a bérleti díj fizetése alól mentességet, melynek esetleges meghosszabbításáról, vagy a bérleti díj mértékéről a fentiek alapján meghozandó döntésében fog határozni,
- c) az egy éves időtartamban a helyi vállalkozókat kéri megkeresni az ingatlanra vonatkozó hasznosítási elképzelések, ajánlatok beszerzése érdekében,

- d) a közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a szolgáltatóknak fizesse meg, ennek érdekében hozzájárul a fizető átráshoz, egyúttal havonta kéri igazolni a közüzemi díjak megfizetését,
- e) a bérlő kötelezettsége az ingatlan előtti közterület és zöldterület folyamatos tisztántartása, gondozása,
- f) a bérlő az ingatlan udvarában a rendelkezésre álló hely függvényében parkolhat gépkocsikkal, szabad hely hiányában a közterületi parkolókat lehet igénybe venni.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2018. július 31.

Felelős: polgármester

A döntés alapján a bérleti szerződést július 24-én aláírtuk.

Az ingatlan átadását követően a bérlő az ingatlan teljes egészét telepakolta a jelzett eszközeivel, bútoraival.

Ezt követően az iskolai képzés beindításáról, működéséről tájékoztatást nem kaptunk.

A bérlő 2019. február 3-án benyújtott kérelmében adott először érdemi információt az oktatás állásáról. Az ülésen hangzott el, hogy a bérleményben meghirdetett fotós képzés jelentkezők ellenére végül nem indult el. Ennek több okát ismerhettük meg.

Végül úgy döntött 18/2019. (II. 7.) számú határozatával a Képviselő-testület, hogy a hozzájárulását nem adja meg ahhoz, hogy a Kaledira Nonprofit Kft. felnőttképzést folytathasson a Váci úti 32. szám alatti bérelt ingatlanban és a Művelődési Házban.

Kifejezte azt a szándékát is, hogy az oktatás beindításának, és az iránta való tényleges érdeklődés igazolásának hiányában július 1-től nem kívánja a kérelmező bérleti szerződését fenntartani a Váci út 32. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanban.

Az iskola képviselőjét a határozat megküldésével tájékoztattuk a döntésről.

A bérlő ezt követő ismételt kérelmére 22/2019. (II. 28.) számú határozatával a Képviselő-testület, úgy döntött, hogy a felnőttképzéshez a hozzájárulást a bérleti viszony fennállásának időtartama alatt, de legfeljebb 2019. június 30-ig megadja.

Hozzájárult továbbá, hogy Théba iskola és a Kaledira Nonprofit Kft. a felnőttképzés, művészetoktatás céljára a nagymarosi Művelődési Ház termeit, színpadát bérbe vehesse.

A döntésről a kérelmezőt írásban is értesítettük, és kiadtuk részére március 1-jén a kért nyilatkozatot a felnőttképzési engedély kérelme benyújtásához.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság május 23-i ülésén felmerült és végül javasolta a bizottság, hogy szülessen döntés az ingatlan bérleti szerződése lezárásáról.

Az ingatlan előtti zöldterület gondozását sem tudja megoldani a bérlő, azt a Maros Kft.-vel kaszáltattuk le, melynek díját tovább számláztuk.

A bérlőt értesítettük az ülésről, melyre megküldött nyilatkozatában jelezte a problémákat és közölte az oktatással kapcsolatos terveit.

A Képviselő-testület május 28-i ülésén tárgyalta a kérdést, a döntést elnapolta, majd június 18-i ülésén a szerződés június 30. napjára történő felmondását alábbi határozatával megerősítette.

*Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
114/2019. (VI. 18.) számú határozata*

A Képviselő-testület a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola bérlővel 2018. július 24-én létrejött bérleti szerződés 5. pontjában foglaltak szerint az iskola működésének tapasztalatai alapján úgy dönt, hogy a szerződést nem kívánja fenntartani, és a 18/2019. (II. 7.) határozatával kimondott felmondást megerősíti. A bérleményt 2019. június 30. napjáig kéri átadni.

