

Címzett:

Tóth János jegyző

Göd Város Önkormányzata

2131 Pesti út 81.

Kérelmező:

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:

Kérelem a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található gazdasági épület emeletének bérlésére - főépítészti egyeztetés alapján pontosított információk

Előzmények:

263/2020 (VIII. 11.) Ök. határozat

9/393-2/2021 feljegyzés

2021.05.18. kérelem

2021.05.26. kérelem

képviselő-testületi döntés: 2021. 06. 28. 11.napirendi pont

2021.06.30. kérelem

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott, **Gödi Tanulókör Egyesület** (székhely: 2131 Göd, Hernád köz 2., adószám: 18912274-1-13, képv.: Surmann Dóra, elnök) mint a Formabontó Tanulóközösség fenntartója, a 2021. 06. 28-i képviselő-testületi ülés 11. napirendi pontjában született döntés alapján jelen levelünkben kérelmezzük, hogy 2021.

augusztusától felújítást követően oktatási célokra *használatba vehessük* a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található, 12 éve használaton kívüli, korábban a Golf Hotel szerviz épületenként funkcionáló épület tetőterét legalább 1 év időtartamra.

Az épület tetőterében 2021. szeptemberétől tanulóközösség és természettudományos műhely működtetését tervezzük. Hosszabb távú terveink között szerepel felmenő rendszerben bővülő általános iskola létrehozása a helyszínen, amelyről 2020. júniusa óta folynak előkészítő munkák és egyeztetések az önkormányzattal. Ezen fejlesztési koncepció előzményeket is magában foglaló összefoglalása külön kérelem tárgyát képezi.

Az előzményként megjelölt 2021. 06. 30-i hasonló tartalmú kérelmünk beadását követően történt főépítési és egyéb adminisztratív egyeztetések tükrében kiegészítettük és pontosítottuk a használatba vételre vonatkozó javaslatunkat. Jelen kérelem az előzővel egységes szerkezetben a kiegészítéseket is tartalmazza (dőlt betűvel kiemelve), így kérjük, hogy a 2021. 06. 30-i helyett ezt vegyék alapul a képviselő-testületi előterjesztés előkészítésekor.

Indoklás:

2017 óta működő tanulóközösségünk alsó tagozatos, korábban magántanuló, jelenleg egyéni munkarendben tanuló gyermekek számára biztosít egyénre szabott, nappali iskola jellegű ellátást, illetve ezen felül számos környékbeli gyermeknek kínál iskolán kívüli természettudományos szakköröket. A tanulóközösség civil közösségként a város életébe is egyre jobban bekapcsolódott és évről évre bővült, mind gyermek-, mind pedagóguslétszámban, mind szolgáltatásokban és a közösségi tevékenységekben. A közösség növekedésének üteme és iránya miatt már 2020-ban nyilvánvalóvá vált, hogy 2021. szeptemberétől a korábban bérelt épület méretei, lehetőségei már nem felelnek meg a céljainknak. A szervizépület gyermekek számára ideális környezetben, VI-6 besorolású vegyes intézményi építési övezetben helyezkedik el és megfelelő átalakítások után alkalmas lehet akár iskolaépületnek is. Emiatt kezdeményeztünk több, mint egy évvel ezelőtt tárgyalásokat az önkormányzattal a szervizépület iskolaépületként történő hasznosításáról. Sajnos az egyeztetések a hosszú távú fejlesztési koncepcióról számos nehézség miatt elhúzódtak. Emellett korábban bérelt épületünk eladásra került, 2021. június 30-i nappal kiköltöztünk. Ahhoz, hogy tanulóközösségként a jelenlegi 4 osztályunk - összesen 27 gyermek - számára 2021-2022-es tanévben az eddigi színvonalon tudjuk biztosítani az oktatást, szükségünk van egy nagy kerttel rendelkező legalább 200 négyzetméteres épületre amelyben kialakítható 4 csoportszoba, 1 közös helyiség és legalább 2 kisebb szoba. Ezen kritériumoknak érdemi átalakítás nélkül, minimális felújítás után tökéletesen megfelel a szervizépület emelete. Amellett, hogy az épületrész használatba vétele megoldja jelenlegi égető hely problémánkat, a város számára is előnyös, hiszen egy 12 éve használaton kívül lévő, leromlott állapotú épület felújításra kerül, újra funkciót kap és karbantartási

