



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskola felújításával kapcsolatos
döntések meghozatalára**

Előterjesztő:

Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést készítette:

Dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:

Kisné Stark Viola osztályvezető
Beruházási és Városüzemeltetési Osztály

Az előterjesztéssel érintett bizottság:

Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Oktatási, Köznevelési, Ifjúsági és Sport
Bizottság

Testületi ülés időpontja:

2019. július 18.

Ellenjegyzők:

-

Jogi szempontból ellenőrizte:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

2019. július 5. napján dr. Kolosi István, Weinmann Antal, Mikó Imre, valamint Fuchs Gyula önkormányzati képviselők rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívását kezdeményezték Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz.) 19.§-ára történő hivatkozással a jelen előterjesztés 2. mellékletében foglaltak szerint.

Az SzMSz. 19.§-a az alábbiakat tartalmazza:

„19.§ (1) Rendkívüli ülést kell összehívni az Mötv. 44. §-ában szabályozott eseteken kívül, ha az ülés összehívását halaszthatatlan körülmény indokolja, vagy ha a Képviselő-testület döntésének hiányában az önkormányzatot súlyos hátrány vagy kár érné.”

(2) A Mötv. 68. § (1) bekezdése alapján összehívott rendkívüli ülés napirendjére az összehívás alapjául szolgáló döntés újbóli megvitatásán kívül más napirendi pont nem vehető fel.

(3)

(4) Rendkívüli ülés napirendjére olyan tárgysorozat vehető fel, amely a rendkívüli ülés összehívását indokolja.

(5) A rendkívüli ülés összehívására vonatkozó indítványban meg kell jelölni a rendkívüli ülés javasolt napirendjét, helyét és idejét, valamint a rendkívüli ülés összehívását megalapozó körülményeket. Az indítványt az ülés elnökénél kell előterjeszteni.

(6) Amennyiben a Képviselő-testület összehívására az Mötv. 44. §-ában meghatározottak miatt kerül sor, akkor az ülés elnöke az indítvány benyújtásától számított 8 napon belül köteles gondoskodni az ülés összehívásáról. A rendkívüli ülés időpontjáról az ülés elnöke - a Mötv. 44. §-ában meghatározott határidő figyelembe vételével - dönt, a kezdeményezőkkal és a frakcióvezetőkkel, valamint a frakción kívüli képviselőkkel történő egyeztetést követően.”

A rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívására vonatkozó indítvány „*halaszthatatlan körülmények bemutatása és az önkormányzati kár várható bekövetkezése*” részére vonatkozóan az alábbiakról tájékoztatom a T. Képviselő-testületet:

1. Előzmények

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ (a továbbiakban: KIK) első ízben 2012. december 11. napján kötött megállapodást egymással – a Klebelsberg Intézményfenntartó Központtól szóló 202/2012. (VII.27.) Korm. rendelet, valamint a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény rendelkezései alapján – a köznevelési feladatot biztosító önkormányzati tulajdonú vagyonelemek (többek között ingatlanok) használatára vonatkozóan. E megállapodás (a továbbiakban: Szerződés1) 5. pontja az alábbiakról rendelkezik:

„5. Átadó a tulajdonát képező – az átvételre kerülő köznevelési intézmények elhelyezését, szakmai feladatellátását biztosító – ingatlanokra Átvevő részére ingyenes használati jogot biztosít.”

A Szerződés1 IV. a) 1. pontja nevesíti a Galambos János Alapfokú Művészetoktatási Intézményt (OM azonosító: 040204, 1238 Budapest, Grassalkovich út 169.) mint átadásra kerülő intézmény. A Szerződés1 alapján Felek 2013. március 18. napján újabb megállapodást kötöttek (a továbbiakban: Szerződés2), amelyben az átadásra kerülő ingó és ingatlan vagyon használatának részletes feltételeit határozták meg. A Szerződés2 2. pontja alapján *a KIK az ingatlanokra vonatkozóan a használati jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetheti.*

Megjegyzem, hogy 185033 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja szerint e jog bejegyzésére nem került sor.

A Szerződés 2 17. pontja az alábbiakról rendelkezik:

„17. Az Önkormányzat köteles gondoskodni a használatba adott vagyon állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék kivitelezési munkálatainak elvégzéséről, így az ingatlanban lévő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek munkaképes állapotáról, az átvételkori állapotnak megfelelő szinten tartásáról.”

A Szerződés 2 27. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„27. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használata érdekében átalakítási munkákat végezhetnek. A KIK az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult az ingyenes használatban álló ingatlant átalakítani, illetőleg a falak, a mennyezet, vagy a padlózat megbontásával tárgyakkal azokhoz történő rögzítésével járó műveletet végezni. Az ezzel kapcsolatos költségek a KIK-et terhelik.”