Felkéri a polgármestert, hogy a döntést a kérelmezővel közölje és intézkedjen az ingatlan átvétele iránt.

Ezt követően július 2-i ülésén az ingatlan átadásának időpontját augusztus 5-ig meghosszabbította:

*Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
123/2019. (VII. 2.) számú határozata*

A Képviselő-testület a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola bérlővel 2018. július 24-én létrejött bérleti szerződés felmondására tekintettel megszabott 2019. június 30-i ingatlan átadási (visszaadási) időpontot 2019. augusztus 5. napjáig meghosszabbítja.
Felkéri a polgármestert, hogy a döntést a kérelmezővel közölje és intézkedjen az ingatlan átvétele iránt.

A bérlő az átadásra megjelölt napon e-mail-ben, majd személyesen a mellékelt kérelmet nyújtotta be, kérve a bérleti szerződés fenntartását.

Kérem a Képviselő-testület döntését.

2. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBE HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA

102/2018. (VI. 26.) számú határozat,
107/2018. (VII. 24.) számú határozat,
18/2019. (II. 7.) számú határozat,
22/2019. (II. 28.) számú határozat,
114/2019. (VI. 18.) számú határozat,
123/2019. (VII. 2.) számú határozat.

3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény,
a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
az önkormányzat vagyonáról szóló 8/2013. (III. 26.) önkormányzati rendelet.

4. KÖLTSÉGGIHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE

Nincs.

5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

-

6. HATÁROZATI JAVASLAT

**Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2019. (VIII. 14.) számú határozata**

Tárgy: Váci út 32. szám alatti ingatlan bérleti szerződéséről döntés

A Képviselő-testület a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola bérlővel 2018. július 24-én létrejött bérleti szerződés 5. pontjában foglaltak szerint az iskola működésének tapasztalatai alapján úgy dönt, hogy a szerződést

a) fenn kívánja tartani.

b) nem kívánja fenntartani, a 18/2019. (II. 7.) és 114/2019. (VI. 18.) számú határozatával kimondott felmondást megerősíti. A bérleményt 2019. napjáig kéri átadni.

Felkéri a polgármestert, hogy a döntést a kérelmezővel közölje és intézkedjen az ingatlan átvétele iránt.

Határidő: 2019. ...

Felelős: polgármester

7. MELLÉKLET

Kérelem („Fellebbezés”)

Nagymaros, 2019. augusztus 9.

Petrovics László
polgármester




Dr. Horváth Béla
jegyző

Nagymaros Város Önkormányzata

dr Horváth Béla Jegyző Úr részére

Tárgy: Fellebbezés a Váci út 32. sz. ingatlan bérlete ügyében

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Jegyző Úr, tisztelt Képviselő Testület!

Kérem, engedjék meg, hogy Paál József igazgató úr megbízásából fellebbezéssel éljek a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola 2019.aug. 8-i kiköltöztetése ellen (Nagymaros, Váci út 32.)

Nagymaros Város Önkormányzata és fent nevezett Iskola között határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre 2018. július 24-én, azzal a kitételrel, hogy a bérleti díj vonatkozásában 2019 augusztusban új megállapodást kötünk.

Engedjék meg, hogy a szerződésből néhány pontot kiemeljek:

A szerződés 2. pontja szerint adott helyszínen iskolarendszerű és iskolarendszeren kívüli oktatás folyik kihelyezett tanfolyamként hétvégi munkarendben, és 2019 -2020 tanévre tervként az iskola székhelyének és telephelyének Nagymarosra történő áthelyezése fogalmazódik meg.

A szerződés 5. pontja szerint a bérleti díj fizetéséről, a szerződés további fenntartásáról a döntést 2019. június 30. határidővel jelölték ki.

A szerződés 6. pontja említi az iskola oktatási eszközeinek listáját, ebből 3 millió Ft érték lett beszámítva kauciónak az esetleges károkozás esetére.