költségek helyett bevételt termel. Ezen felül a tervezett természettudományos műhely a környékbeli oktatási-nevelési intézmények (óvodák, általános és középiskolák) számára kihelyezett természettudományos kísérleteket tartalmazó foglalkozásokat, a természettudományok és a környezetvédelem iránti érzékenyítő, érdeklődést felkeltő ismeretterjesztő programokat nyújthat. Ezáltal nem csak a térség óvodai és iskolai oktatási szolgáltatásait bővíti, de kiváló lehetőséget biztosít a középiskolások számára közösségi szolgálat keretében megismerkedni a természettudományokkal.

Az épületrész hasznosításának részletes leírása:

1. Területhasználat

a. Telekhasználat

A kérelmezett épületrész használatba vételi konstrukció esetén a 6322/6 hrsz-ú telken három funkció működne egymás mellett: lovarda, TESZ raktár, tanulóközösség. A tervezett funkciómegosztást a mellékelt E-00 számú helyszínrajz tartalmazza.

A Kádár utca felőli közterületi bejáratot a tanulóközösség a TESZ-szel és a lovardával együtt használja, saját területét a helyszínrajzon jelölt meglévő, közös használatú úton közelíti meg. A meglévő parkolóhelyek (21 db) száma elegendő az egymás melletti funkciók számára, a különböző funkciókhoz rendelt parkolóhelyek térben jól elkülönülnek. A jelenleg 27 fős tanulóközösség parkolóhely szükségletét speciális törvény nem szabályozza. A szervizépület hosszabb távon tervezett 4 tantermes, legfeljebb 72 tanulót befogadó iskolává alakítása esetén a jogszabály 10 parkolóhely biztosítását írja elő. A javasolt használati megosztás ennek is megfelel. A főépítész javaslata szerint tisztázni szükséges - a lovarda használati megállapodását vizsgálva - az esetleges parkolót és közlekedő utat érintő feltételeket, egyéb területhasználati szempontokat.

A tanulóközösség által használt játszóudvarként használt lekerített telekrész (szürke színnel jelölve) a tervek szerint a telek közepén, a szervizépület mögött helyezkedne el. Tervezett mérete 1530 m², ami még a maximális 72 fős létszámú 4 tantermes iskola működése esetén is 20,25 m²/fő, ami jóval meghaladja az előírást (3 m²/fő). A játszóudvar a közterületi bejárat, illetve az épület felől gyalogosan közelíthető meg a jelölt kapun keresztül az épület keleti oldala mellett elhaladva. A gyerekek által használt közlekedési útvonal a szervizépület és a játszóudvar között fizikailag is teljesen le lesz választva minden egyéb funkciótól, forgalomtól. A parkolóban és a közös használatú telekrészekben kisgyermek csak felnőtt kíséretében közlekedhet (a közúti szabályozáshoz hasonlóan).

b. Épülethasználat

Jelenleg a Gödi Településellátó Szervezet raktárként használja a szervizépületet. A tanulóközösség a teljes tetőteret használná az F-02 számú mellékletben feltüntetett helyiség funkciókkal. Az épületrész megközelítése, könnyű használhatósága miatt szükséges közös használatú részek (sárga színnel) és megközelítési útvonalak az F-01 számú földszinti alaprajzon feltüntetésre kerültek.

A tetőtérben, illetve a raktárként és szervízcsarnokként feltüntetett helyiségekben jelenleg semmit nem tárolnak. Ennek folytán a TESZ raktározási funkció zavartalanul működhet tovább a földszinten akkor is, ha a tanulóközösség használatba veszi a tetőteret. A jelenleg raktározott eszközök mennyisége kicsi, az irodaként, illetve öltözőként feltüntetett földszinti helyiségekben megoldható a tárolásuk.

2. Szükséges átalakítások, felújítási munkák

Az épület használatba vételéhez, az egyesület által 2021. szeptember 1-ig elvégzendő munkák az alábbiak:

- közmű almérők felszerelése (amennyiben az Önkormányzat meghatalmazást ad rá)
- fűtésrendszer nyomáspróbája és szükséges felújítása
- szervízcsarnok lezárása a gyermekek elől ideiglenes térelválasztó *gipszkaton* fallal
- lépcső biztonságossá tétele burkolással
- az emeleten 2 új WC-kabin kialakítása és csatlakoztatása a meglevő csatornarendszerhez
- emeleti helyiségek felújítása (beázások, padlóburkolat javítása), festése
- *a játszóudvarként használt telekrész lekerítése*

3. A szerződés időtartama

A fent leírt telek- és épületrészt 2021. augusztus 1-től szeretnénk használatba venni. Tekintettel az ingatlan-hasznosítási szerződés céljára, javasoljuk határozatlan idejű szerződés megkötését azzal a kitéttel, hogy a feleknek jogában áll a szerződés felmondása minden év július 31. napjával, amennyiben azt legalább 3 hónappal előtte jelezték.

4. Finanszírozás

Egyesületünk biztosítja tanulóközösség hosszú távú működtetését és fenntartását. Emellett vállalja a fent leírt ingatlanrész karbantartási, állagmegóvási feladatait és a használatért havonta 200.000, azaz kettőszázezer forint bérleti díj megfizetését. *Tekintettel arra, hogy a TESZ raktár funkció minimális elektromos áram-, víz- és gázfogyasztást generál, a szerződésben vállaljuk a teljes épület közmű számláinak fizetését az almérők állása szerint.*

A használni kívánt épületrész fent leírt felújításának teljes költségét az egyesület önerőből teljes egészében képes fedezni. Az ezzel kapcsolatban felmerülő terveztetésére és felújítására költött összeget előre megfizetett bérleti díjként szeretnénk elszámolni.

5. Kockázatvállalás

Az Egyesület tudomással bír arról, hogy a nevezett ingatlanra vonatkozóan a Recovery Zrt. részére 2021. szeptember 30-ig fennálló vételi opciója van bejegyezve, a vételi opció alapításáról szóló szerződésbe betekintést kaptunk, tartalmát ismerjük. A vételi opció létezése önmagában nem zárja ki sem az épület bérbeadását, sem állagmegóvási, karbantartási munkák elvégzését. Tudomással bírunk arról, hogy az opció érvényesítése esetén az előtte megkötött bérleti szerződés megszűnhet és Göd Város Önkormányzata semmilyen biztosítékot nem adhat az ingatlan fejlesztésére addig elköltött összeg visszafizetésére. Mérlegeltük a vételi opció megszűnését követő, jogilag lényegesen egyszerűbb és kisebb kockázattal járó szerződéskötés lehetőségét, ám ez a Tanulókörösségbe járó gyerekek és családjaik életében aránytalanul nagy bizonytalanságot és kellemetlenséget okozna. Ezek alapján a fenti kockázatok ismeretében és mellett is az Egyesület oktatási célra használatba kívánja venni az ingatlant 2021. szeptember 1-től és a beköltözéshez feltétlenül szükséges felújítási munkálatokat 2021. augusztus 1-31. között el szeretné végeztetni. Az Egyesület vállalja, hogy a fentiek a bérleti szerződésben is rögzítésre és részletesen szabályozásra kerüljenek.

Kérem Jegyző Urat, hogy segítse elő a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges hivatali előkészítő munkát és tájékoztasson az ügy előrehaladásáról!

Amennyiben további információkra, egyéb dokumentumokra van szükség, szívesen állunk rendelkezésükre a fenti elérhetőségeken.

2021. július 8.

Tisztelettel,

Surmann Dóra, elnök

Gödi Tanulókör Egyesület