Felek (a KIK jogutódjaként a Dél-Pesti Tankerületi Központ [a továbbiakban: Tankerület]) a nemzeti köznevelésről szóló törvény módosításának következtében 2016. december 12. napján vagyonelemelési szerződést (a továbbiakban: Szerződés 3) kötöttek egymással a köznevelési célú vagyonelemek átadására vonatkozó feltételek meghatározása érdekében.

Szerződés 3 3. pontja az alábbi rendelkezést fogalmazza meg:

„3. Felek rögzítik, hogy az átadásra kerülő vagyonelemek állapotát Átvevő megismerte, azokat az átkerülő közfeladat ellátására alkalmasnak találta.”

Meg kívánom jegyezni, hogy a tárgyi ingatlan (186053 hrsz. „kivett általános iskola” természetben: 1238 Grassalkovich út 169. / Hősök tere 18-20.) állapotát a Tankerület, illetőleg jogelődje korábban – a 2013. évi használatba adáskor – megismerte, vagy kellő gondossággal megismerhette volna.

Szerződés 3 24. és 28. pontja egyértelműen rögzítik a felújítással kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket:

„24. Átvevő saját költségén köteles a veszély elhárítására, a kárenyhítés, valamint a vagyon romlásának megakadályozása érdekében haladéktalanul intézkedni és viselni annak terheit.”

28. Átvevő gondoskodik a vagyonelemelésben lévő vagyon értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék kivitelezési munkálatainak elvégzéséről, elvégeztetéséről, így az ingatlanban lévő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek működőképes állapotának biztosításáról, az átvételkori állapotnak megfelelő szinten tartásáról.”

2. Az indítvány jogi véleményezése

Az indítvány hivatkozik a Kúria 17/2013. polgári elvi határozatára, amely az alábbi iránymutatást fogalmazza meg:

„A Ptk. 305/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során az ismert hibák körébe azok a hibák tartoznak, amelyekről a jogosultnak a szerződéskötéskor ténylegesen tudomása volt. Felismerhető hibának pedig az ún. nyílt, tehát az egyszerű észleléssel megállapítható hibák minősülnek, továbbá azok a hibák, amelyeket a jogosultnak a kötelezett tájékoztatása, a szerződéskötés körülményei, illetőleg a dolog életkora, állapota és használati foka alapján egyébként számításba kell vennie, valamint azok a hibák is, amelyek fennállása, illetve

jelentkezése a ténylegesen ismert, illetve a nyílt hibákra tekintettel a szerződéskötéskor alappal feltételezhető, előrelátható [Ptk. 305. § (1) bek., 305/A. § (1) bek.]”

Az indítvány szerint az ingatlan korábbi kivitelezési hibákkal (rejtett hibával) került átadásra a Tankerület részére, ezért a Szerződés 28. pontjában foglalt kötelezettség teljesítése nem várható kellő joggal.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a fenti polgári elvi határozat a hatályon kívül helyezett Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény „hibás teljesítés” (kellékszavatossági) szabályaival kapcsolatosan született, azonban a Szerződés 28. megkötésekor az új – jelenleg is hatályos – 2013. évi V. törvény volt már irányadó. Figyelemmel arra, hogy az új Ptk. egészen eltérően szabályozza a kellékszavatosság körét – többek között nem tartalmaz külön rendelkezést a rejtett hibával kapcsolatban – a fenti Kúriai határozat jelen körben nem értelmezhető. Megjegyzendő továbbá, hogy a Kúria polgári elvi határozatai nem jogszabályok, azoknak normatív kötőereje nincs, kizárólag a bíróságok és jogalkalmazók számára nyújt iránymutatást egyes értelmezési kérdésekben.

Abban az esetben azonban, ha a T. Képviselő-testület a fenti Kúriai határozatot mérvadónak fogadja el jelen helyzetre vetítve kérem, hogy mérlegelésük során a Kúria 5/2015. számú Polgári Elvi Döntését is vegyék figyelembe, amely szerint jogi értelemben nem történik hibás teljesítés, ha az eladó megfelelő tájékoztatása alapján a vevőnek a vásárolt lakás (ingatlan) hiányosságára, fogyatékoságára számítania kellett. Ilyen esetben a kötelezett mentesül nem csupán a szavatossági felelősség alól, hanem a hibás teljesítés valamennyi jogkövetkezménye, így a kárfelelősség alól is.

3. A Dél-pesti Tankerület vezetője megkeresésének jogi véleményvezése

Tóth János Tankerületi Igazgató Úr 2019. július 4. napján levélben kereste meg Soroksár Polgármesterét azzal, hogy a 2019-2020-as tanévben a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskola veszélyeztetett épületrészében zajló művészeti oktatást, és az oda beosztott pedagógusokat a Magyar Állam által fenntartott és működtetett soroksári iskolákba helyezik, irányítják át. A Dél-Pesti Tankerületi központ a vagyonkezelési szerződés módosítását kezdeményezte, mivel a „köznevelési feladat ellátásához a vagyon véglegesen feleslegessé vált.”