A szerződés 7. pontja szerint az iskola a közüzemi díjakat köteles kifizetni.

A szerződés 8. pontja szerint a felmondási idő 90 naptári nap.

A szerződés 9. pontja szerint a felmondás jogát a bérlet első évében (tehát 2019 július 24-ig) egyik fél sem gyakorolhatja.

A 10. pont rendelkezik a rendkívüli felmondás lehetőségeiről.

A szerződés 13. pontja kizárja az átruházás vagy további albérletbe adás lehetőségét.

Az írásbeli szerződést megelőzte két találkozás a Képviselő testület tagjaival, amikor elmondtam, hogy az iskola itteni beindítása milyen nagy munkát és anyagi befektetést jelent az Iskola és személy szerint az én részemről. Ezt csak akkor vállalom, ha az egy évi munka és befektetés megtérül a további években. Elmondtam, hogy egy iskola teljesen új helyen történő beindítása – amikor már anyagi hasznot is hozhat – minimum 5 tanév, de az első év után már lehetséges valamennyi bérleti díj fizetése is.

Az írásbeli szerződés mellett – a szerződés megkötése előtt, majd azt követően is – a Képviselő Testület szóban kifejezte az alábbiakat:

- Nagymaros város elkötelezett a művészet, a művészeti oktatás iránt.
- Amennyiben az oktatás beindul, az iskola működik, és a tanév végén, június 30-án látszódnak annak eredményei, a további bérletnek nem lesz akadálya. Felmerült ugyan az ingatlan eladásának lehetősége, de erre az eshetőségre az iskola más helyen történő elhelyezése volt a javaslat.

Ebben a reményben, az írásos szerződés és a megbeszélések értelmében kezdtem el a munkát 2018 őszén a következő területeken:

- szállítás, majd az oktatási eszközök kicsomagolása,
- a termék berendezése,
- helyi igények felmérése,
- diákok toborzása,
- régi diákok Nagymarosra történő átirányítása,
- a helyi és környéken élő művésztanárok felkutatása,
- az Iskola dokumentumainak, tanmenetének, tanárok szerződésének, stb. előkészítése a székhely és telephely Nagymarosra történő áthelyezésére
- a felnőttképzési programok, tanmenetek megírása,
- a felnőttképzési engedélyeztetési eljárás

Mindez napi 8 órás munkát jelentett a számomra. (a bérkategória szerint havi bruttó fizetésem 373.000.- Ft lenne, tehát a 10 hónapi munka értéke amit a szerződés értelmében végeztem, összesen 3.730.000. Ft)

Tényleges kiadások: A felnőttképzési engedélyeztetési eljárás Nagymarosra, az ingatlan közüzemi díjainak kifizetése, a reklámköltségek, fűnyírás, termék takarítása, ablaktisztítás, stb. több mint 1.000.000.- Ft

Ezeket a munkákat és kiadásokat semmiképpen sem vállalta volna az Iskola és én sem, ha nem ígéri meg a további bérlet lehetőségét, ezért kötöttük a határozatlan idejű szerződést.

Az Önkormányzat sem a szóbeli, sem az írásbeli szerződést nem tartotta be, amikor az 1 év lejártá előtt már 2019. január óta többször fenyegetett a felmondással, legutoljára júniusban, különösebb indok nélkül. Semmilyen olyan tevékenységet nem folytattunk az épületben, amely a rendkívüli felmondásra okot adott volna, ugyanakkor a fenyegetés hatására minden bizonytalanná vált, a jövő tanévre szóló behirdetést februárban le kellett állítani, a jelentkezőket nem lehetett beiskolázni 2019-2020 tanévre. Ezzel a fenyegetéssel az Önkormányzat akadályozta az Iskola munkáját.

A törvények értelmében a szóbeli megállapodás is érvényes, amely szerint csak akkor nem hosszabbítják meg a szerződést, ha nem indul be az oktatás, és nincsenek meg az engedélyek az oktatáshoz.

Novemberben tájékoztattam az Önkormányzatot, hogy a helyi igényeket, és az Állam Oktatáspolitikájának irányát követve jobbnak látszik hogy az iskolarendszer megtartása mellett (amely az Iskola feladata) a felnőttképzést is beindítsuk az Iskola, fenntartójának, a Kaledira Nonprofit Kft nevében. (Mostanra kiderült, hogy az OKJ szakképzés törvényileg valóban ismét változik – mint már sokszor - és jól tettük hogy bebiztosítottuk mindkét intézmény-rendszerben a képzés lehetőségét a

változásoknak megfelelően. De ez csak akkor lehetséges, ha a helyiség valóban az oktatás rendelkezésére áll.)

2019. június 22-én kapta a Kaledira Nonprofit Kft Felnőttképző Intézmény a működési engedélyt Nagymaros Váci út 32. sz.alatt.

Június 15-én és június 22-én bemutatót tartottunk az Önkormányzat számára az iskola éves munkájából (kiállítás, színházi előadás, koncert) mely márciustól már régi és új diákokkal Nagymaroson folyt, de a Képviselő Testület egyetlen tagja sem jött el a meghívásunkra. A Dunakanyarban élő művésztanárok várják a felnőttképzés beindítását szeptembertől, és néhány diák, akit nem rettentett el a bizonytalanság. a helyiséget illetően.

A szerződés felmondásában az áll, hogy az iskola működésének ismeretében született a döntés a szerződés lejárta előtt. Ezt már az előző e-mail-emben is megfellebbeztem, de nem kaptam rá választ. Az iskolai munka nem látványos folyamat, és senki az Önkormányzattól nem jött el az épületbe megnézni hogy milyen munkát folytatunk, tehát a döntés indokát semmiképpen sem fogadhatjuk el.

Kérem, hogy mivel 2019. július 24-én lejárt a határozatlan idejű bérleti szerződésben megállapított 1 év bérleti díj mentesség, vegyék napirendre a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola, valamint a Kaledira Nonprofit Kft Felnőttképzési Intézmény működésének lehetőségét a nagymarosi Művészetoktatási Központban a Váci út 32. sz. alatt, és kérem döntésüket, hogy 2019. szeptember 1-től továbbra is térítésmentesen, vagy pedig milyen bérleti díj ellenében bérelhetjük tovább az ingatlant. Kérem vegyék figyelembe, hogy a közüzemi költségek és a belső állagmegóvási költségek kifizetésétől az Önkormányzat a további időszakban is mentesülne, (ez nem kis összeg, hiszen novembertől márciusig csak az 5 Co-os állagmegóvó fűtésért több mint 200.000.- Ft-ot számláztak ki részünkre, ehhez járult még a víz- csatorna és villanyszámla)

A THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola sikeresen működik már 38 éve, és a bizonytalan időszak ellenére most júniusban is 28 diák tett sikeres OKJ szakvizsgát 8 művészeti ágban.

Az Iskola Nagymaros városának értéket hozott, szeretnénk a munkát tovább folytatva ezt az értéket Nagymaros polgárainak egyre inkább láthatóvá tenni.

Ha pedig az Önkormányzat úgy dönt, hogy a székhelyet és telephelyet is Nagymarosra helyezzük át, a dokumentációt már az eredeti megállapodás szerint előkészítettem, és bármikor beadható.

A Kaledira Nonprofit Kft Felnőttképzési Intézmény működési engedélye Nagymaros Váci út 32. sz. alá van bejegyezve, októberben már 2-3 diák teszi le a szakvizsgát.

Az oktatáshoz nyugodt légkör szükséges, melyet úgy érzem Nagymaros Város Önkormányzata biztosítani tudna a művészeti képzés számára.

Üdvözlettel

Andor Edit

a THÉBA Művészeti Szakgimnázium és Szakközépiskola
a Kaledira Nonprofit Kft Felnőttképző Intézmény
megbízott képviselője