Szerződés 1-2. számú mellékletei rögzítik a vagyonkezelésbe került ingatlanok pontos meghatározását. Ezek között található a tárgyi – Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskolának otthont adó – Budapest XXIII. 186053 helyrajzi számú (természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 169. / Hősök tere 18-20. szám alatt található) „kivett általános iskola” megjelölésű ingatlan. Figyelemmel arra, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint a Dél-pesti Tankerületi Központ vagyonkezelői joga a 186053 hrsz.-ú ingatlanra került bejegyzésre – amely ingatlanon a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskola mellett a Grassalkovich Antal Általános Iskola is működik – kizárólag a zeneiskola feladatellátását biztosító épületrész vonatkozásában a vagyonkezelői jog megszüntetésére nincs jogi lehetőség. Ezt megerősíti az Nkt. fent hivatkozott jogszabályhelye is, miszerint „A 2016. december 31-én települési önkormányzat által működtetett köznevelési intézmény köznevelési feladatainak ellátását szolgáló mindazon települési önkormányzati vagyon és vagyoni értékű jog (a továbbiakban: vagyon) leltár szerint 2017. január 1-jén a területileg illetékes tankerületi központ ingyenes vagyonkezelésébe kerül. A köznevelési feladat ellátását biztosító vagyon alatt az ellátott köznevelési feladathoz kapcsolódó valamennyi jogot és kötelezettséget, valamint ingó és ingatlan vagyont is érteni kell.”

Tekintettel arra, hogy a Szerződés alapján a vagyonkezelői jog a 186053 hrsz-ú ingatlanra került bejegyzésre, ezen ingatlan kizárólag egy meghatározott ingatlanrészére vonatkozóan e jog megszüntetésének nincs jogi lehetősége.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan-részben mindösszesen egy oktatási terem állapota nem kielégítő az oktató-nevelő munka folytatásához, véleményem szerint az intézmény működésének teljes felfüggesztése aránytalan korlátozást jelentene a Kerület számára. A Képviselő-testület 341/2019.(VII.02.) határozata egyértelműen kinyilvánítja, hogy az Önkormányzat – a Szerződés 3. pontjában foglaltak ellenére, miszerint „*az átadásra kerülő vagyonelemek állapotát Átvevő megismerte, azokat az átkerülő közfeladat ellátására alkalmasnak találta*” és a 24., valamint 28. pontban foglalt állagmegóvási, karbantartási, felújítási, vagyonromlás megakadályozási kötelezettségét nem érintve – elkötelezett az épületrész felújításához megfelelő támogatást biztosítani, a mindenkori költségvetés lehetőségeihez arányosan.

Igazgató Úr levelében kitér a Szerződés 3 6. és 10. pontja közötti disszonanciára. Álláspontom szerint a Szerződés 6. és 10. pontja között nem fedezhető fel disszonancia. A Szerződés 6. pontja – összhangban az Nkt. jelenleg hatályos 74.§-ával – nevesíti, hogy „*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 Szerződés 10. pontja – ezzel összhangban – biztosítja az Önkormányzat részére a már létesített és a Szerződés aláírása után létesítendő telekommunikációs antennák vonatkozásában a hasznosítás jogát. E „hasznosítás joga” a – Szerződés megkötése idején hatályos – törvény rendelkezésein nyugszik. Az Nkt. 74.§ (4) bekezdése 2016. december 12. napján nem tartalmazta az Ön által hivatkozott korlátozást, a kérdéskört a 76.§ (6) bekezdése deklarálta oly módon, hogy „*az állami intézményfenntartó központ ingyenes vagyonkezelői vagy ingyenes használati jogának fennállása alatt a köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló ingó és ingatlan vagyont a települési önkormányzat nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, bérbe csak abban az esetben adhatja, ha a köznevelési intézményt működteti, és a bérbeadás a köznevelési feladat ellátását nem veszélyezteti.*”

Fenti jogi érvelést szintén alátámasztja az Nkt. végrehajtásáról szóló 229/2012. (VIII.28.) Korm. rendelet módosításáról szóló 26/2013. (II.12.) Korm. rendelet 1. számú melléklete, amely B/23 mezőjében önkormányzati bevételként nevesíti az *üzemeltetett vagyonnal, eszközökkel összefüggésben felmerült bérleti díjbevételet*.

Az Önkormányzat a fenti jogszabályi feltételeknek a Szerződés aláírásakor teljes mértékben megfelelt és az általánosan elismert jogelv alapján – felek eltérő rendelkezése hiányában – a szerződésre a szerződéskötés kori jogszabályt kell alkalmazni. Fentiek alapján a Szerződés két megjelölt rendelkezése között nincs kollízió.

4. Összefoglalás

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 2016. december 12. napján vagyonkezelési szerződést kötött a Dél-Pesti Tankerülettel valamennyi alapfokú köznevelési intézményünknek otthont adó ingatlanra vonatkozóan, ezek között a tárgyi 186053 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan is. A vagyonkezelési szerződés alapján a Dél-Pesti Tankerület vagyonkezelői joga (amely

tulajdonjogot korlátozó jogosítvány) 2017. január 16-án bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan birtokbaadására 2017. január 2. napján került sor. A csatolt birtokbaadási jegyzőkönyv alapján az Önkormányzat részéről Vizúr Judit osztályvezető-helyettes, dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes és Haraszi Erika gazdasági ügyintéző volt jelen, míg a Tankerületet Dücső Csaba képviselte. A jegyzőkönyv mindenki által szabályszerűen aláírásra került. A jegyzőkönyv tartalmazza, hogy „*Felek jelen jegyzőkönyv aláírásával tanúsítják, hogy az ingatlan a szerződésekben foglaltaknak megfelel, annak átadása és átvétele a vonatkozó jogszabályok és a szerződés rendelkezéseinek megfelelően történt.*” Egyúttal a jegyzőkönyv „*egyéb megjegyzések*” rovata nem tartalmaz feljegyzést.

1. Objektív tény, hogy az ingatlan megtekintett, mi több elismerten közfeladatra alkalmas állapotban került átadásra a Tankerület részére, mind a Szerződés3 aláírásakor, mind a helyszíni birtokbaadás jegyzőkönyvében.
2. Több okból sem beszélhetünk rejtett hibáról, ugyanis a hivatkozott rendelkezések és Kúriai határozat nem a Szerződés3 idején irányadó 2013. évi V. törvény, hanem az akkor már nem hatályos 1959. évi IV. törvény előírásaira hivatkozik. Továbbá az 1. pontban foglaltak szerint a szerződéskötéssel, valamint a szabályszerű birtokbaadással a Tankerületre szállt a kárveszély, valamint a Ptk. 6:318.§ (2) bekezdés alapján a vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak szerint gyakorolja (korlátozza) a tulajdonos jogköreit. A Szerződés3 esetében ezek a jogok és kötelezettségek egyértelműen deklarálásra kerültek, amelyek közül a fent említett 24. és 28. pont a Tankerület felújítási, karbantartási és egyéb állagmegóvási kötelezettségét támasztja alá.
3. A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 83.§ (2b) bekezdése alapján az Oktatási Központ dönt a tankerületi központ által fenntartott köznevelési intézmény 21. § (3) bekezdés f)-j) pontjaiban felsoroltak módosulásával járó átszervezésről. A hivatkozott 21. § (3) bekezdés j) pontja alapján a köznevelési intézmény alapító okirata, szakmai alapidokumentuma tartalmazza a feladatellátást szolgáló vagyont, továbbá a vagyon feletti rendelkezés vagy a vagyon használati jogát. Az Nkt. 83. § (4) bekezdés h) pontja szerint a fenntartó (3) bekezdésben foglalt döntése (pl. átszervezés) előtt ki kell kérni a vagyongazdálkodásban levő ingatlan tulajdonos önkormányzatának véleményét. Fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy az oktatás-nevelés vagyongazdálkodást is érintő átszervezése esetében az Oktatási Hivatal jogosult döntést hozni, amelyet az Önkormányzat véleményének ismeretében tehet meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen!

Határozati javaslat:

„A” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (VII. 18.) határozata a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskola felújításával kapcsolatos kötelezettségvállalásról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy **hatályában fenntartja** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 341/2019. (VII.02.) számú határozatát, mely szerint *egyetért és támogatja az előterjesztésben foglaltakat és a döntés meghozatalát az újonnan megalakuló Képviselő-testületre bizza.*

„B” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (VII. 18.) határozata a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskola felújításával kapcsolatos kötelezettségvállalásról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. **hatályon kívül helyezi** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 341/2019. (VII.02.) számú határozatát
- II. a Galambos János Zenei Alapfokú Művészeti Iskolatetőszerkezete felújítását a 2019. évben megkívánja valósítani. Ennek érdekében megkötendő vállalkozási szerződés díjára bruttó 47.546 e Ft összeget biztosít az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének „Céltartalék, Költségvetési maradvány” sora terhére
- III. felkéri a Polgármestert a beruházás végrehajtására – különös tekintettel a szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatására – valamint, hogy gondoskodjon az Önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló rendelet I. pontban foglaltak szerinti módosításának előkészítéséről.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: a beruházás végrehajtására: I. ütem: 2019. november 30., II. ütem: 2020. június 30., a költségvetési rendelet módosítására: a soron következő rendes képviselő-testületi ülés

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2019. július 11.

dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek: