





Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: 1. sz.: Állapotfelmérés 2016.; 2. sz.: Önkormányzat válasz; 3. sz.: Átadás átvételi jkv. tervezet; állapotfelmérés; 4. sz.: MOHOSZ egyeztetés jkv.; 5. sz.: MOHOSZ feljegyzés; 6. sz.: Pilisvörösvár polgármester levél

Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2024 MÁJ. 24	
Közreadás	2024 MÁJ. 24	
Polgármester	2024 MÁJ. 24	
Jegyző <i>h.</i>	2024 MÁJ. 24	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2024. május 30.** napján tartandó
rendes képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

Önkormányzati bérlemény átadás- átvétele

Tisztelt Képviselő-testület!

1987-ben – három környékbeli állami vállalat finanszírozásával, alapvetően záportározóként, árvízkezelési céllal – a Határ-réti patak duzzasztásával létrejött a Határ-réti víztározó.

Ezzel egyidőben a tározót horgászati-halgazdálkodási céllal is kezdték használni, és megépült a földhivatali nyilvántartásban 0186/3/A hrsz.-on bejegyzett „gátórház”. A gátórház 2005-ben kapott használatbavételi engedélyt.

1988 óta a víztározón a Magyar Államot megillető halászati jog átengedett használatának jogosultja, és vízjogi üzemeltetője a Magyar Országos Horgász Szövetség (a továbbiakban: MOHOSZ).

A földhivatali bejegyzés szerint 2006-tól a gátórház 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonosa Csobánka (a továbbiakban: önkormányzat), Pilisszántó és Pilisvörösvár önkormányzata (a továbbiakban együtt: Önkormányzatok).

Az önkormányzatnál fellelhető dokumentumok szerint 2006-tól az Önkormányzatok hosszútávú, 2015-ig tartó bérleti szerződést kötöttek a MOHOSZ-szal a gátórház használatára. Az önkormányzatnál nem lelhető fel a gátórház akkori állapotára vonatkozó dokumentum.

2015-ben – egy önkormányzati előterjesztés mellékletének szánt – állapotfelmérés készült.

2016-tól a bérleti szerződést a MOHOSZ és az Önkormányzatok évente, egy éves időtartamra hosszabbították meg.

2024-re sem az Önkormányzatok, sem a MOHOSZ nem kezdeményezte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

2024. márciusában az Önkormányzatok és a MOHOSZ kísérletet tettek a gátórház visszadására-visszavételére, azonban a MOHOSZ feltételeire, és nem kis részben az épület állapotára tekintettel az meghiúsult.

Ezt követően a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője állapot-felvételi jegyzőkönyvet vett fel a helyszínen. Az állapotfelmérés szerint – a 2016-os állapothoz viszonyítva – látható állagmegóvási munkákat az épületen nem végeztek.

E tárgyban, több levélváltást követően egyeztetésre került sor a MOHOSZ székházában a polgármesterek részvételével. A MOHOSZ javaslata szerint az átadás átvétel a gátórház jelenlegi állapotában – azzal, hogy az ingatlannal kapcsolatban Átadó felé Átvevőnek semmilyen további követelése nem áll fenn – történjen meg, tekintettel arra, hogy az elmúlt években a gátórházzal és a horgászattal kapcsolatos összes költséget a MOHOSZ állta.

Pilisvörösvár polgármestere május 22-i levelében, illetve Pilisszántó polgármestere szóban arról tájékoztatót, hogy a MOHOSZ javaslatot el tudja fogadni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület döntését arra vonatkozóan, hogy a MOHOSZ javaslatát elfogadja-e.

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. V. 30.) önkormányzati határozata
Döntés a „Csobánka Község Önkormányzat 2024. évi útkarbantartási
munkáinak elvégzésére” kiírt felhívásra érkezett ajánlatok bírálatáról**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

A. változat:

1. A földhivatali nyilvántartásban 0186/3/A hrsz.-on bejegyzett gátórház MOHOSZ bérleti jogviszonyának lezárásához szükséges átadás-átvételét a gátórház jelenlegi állapotában, további igények érvényesítése nélkül támogatja.

2. felkéri, és felhatalmazza a Polgármestert az átadás átvételi jegyzőkönyv aláírására.

B. változat:

1. ...

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

1. számú melléklet

1. sz. melléklet
(a 98/2015. sz. előterjesztéshez)

Határréti Gátórház műszaki felmérése



Külső homlokzat állapota:

Az épületen körben fehér kőporos vakolat, alul dísztéglával burkolt felületek kerültek kialakításra. Az épület nyílászárói sötétbarna fa szerkezetűek, zsalugáter található az ajtókon és az ablakokon egyaránt. A nyílászárók passzítása kb. 10%-ban igény.

Az épületet beton járda veszi körül, mely helyenként a lábazattól elvált, néhol repedezett, javítást a lábazathoz csatlakozó részen igényel. Az épület körül a vízvezetés folyókákkal biztosított. Az ereszcatornák épek, a tető hullámpalával fedett. Ázásra utaló nyomok egyedül a kéménynél láthatók az emeleti szobában.

Homlokzat hibái:

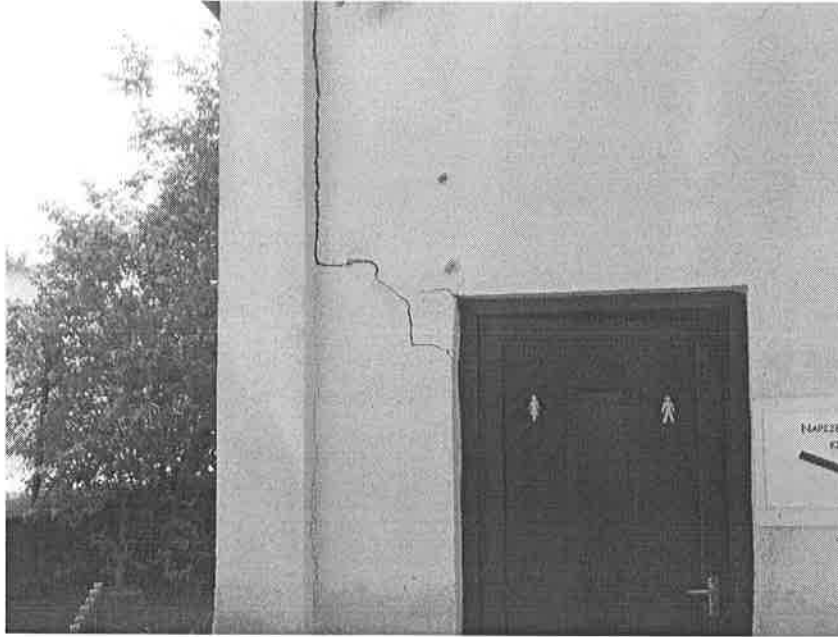
- a tetőhöz tartozó dobozolás korhadt, a lécek cseréje szükséges,
- terasz korlát léceinél 10% javítása szükséges,
- épület emeleti szintjén a külső lépcső felőli saroknál 30 cm magasságban salétromos a fal, és a lábazat 1,5 fm hosszon levált.



- a szintek közti földem vonalában a homlokzaton vékony vízszintes repedések láthatók,
- a nappali szoba ablakánál a külső homlokzaton a párkányoknál a vakolat levált,

1. sz. melléklet
(a 98/2015. sz. előterjesztéshez)

- az épület főbejárati homlokzatának út felőli része alap süllyedés miatt repedezett, károsodott, a repedés a belső oldalon is megjelenik,



- ugyanilyen süllyedésre visszavezethető repedés található az úttal párhuzamos homlokzaton, itt kisebb mértékben, azonban a hiba dísztéglalábazaton is láthatóvá vált
- főbejárat felett mintegy 10 m² szakaszon salétromosodás látható,

Földszint:

Raktár, géptároló, szerszámos kamra: található a hátsó részen, kőlap burkolatú, festett fal és mennyezet.



1. sz. melléklet
(a 98/2015. sz. előterjesztéshez)

A leghátsó tárolóban a fal 1,20 méter magasságban salétromos, felnedvesedett. Ebben a részben egy PVC vezetéknél csepegés tapasztalható, mely tömítés cserével megoldható.



Földszint kiszolgáló terek:

Itt található a vendégek részére egy a főbejárat mellett, kintről nyíló dupla WC. A főbejáraton keresztül a gátőr irodájába, és az előtte lévő várakozó részbe jutunk. Itt kőlap burkolat van, festett falak. Ebből nyílik egy személyzeti pihenő.



Az emeletre beton lépcső vezet fel.

Az emeleti hátsó terasz lemez széle lefagyott, ennek javítása szükséges.

Emeleti részek állapota:

A felső szinten található 1 nappali-konyha-étkező rendeltetésű kőburkolatú, festett oldalfalú tér. A kőlapon 1,5 fm hosszban repedés húzódik végig. A konyhában beépített konyhabútor, két medencés mosogató és tűzhely található.



Az emeleten található további két szoba, linóleum burkolattal, egy fürdőszoba zuhanykabinnal és egy dupla WC.



Tárgy: Határréti tó átadás átvétel

Dr. Dérer István úr

Magyar Országos Horgász Szövetség
Országos Horgászszervezeti Szolgáltató Központ
főigazgató

Tisztelt Főigazgató Úr!

A 2024. április 02-án, a Határréti gátórház átadás-átvétele tárgyában e-mailben megküldött levelére, illetve a csatolt - többször módosított - átadás-átvételi dokumentummal kapcsolatban az alábbi észrevételeket és javaslatokat teszem.

1. Álláspontom szerint a megküldött dokumentumnak sem a formátuma, sem a tartalma nem a szokásos átadás-átvételi forma. Az forma szerint az inkább szerződés-szerű, megállapodás. Március 7-én megküldtük az átadás-átvételi jegyzőkönyvre vonatkozó javaslatunkat, de a március 8-i helyszíni bejáráson a MOHOSZ a korábbi, általa összeállított megállapodás tervezetét javasolta a helyszínen aláírni, ezért az átadás-átvétel meghiúsult. Javaslom, hogy az általunk március 7-én e-mailben megküldött átadás-átvételi formátumot tekintsük tervezetnek.
2. Az átadás-átvétel előtt az ingatlan állapot-felmérése nem történt meg, így nem állapítható meg az, hogy az átadó a szerződés szerinti karbantartási, állagmegóvási kötelezettségének eleget tett-e. Az átadás-átvételi eljárás lezárása előtt javaslom állapot-felmérés elkészítését a kérdés tisztázása érdekében. (Itt jegyzem meg, hogy Csobánka Község Képviselő-testületének készült 91/2015. számú előterjesztéséhez készült a határréti gátórház vonatkozásában műszaki felmérés, ami alkalmas lehet az épület korábbi, és jelenlegi állapotának összevetésére.)
3. Nehezményezem, hogy a MOHOSZ az átadás-átvétel vonatkozásában kizárólag Pilisvörösvár Polgármesteri Hivatalával egyeztetet, különösen, hogy a legutóbbi egyeztetésről Csobánka Polgármesteri Hivatala értesítést, tájékoztatást sem kapott. Javaslom, hogy – az állapotfelmérést követően – az egyeztetés, és azt követően az átadás-átvételi eljárás lezárása a három tulajdonos település részvételével történjen.

Kérem Tisztelt Főigazgató Urat javaslataim elfogadására. Remélem, hogy a 2006 óta tartó korrekt együttműködésünket a korábbiak szellemében, mindenki számára megfelelő és megnyugtató módon tudjuk lezárni.

Csobánka, 2024. április 8.




Völgyes József
polgármester

Kapják:

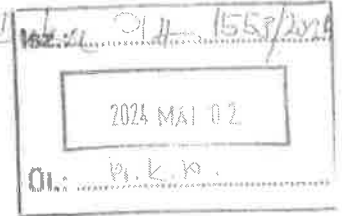
1. pld.: MOHOSZ
2. pld.: Pilisvörösvár polgármester
3. pld.: Pilisszántó polgármester
4. pld.: Ügyirat

3. számú melléklet

2024.05.02

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Csobánka



A Csobánka 0186/3/A hrsz.-ú gátórház átadás-átvételéről

Készült: 2024. április-én.

Helyszín: 2014 Csobánka Község Polgármesteri Hivatal (2014. Csobánka Fő út 1.) hivatalos helyiségében (vagy hol?)

Jelen vannak:

az átadó Magyar Országos Horgász Szövetség részéről:..... megbízásából
.....

az átvevő

Csobánka Község Önkormányzata részéről: Völgyes József polgármester megbízásából Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Pilisszántó Község Önkormányzata részéről: Csicsmanczai Tamásné polgármester megbízásából
.....

Pilisvörösvár Város Önkormányzata részéről: Dr. Fetter Ádám polgármester megbízásából
.....

A jelenlévők rögzítik, hogy az átadás-átvétel tárgyát képező Csobánka, 0186/3. hrsz. alatti ingatlanon álló, a földhivatalban önálló épületként kiemelt, gátórház megnevezésű, 0186/3/A. hrsz. alatti, 143 m² hasznos alapterületű épület (továbbiakban: Ingatlan) 1/3 – 1/3 – 1/3 egyenlő tulajdoni arányban Csobánka Község Önkormányzata, Pilisszántó Község Önkormányzata és Pilisvörösvár Város Önkormányzata tulajdonában áll.

Az Átvevők és Átadó 2006. július 31. napján az ingatlan használatára bérleti szerződést kötött. 2016-tól a bérleti jogviszonyt a szerződés évenkénti meghosszabbításával tartották fenn, ami legutóbb 2023. december 31. napjáig került meghosszabbításra. 2024-re a Felek egyike sem kezdeményezte a bérleti szerződés meghosszabbítását, ezért a bérlet – a legutóbbi szerződésmódosítás szerint – 2023. december 31-vel megszűnt.

A jelenlévők rögzítik, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időszaka alatt a villamos energia és vízi közmű szolgáltatás tekintetében az Átadó, mint korábbi bérlő volt a szolgáltatókkal (DMRV Zrt és E.ON Kft) szerződött felhasználó. A jelenlévők megállapodnak abban, hogy a jelen jegyzőkönyv alapján az ügyfélváltást a szolgáltatók (DMRV Zrt. és E.ON Kft) felé bejelentik.

Az Átadó a közüzemi díjakat a szolgáltatók részére az átadás időpontjáig, az átadás-átvétel napján történő közös óraállás rögzítés alapján köteles megfizetni.

Fogyasztásmérők adatai az átadás-átvétel időpontjában:

Villanyóra

gyári száma: 9901485052 állása: 032630,7 kWh

gyári száma: 9901485053 állása: 003227,7 kWh

Vízóra

gyári száma: 003448 állása: 10,151 m³

A fogyasztásmérők az átadás-átvétel során, az Átvevők és Átadó meghatalmazott képviselőinek jelenlétével 2024. 03. 08-án tartott helyszíni bejárás során kerültek leolvasásra (1. számú melléklet).

A gátórház állapotát Dr. Gulyás András építőmérnök, Csobánka Polgármesteri hivatal műszaki ügyintézője állította össze, a 2024. április 22-i helyszíni bejárást követően. (2. számú melléklet).

Az Átadó a tárgyi ingatlan kulcsait – ~~x~~ garnitúra – az Átvevő részére átadta, melyet az Átvevő jelen átadás-átvételi jegyzőkönyvvel elismer.

Melléletek:

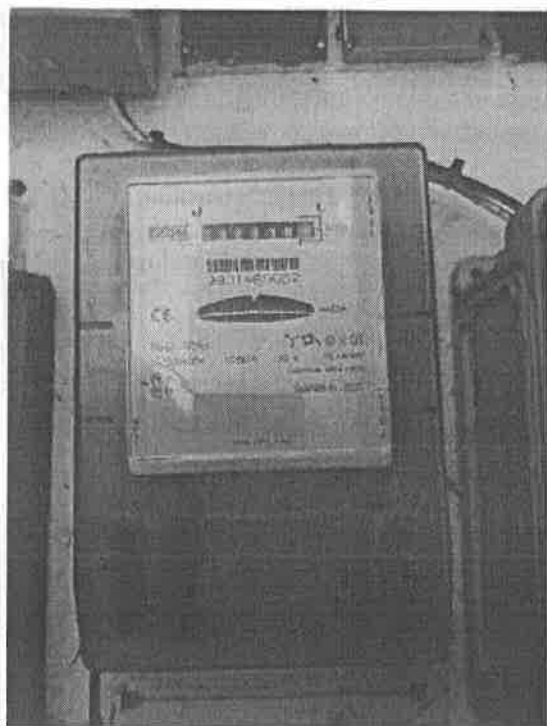
1. számú melléklet: Fogyasztásmérők adatai az átadás-átvétel időpontjában

2. számú melléklet: A gátórház állapotfelvétele

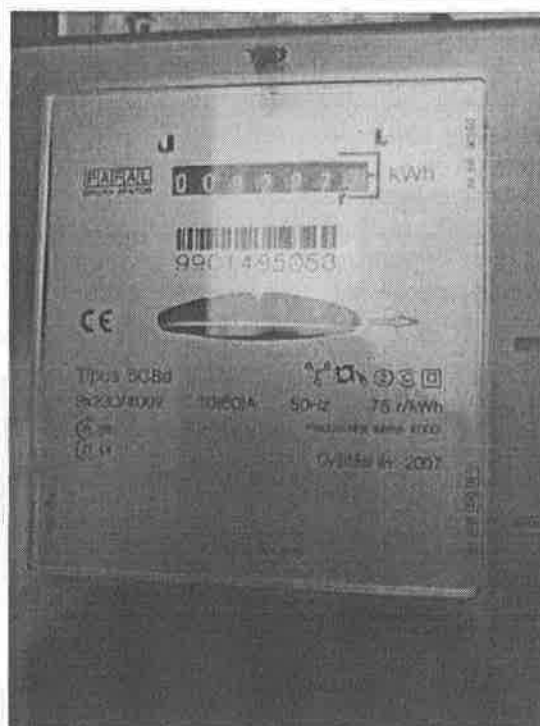
kmf.

Átvevő	Átvevő	Átvevő	Átadó
.....
Csobánka Község Önkormányzata	Pilisszántó Község Önkormányzata	Csobánka Község Önkormányzata	MOHOSZ

1. számú melléklet
Fogyasztásmérők adatai az átadás-átvétel időpontjában



villanyóra 9901485052 gy.sz.



villanyóra 9901485053 gy.sz.



vízóra: 003448

A gátórház állapotfelvelele

Homlokzatok, tető

Az épületen körben fehér kőporos vakolat, alul dísztéglával burkolt felületek kerültek kialakításra.

Az épület nyílászárói sötétbarna fa szerkezetűek, zsalugáter található az ajtókon és az ablakokon egyaránt.

Az épületet beton járda veszi körül. Az épület körül a vízvezetés folyókákkal biztosított.

A tető hullámpalával fedett, a tető az eresznél, és a homlokzatok végeinél deszkával dobozolt.

A terasz VB szerkezetű, működő szegéllyel, járólappal burkolattal. A terasz szélén acél oszlopokra rögzített deszka korlát készült.

A lépcsők beton és vasbeton szerkezetűek.

Állapot

A homlokzati kőporos vakolaton a főbejárat felett mintegy 5-8 m² szakaszon salétromosodás, és vakolatleválás látható.



A terasz lábazata mentén ázás-nyomok láthatóak, a vakolat több helyen kb. 30 cm magasságban levált.





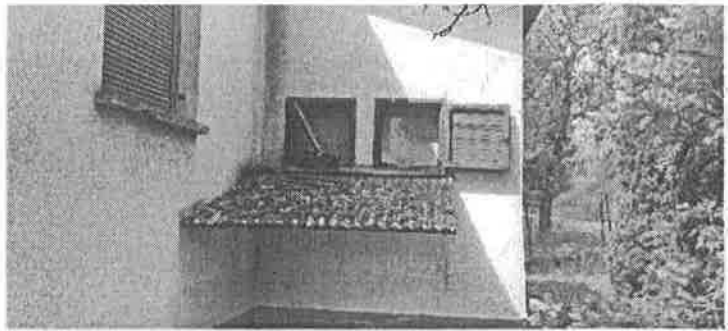
A koszorú vonalában a homlokzaton vízszintes repedések láthatók.



A „vendég” WC ajtaja mellett cm-es nagyságrendű függőleges, majd az ajtónyílás sarkához ferdén kifutó repedés alakult ki.



Az ablakok fa szerkezetűek, elöregedettek, a zsalugáterek egyes ablakokon javításra szorulnak.



A betonjárda több helyen, nagyrészt keresztirányban repedt, megsüllyedt, a lábazati faltól elvált.



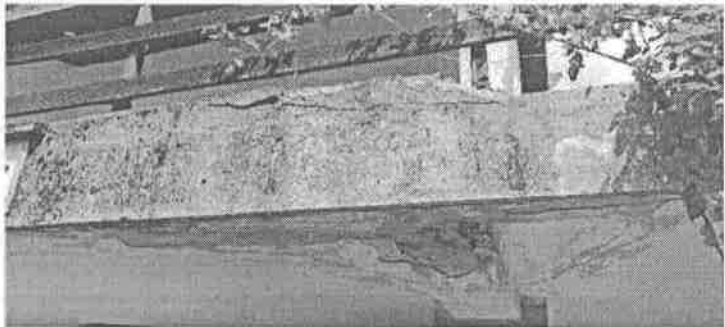


A tető és ereszcatornák és bádgozás állapota a korának megfelelő. A deszka dobozolás korhadt, a felület kezelése előregedett, lekopott.

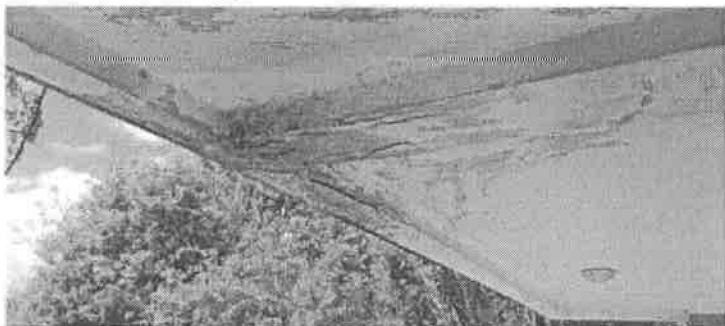




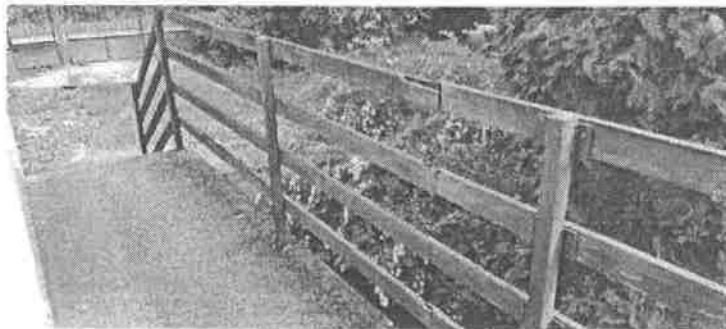
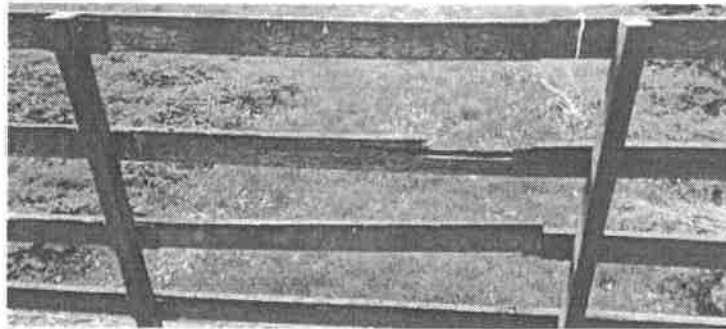
A terasz műkő szegélye mintegy 1 m hosszan felfagyott.



A terasz VB lemezén, a VB konzol-, és szegélygerenda környékén alul ázás-nyomok, és helyenként a betonfelület leválása, és mm-es nagyságrendű hosszanti repedések láthatóak, a VB lemez és gerendák megfelelőse statikai vizsgálatot igényel.



A terasz deszka korlátja több helyen korhadt, balesetveszélyes.



A külső, „vendég” WC és a főbejárat közötti betonlépcső állapota jó, a VB lépcsőn, és a bejáratni lemezen alul keresztirányú repedések alakultak ki.

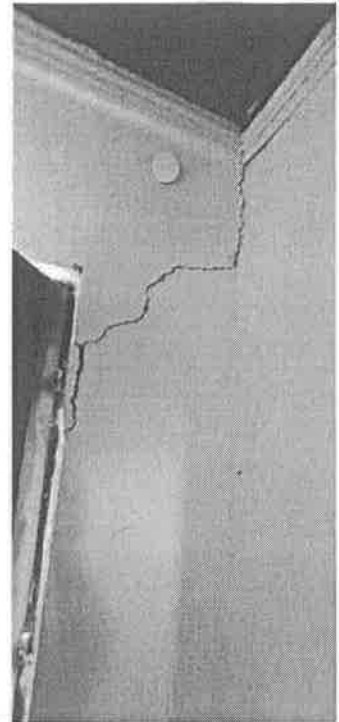


A „Vendég” WC

Az épület főbejáratni homlokzatáról nyílik a WC-mosdó helyiség. A helyiséget mintegy 20 évé alakították ki.

Állapot:

A WC-mosdó állapota a korának megfelelő, jó állapotú. A mosdó helyiségben a belső falon is megjelenik a függőlegesen induló, ajtó szemöldökéig ferdén kifutó markáns repedés.



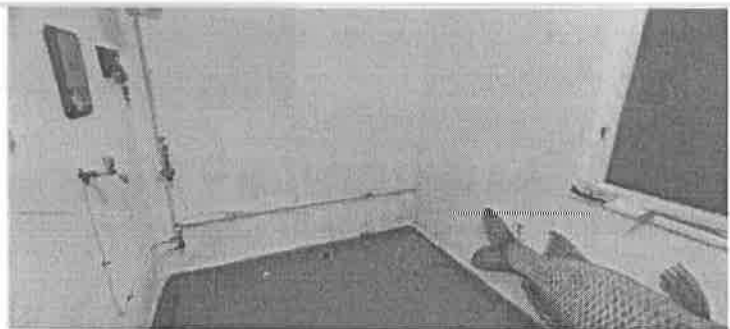
Földszint: Iroda, pihenő, raktár, géptároló, szerszámos kamra

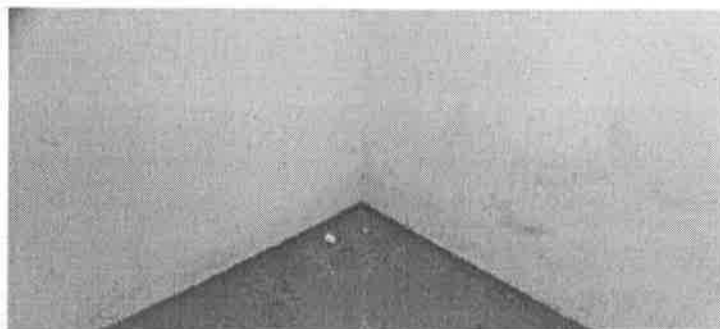
A főbejáraton keresztül a gátőr iroda, és az előtte várakozó részt alakítottak ki. Az irodából nyílik egy személyzeti pihenő. A helyiségek kőlap burkolatúak, a falak és mennyezet festett.

A földszinten külön bejáratú helyiség a raktár, és szerszámtároló. A falak festettek, a padozat cementsimítás

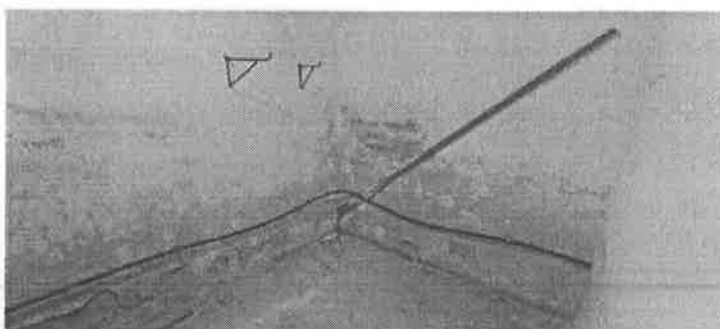
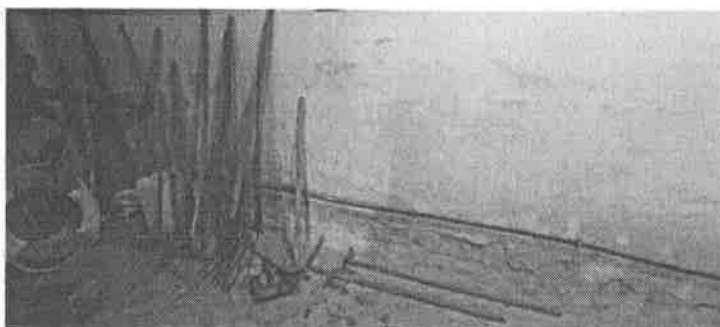
Állapot:

Az iroda- várakozó-pihenő helyiségekben helyenként a festés nedvesség okozta elszíneződése és felhólyagosodása tapasztalható.





A külön bejáratú tároló-helységekben a fal 0,50-1,20 méter magasságban salétromos, felnedvesedett a padozat közelében a vakolat helyenként levált. A mennyezetten hosszanti hajszálrepedés rajzolódott ki.





Emelet

A felső szinten található 1 nappali-konyha-étkező rendeltetésű, kőburkolatú tér.

Az emeleten található további két szoba, linóleum burkolattal, mosdófülkével, egy fürdőszoba zuhanykabin és egy dupla WC.

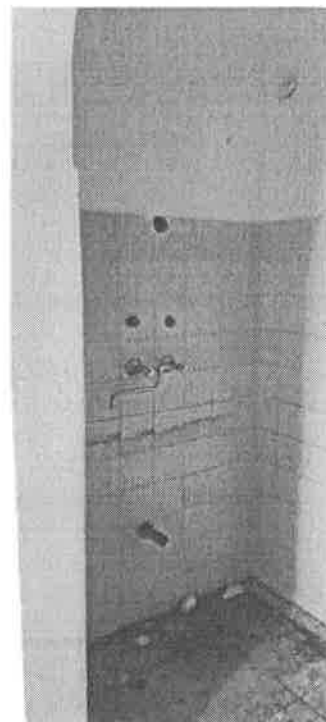
Az emeleti helyiségek festett oldalfalúak, a felső térelhatárolás a szarufákra rögzített, lazúrozott lambéria-burkolat.

Állapot:

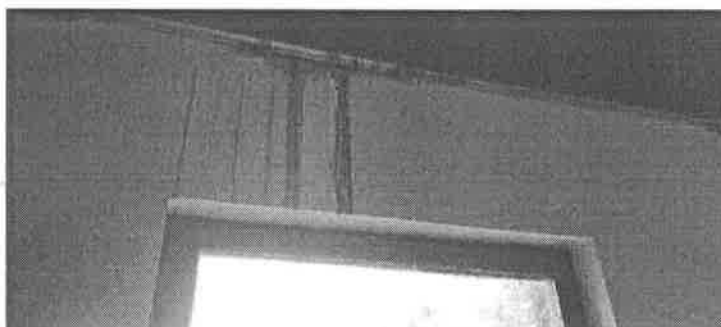
A nappali kőburkolatán hosszirányú repedés húzódik végig.

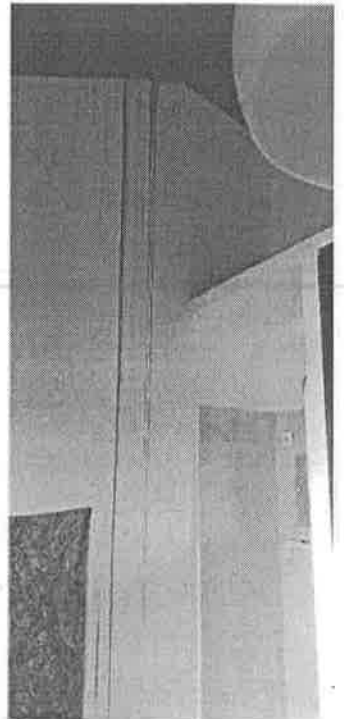
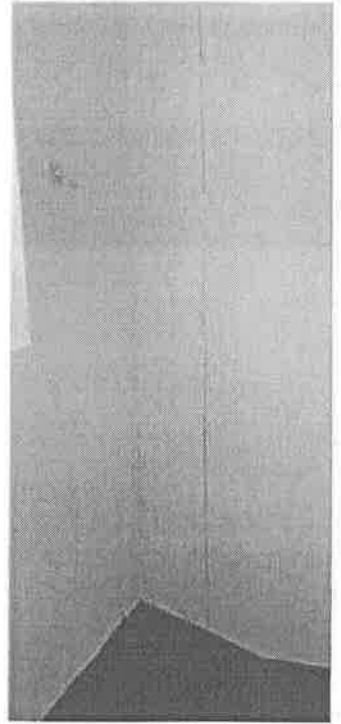


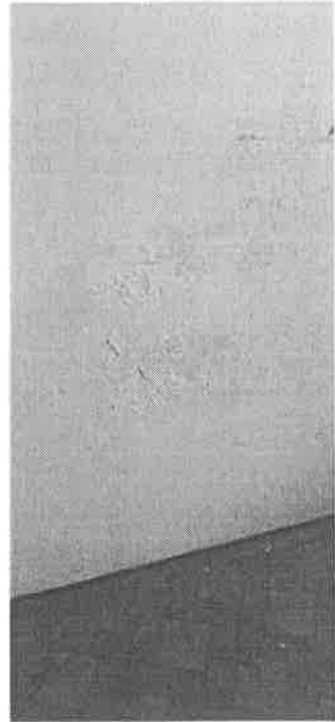
A mosogatófülkéből hiányzik a mosogatópult.



A nappaliban és a két szobában folyamatos, a mennyezet-burkolás alól lecsorgó ázásra utaló nyomok láthatóak. A nagyobbik szobában a festés felhólyagosodása tapasztalható, kb. 1.- 1,5 m²-en.







A két szobából hiányzik a mosdókagyló, és a csaptelep.



A zuhanykabin és dupla WC állapota korának megfelelő.

Egyebek

Az átadás előtt tisztasági festés, és takarítás nem történt.

Csobánka, 2024. április 22.

Dr. Gulyás András



EMLÉKEZTETŐ

a Határréti-víztározó halgazdálkodási hasznosításával kapcsolatos egyeztetésről

Száma: 1553-1 /2024.

A Magyar Országos Horgász Szövetség (a továbbiakban: **MOHOSZ**) a Határréti-víztározó halgazdálkodási hasznosításával érintett önkormányzatok és a civil kezdeményezés képviselőjének részvételével egyeztető megbeszélést tartott a MOHOSZ Budapest, Korompai u. 17. szám alatti székházában 2024. május 2-án, 11:00 órai kezdettel.

A megbeszélésen jelen voltak:

- Dr. Szűcs Lajos elnök (Magyar Országos Horgász Szövetség)
- Dr. Dérer István elnökhelyettes, főigazgató (Magyar Országos Horgász Szövetség)
- Csizmár Erika igazgató (Magyar Országos Horgász Szövetség)
- Dr. Kulcsár Aranka jogtanácsos, osztályvezető (Magyar Országos Horgász Szövetség)
- Dr. Kasnyik Zsolt (dr. Vitályos Eszter európai uniós fejlesztéspolitikáért felelős államtitkár megbízásából)
- Dr. Fetter Ádán polgármester (Pilisvörösvár Város Önkormányzata),
- Völgyes József polgármester (Csobánka Község Önkormányzata),
- Csicsmanczai Tamásné polgármester (Pilisszántó Község Önkormányzata),
- Dr. Imre Gábor jegyző (Csobánka Község Önkormányzata)
- Dr. Gulyás András műszaki előadó (Csobánka Község Önkormányzata)
- Fülöp Tamás (eseti civil kezdeményezés képviselője)

1. Dr. Dérer István főigazgató: köszöntötte a jelenlevőket és kérte, hogy a Határréti-víztározóval kapcsolatos igényeiket terjesszék elő.
2. Völgyes József polgármester: az előzményekkel kapcsolatban elmondta, hogy a MOHOSZ-nál tartott 2023. évi kora őszi megbeszélés alkalmával nyolc horgász hely megváltásával egy beruházásról történt egyeztetés, azonban akkor a beruházóval az önkormányzatnak még nem volt semmiféle szerződése. Röviden taglalta az előzményeket, majd rátért a MOHOSZ – Csobánkai Község Önkormányzatának közös nyilatkozatával kapcsolatos észrevételeire és annak előzményeire.
3. Dr. Dérer István főigazgató: reagálva Völgyes József polgármester észrevételeire elmonda, hogy a beruházókkal a MOHOSZ legalább két alkalommal egyeztetett és az a döntés született, hogy a beruházási körülmények és vízpart leterheltsége miatt a MOHOSZ 2024. január 1-től felfüggeszti a horgászatot a víztározón. Egy közös nyilatkozat előkészítésére és kiadására került sor, melyet követően civil ellenállás szerveződött. A MOHOSZ által használt gátórház szerződésével kapcsolatban elmondta, hogy azok minden alkalommal egy évre szóltak, melyek évente meghosszabbításra kerültek. A MOHOSZ nem kíván belefolyni az önkormányzatok fejlesztési/hasznosítási kérdéseibe, a MOHOSZ feladata kizárólag a

halgazdálkodási hasznosítás, a horgászok kiszolgálása. Több más vízterület hasznosítására kerül sor úgy, hogy az nem gazdaságos, azonban a horgászat felfüggesztésére nem gazdasági szempontok miatt került sor. Ha lesz megegyezés és a terület hasznosítható, akkor a MOHOSZ visszaállítja a horgászati lehetőséget. Ez, a döntéstől akár 1 héten belüli időpontban megtörténhet, mivel a MOHOSZ a szükséges intézkedések megtételére, illetve a hatósági eljárás kezdeményezésére felkészült.

4. Dr. Szűcs Lajos elnök: az évenkénti szerződés hosszabbítás nem volt kedvező megoldás, nem tükrözte a tulajdonosok részéről a hosszútávú hasznosítási szándékot és a jövőre nézve sem szívesen támogatja határozott idejű, egy évre szóló szerződés kötését. A MOHOSZ-t a Magyar Állam nevében eljáró Agrárminisztérium 2030-ig jelölte ki halgazdálkodási hasznosítóként, így ennek tükrében kell, vagy kellett volna bérleti szerződést kötni.
5. Csicsmanzai Tamásné polgármester: az egy éves szerződéssel kapcsolatban felvetette, hogy tudomása szerint a MOHOSZ-tól nem érkezett jelzés, hogy hosszú távon szeretné hasznosítani az ingatlant és nem felel meg a határozott idejű szerződés.
6. Völgyes József polgármester: visszatérve a korábbi közleményre elmondta, hogy sérelmezte, hogy a MOHOSZ a kérése ellenére nem rögzítette a közleményben, hogy a Határréti-víztározó üzemeltetése veszteséges volt és egy általa nem véglegesített közös közleményt tett közzé.
7. Dr. Dérer István főigazgató: polgármester úr személyét érintően nem kívánt sértő közleményt közzétenni, nincs róla tudomása, de ha ilyen történt volna, akkor azért elnézést kér. Emellett azonban külön kiemeli, hogy határozottan elzárkózik attól, hogy bárki is a MOHOSZ mögé bújva a politikai felelőssége alól mentse magát, a MOHOSZ-t használja fel ahhoz, hogy társadalmilag nem támogatott döntésére magyarázatot adjon. A MOHOSZ haminchét közfeladatának alapja a horgászat biztosítása és teljes egészében politikától mentesen, elsődlegesen nem üzleti alapon biztosította korábban és így fogja biztosítani a jövőben is.
8. Völgyes József polgármester: a gátórház átadás-átvételével kapcsolatban sérelmezi, hogy olyan jegyzőkönyvet készített elő a MOHOSZ, amelyben le kellene mondjanak arról a jogukról, hogy a jövőben a gátórház esetleges elmaradt felújításával, vagy karbantartásával kapcsolatban igényt érvényesíthessenek a MOHOSZ-szal szemben.
9. Dr. Gulyás András műszaki előadó: átadja a gátórház állapotfelméréséről készült dokumentációt a MOHOSZ részére.
10. Dr. Dérer István főigazgató: 2022. év végén készített a MOHOSZ hivatalos értébecslést, mivel meg kívánta vásárolni a gátórházat. Ezen anyag tartalmazza a műszaki állapotról vonatkozó információkat. Az önkormányzatok az évek során több alkalommal megtekintették a gátórház állapotát, végeztek állapotfelmérést és az egy éves határozott idejű szerződések hatálya alatt egy alkalommal sem nyújtottak be igényt a karbantartásra. Az évi 2,5 m Ft bérleti díjfizetés mellett egyébként is irreális elvárás a bérlő irányába egy nagy összegű kifizetés. Ezek után javasolja, hogy térjenek át a jövőben tervezett intézkedések egyeztetésére.
11. Fülöp Tamás: megemlíti, hogy megnézte az ingatlant és látható, hogy az megsüllyedt, szerkezeti hibák miatt salétromosodik és ez nem hasznosítási kérdés, hanem konstrukciós hiba.

12. Dr. Kasnyik Zsolt: észrevételezi, hogy az ingatlannal kapcsolatos felelősség a felekre tartozik, nem társadalmi kérdés.
13. Dr. Dérer István főigazgató: a függő jogi kérdések lezárása után szeretné a MOHOSZ az ingatlant, vagy egy részét használni, azonban az ingatlannal kapcsolatos vitát elsőként le kell zárni. Amíg nincs az ingatlan visszaadva az önkormányzatok részére és vitás kérdés van, addig a MOHOSZ nem köt új bérleti szerződést. Megjegyzi, hogy a víztározóval kapcsolatos megfelelő bevétel esetén lett volna lehetőség a gátórház felújítására (annak ellenére, hogy ez nem bérlői kötelezettség), azonban ez egy esetleges hosszútávú hasznosítás esetén nincs még elvetve, ha hazai vagy uniós forrásból az önrész biztosítható lesz. Az ingatlannal kapcsolatos függő kérdés rendezése után, ha van garancia arra, hogy legalább 2024. év végéig vissza lehet állítani a horgászatot, akkor a MOHOSZ a szükséges intézkedéseket megteszi. Ez esetben bérleti szerződést köt, haltelepítést végez, a halórok munkaviszonyát nem mondja fel (aktuálisan még alkalmazásban vannak), a területet karbantartja, stb.
14. Dr. Fetter Ádám polgármester: elmondása szerint van egy harmadik verzió a probléma megoldására, amely minden félnek megfelelhet, de ezt nem kívánja részletezni, mivel ebben nem ő a kompetens és nem jelölte meg, hogy melyik félre gondol.
15. Dr. Dérer István főigazgató: a gyakorlati tapasztalatok alapján arra nem lát esélyt, hogy a beruházással párhuzamosan a horgászat is biztosítható legyen. Versengő hasznosítási formák esetén van egy határ, amíg az egyik finanszírozható, azonban jelen esetben a releváns partszakasz jelentős részének elvonása már olyan mértékű korlátozás, amely miatt a halgazdálkodási hasznosítás felfüggesztése indokolt.
16. Dr. Szűcs Lajos elnök: főigazgató úr érvelését azzal egészíti ki, hogy a Háziréti-víztározó esetét a MOHOSZ nem kívánja megismételni, ez az eset ismételten nem történhet meg. Ha a főigazgató úr által felsorolt feltételek megvalósulnak, a horgászat újraindítása megtörténhet. Emlékeztetni szeretné a jelenlévőket arra, hogy a szabadidő eltöltés, a lakosság általi lehető legszélesebb körben történő használat kell, hogy legyen az elsődleges szempont a víztározó hasznosítása esetén, nem pedig a gazdasági érdekek. Ennek a politikai felelősségét a polgármesterek kell, hogy viseljék.
17. Völgyes József polgármester: ismételten elmondja, hogy összesen nyolc horgász helyről van szó, amely 24 órában fix bevételt jelent a MOHOSZ-nak.
18. Dr. Dérer István főigazgató: polgármester úr felvetésére reagálva elmondja, hogy az, hogy valamikor majd valamennyit esetleg fizet a beruházó, az jelenleg nem egy számítható összeg, amelltt hogy erre jelenleg nincs szerződés sem, így erről egyelőre nem érdemes beszélni.
19. Dr. Gulyás András műszaki előadó: elmondja, hogy az átadás-átvétellel kapcsolatban az állapotfelmérést elkészítette, az tényszerű. A csobánkai önkormányzatnak vagyonhasznosítási előszerződése van a beruházóval, emiatt szerinte a MOHOSZ-nak kellene megállapodni a vállalkozóval, a terület használatát illetően. Ha a nyár folyamán a beruházó építési engedélyt kap, akkor megkezdheti az építkezést még ebben az évben.
20. Dr. Szűcs Lajos elnök: kiemeli, hogy a horgászok, a jogszabályban rögzített halgazdálkodási szolgalmi joguk miatt megközelíthetik a horgász helyeket,

- azonban nem szeretné a horgászokat konfrontációs helyzeteknek kitenni az építkezés miatt és ez egy fontos szempont volt a horgászat felfüggesztése során.
21. Dr. Dérer István főigazgató: olyan szerződést biztosan nem ír alá, hogy a halgazdálkodást bármikor fel kelljen függesztenünk az építkezés megkezdésétől függően. Nem várhatják el az önkormányzatok, hogy a MOHOSZ a beruházóval egyezkedjen, hiszen semmiféle jogviszonyban nem áll vele. A MOHOSZ aktuális esetben az önkormányzatokkal fog szerződést kötni, azonban garanciát kell, hogy kapjon arra, hogy nem történik évekig pereskedés olyan körülmények miatt, amely a MOHOSZ-tól függetlenül következett be. Amennyiben a döntés megszületik a halgazdálkodási hasznosítás megkezdéséről, úgy főigazgató úr egy három polgármesteri hivatallal közösen egyeztetett közleményt fog kiadni.
 22. Csicsmanczai Tamásné polgármester: elmondja, hogy a pilisvörösvári és a pilisszántói önkormányzatok részéről minden attól függ, hogy a csobánkai önkormányzat hogyan állapodik meg a beruházóval.
 23. Dr. Dérer István főigazgató: álláspontja szerint az ügyet komplexitásában kell kezelni. A horgászati lehetőséget egy héten belül vissza lehet állítani, a haltelepítést pedig két héten belül végre lehet hajtani, ha megfelelő döntés születik.
 24. Völgyes József polgármester: meglátása szerint azt kell eldönteni, hogy jó-e így az ingatlan állapota.
 25. Dr. Dérer István főigazgató: azt kéri, hogy tartsák azt is szem előtt a polgármesterek, hogy a MOHOSZ finanszírozott egy ingatlant, jelen értéken évi 2,5 m Ft-ot költött el bérleti díjként hosszú éveken keresztül és fordított rá különféle összegeket úgy, hogy az ingatlan az önkormányzatoknak a korábbi években megfelelt, soha nem éltek jelzéssel az állapotát illetően, vagy amiatt, hogy bármilyen karbantartás hiányos lett volna. De ennek az ügy szempontjából nincs jelentősége. Az állapotfelmérésről készült egy iratanyag, azt meg tudják nézni és el tudják dönteni, hogy mi a helyi érdek.
 26. Völgyes József polgármester: kér a MOHOSZ-tól egy tájékoztató anyagot és pénzügyi kimutatást annak érdekében, hogy milyen ráfordításokat eszközölt a gátórházra.
 27. Dr. Dérer István főigazgató: a MOHOSZ konstruktívan áll hozzá a víztározó hasznosításához és bárki előtt névvel és arccal felvállalja a döntéseit. A sajtó részére tájékoztatást a döntést követően fog kiadni.

Budapest, 2024. május 2.


Dr. Kulcsár Árnika
 osztályvezető

Jóváhagyom:

Dr. Dérer István
 főigazgató



Melléklet:

- - Csobánka Község Önkormányzatának gátórház állapotfelmérése
- - jelenléti ív



FELJEGYZÉS

a Csobánka külterület 0186/3 helyrajzi számú gátórház bérleti és használati előzményeiről

1. A Magyar Országos Horgász Szövetség (a továbbiakban: **MOHOSZ**) **1987. szeptember 1-től** hasznosítja a Határréti-víztározót és vele együtt a gátórházat. (A gátórház építési engedélye 1984. július 18-án emelkedett jogerőre.) A korabeli feljegyzések szerint az 1987. szeptember 1-jén Pomázon megtartott OVH-BUVIZIG-MOHOSZ-KDVT egyeztetésről készült emlékeztető szerint „*az űrtelepet és tartozékait (bekötő út, vízvezeték, kerítésen belüli létesítmények) a KDTV a MOHOSZ tulajdonába adja a szokásos és jogszabály szerinti eljárás keretében, rövid határidőn belül. A MOHOSZ teljes felsorolás szerint tulajdonába veszi a fenti létesítményeket és azokról a továbbiakban, mint tulajdonos gondoskodik. A tározó és tartozékai (töltés, árapasztó ill. leeresztő műtárgy, burkolatok, sorompók táblák) maradnak a KDTV kezelésében, ezek üzemeltetését és fenntartását a továbbiakban a MOHOSZ fogja ellátni. A KDTV által rendelkezésre bocsátott, szükséges dokumentációk birtokában a MOHOSZ gondoskodik a tározó vízjogi üzemeltetési engedélye beszerzésétől. A fenti elvi megállapodás végrehajtása ügyében a résztvevők a megvalósítást célzó konkrét intézkedésekre vonatkozóan megállapodtak.*”
2. Ezt követően **1987. szeptember 11-én** a Közép Dunamenti Vízgazdálkodási Társulat részéről a MOHOSZ részére már csupán az üzemeltetés került átadásra.
3. A vízjogi üzemelési engedély a MOHOSZ részére **1988. március 31-én** került kiadásra.
4. A MOHOSZ **1988. augusztus 5-én** Szentendre Városi Tanács Hatósági Osztályának engedélyével a Pilisszántó 06/4 helyrajzi számon és Csobánka 0186/3 helyrajzi számon, az Alba Regia Állami Építőipari Vállalattal kötött vállalkozási szerződéssel parkolót épített, melynek költsége **1989. március 30-án 86.745 Ft volt.**
5. A MOHOSZ a gátórház tető hőszigetelési és festési-mázolási munkáit végeztette el a Gravitáció Építőipari GMK-val **1990. április 21-én 262.749 Ft összegben.**
6. A gátórház tulajdonjogát a Pest Megyei vagyonátadó Bizottság **1992. november 9-én** határozattal **ingyenesen** átadta Csobánka Község-, Pilisszántó Község- és Pilisvörösvár Város Önkormányzata részére, 1/3-1/3-1/3 arányban.
7. A gátórházra a tulajdonos önkormányzatok és a MOHOSZ között **1995. március 9-én** jött létre használati megállapodás. A megállapodás szerint az üzemeltetés a MOHOSZ feladata (biztosítja a rendeltetésszerű használatot és elvégzi a karbantartást) és emiatt a gátórházat térítésmentesen használja. Emellett az önkormányzatok üdülési célra 30 nap időtartamban szabadon használhatták az ingatlant. A megállapodás fenntartásáról évente írásbeli nyilatkozatot kellett tenniük a feleknek, azonban a nyilatkozatok nem állnak rendelkezésre.

8. Az üdülőtelephez és a víztározóhoz vezető bekötőutat 2004. évben a Transzvill Zártkerti Társulás alakította ki, melyhez a MOHOSZ 40.000 Ft összegben kellett, hogy hozzájáruljon.
9. Az önkormányzatok 2006. január 11-én írásos megállapodásban rögzítették a gátórház „tulajdoni viszonyainak rendezését és rendelkeztek az ingatlan-nyilvántartásba történő felvételéről”. A megállapodásban rögzítették, hogy 1/3-1/3-1/3 arányban tulajdonosok, azonban az ingatlan állapotát, állagát, felújítását, karbantartását, állagmegóvását és a költségek viselését nem említették.
10. Az önkormányzatok 2006. július 25-én 2015. december 31-ig tartó határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek a MOHOSZ-szal. A bérleti díj összege 1.355.048 Ft/év volt, évenkénti inflációkövető (fogyasztói árindex) emelés mellett. Az okirat rögzíti, hogy a MOHOSZ által „(..) a Bérleményen – a Bérbeadók hozzájárulása és engedélye nélkül - végzett értéknövelő beruházások, ráfordítások, felújítások fejében a Bérbeadók a bérleti díj visszamenőleges követelésétől eltekintenek.”
11. A MOHOSZ 2007. évben teljeskörűen felújította a közösségi mellékhelyiséget 489.500 Ft, illetve az alagsori jegykiadó helyiséget, összesen 377.000 Ft értékben. Az értéknövelő beruházás nem a bérlő feladata és költsége, amellyel, hogy bérleti szerződés megkötésének az időpontjában az ingatlan 20 éves volt már és nem áll rendelkezésünkre adat arról, hogy a tulajdonosok bármilyen ráfordítást eszközöltek volna.
12. 2016. január 1-től a bérleti szerződés 1-1 évre szól, évenként került meghosszabbításra. A bérleti szerződés kizárólag a gátórház épületére korlátozódott. Az okiratban foglaltak szerint a MOHOSZ nem volt köteles a vízterületet mellett elterülő zöldövezet karbantartására, sem 2016. évtől sem korábban, ezt azonban – mivel a tulajdonosok nem végezték el -, a teljes bérleti időszakban saját költségen, saját munkaerővel és saját beszerzésű eszközökkel folyamatosan végezte.
13. A rendelkezésünkre álló adatok szerint Csobánka Község Önkormányzata több alkalommal megtekintette a gátórházat, rögzítette állapotát, azonban bérlői szerződésellenes tevékenységről nem számolt be. A MOHOSZ által szerződésben nem rögzített vízparti környezet fenntartásához és karbantartásához kapcsolódóan észrevételt nem tett, költségviseléssel nem járult hozzá.
14. A MOHOSZ Székházában, 2024. május 2-án, a tulajdonos önkormányzatok részvételével tartott megbeszélés alkalmával az önkormányzatok kérték az analitikai kimutatását az elmúlt 2019-2023. évek állagmegóvási költségeinek, melyek a jelen feljegyzés 1. számú mellékletét képezik. A ráfordítások a MOHOSZ analitikájában a következők
- ingatlannal és vízparti környezet fenntartásával kapcsolatos összes költség: 4 120 318 Ft,
 - halóri bérek: a teljes bérköltség 30%-át különítjük el az ingatlan és a vízparti környezet karbantartási, állagmegóvási munkáinak költségeire, összesen 13.212.900 Ft.
 - a MOHOSZ 2019-2023 között kifizetett ingatlan bérleti díj címen összesen 10.678.214 Ft-ot.

Szükséges megjegyezni, hogy az ingatlan biztosítása nem bérlői kötelezettség, de a MOHOSZ minden évben biztosította az ingatlant saját költségén, továbbá az önkormányzati tulajdonú Határréti-víztározó környezetének karbantartását és a szemét elszállítását is a MOHOSZ végezte el minden évben saját költségén az önkormányzatok helyett, holott erre sem szerződéses, sem jogszabályban rögzített kötelezettsége nem volt.

A fentiek alapján az objektív elszámolás érdekében szükséges annak a megállapítása is, hogy az érintett tulajdonos önkormányzatok, akik az érintett ingatlan ingyenes vagyron átruházással kapták meg és a MOHOSZ-al kötött bérleti szerződés alapján bérleti díjbevételekből hasznot szedtek, az elmúlt 5 éves időtartamban (illetve ha kimutatható, akkor azt a MOHOSZ-hoz hasonlóan azt megelőző előzményadatokkal alátámasztva) milyen jellegű és mértékű ráfordítást eszközöltek a gátórházra, illetve a Határréti-víztározó környezetének fenntartására.

Ennek érdekében szükségesnek tartjuk az önkormányzatok részéről is a költségviselés jogcím és összeg szerinti az analitikus nyilvántartásának kimutatását.

Budapest, 2024. május 8.

Jóváhagyta:


Dr. Dérer István
főigazgató

Pénzügyileg ellenőrizte:


Csizmár Erika
igazgató

Jogilag ellenőrizte:


Dr. Kulcsár Áranka
osztályvezető



Pilisvörösvár Város Polgármestere

2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

E-mail: polgarmester@pilisvorosvar.hu; tel.: 06-26/330-230

Tárgy: tájékoztatás

Ügyiratszám: 01-444-9/2024

Ügyintéző: Pellerné Kiss Gabriella

Magyar Országos Horgász Szövetség
Dr. Dérer István
főigazgató

Budapest
Korompai u. 17.
1124

Tisztelt Főigazgató úr!

A Csobánka, 0186/3. hrsz alatti ingatlanon álló, a földhivatalban önálló épületként kiemelt, 0186/3/A. hrsz. alatti - 1/3 – 1/3 – 1/3 tulajdoni arányban Csobánka Község Önkormányzata, Pilisszántó Község Önkormányzata és Pilisvörösvár Város Önkormányzata tulajdonában álló - gátórház megnevezésű épület visszavételét, a szerződéses jogviszony megszűntével Önkormányzatunk mihamarabb szorgalmazná.

Társadalmi szükségnek érezzük a területen a horgászati lehetőség visszaállítását, ezért az épület jelenlegi állapotával kapcsolatban nem támasztunk követelést a MOHOSZ irányába.

Tájékoztatom, hogy Pilisvörösvár Város Önkormányzatának nyilvántartása szerint a 2019-2023 közötti időszakban nem volt ráfordítása a Gátórházzal kapcsolatban.

Önkormányzatunk támogatná - Csobánka Község Önkormányzatának 0186/3 hrsz-ú területére vonatkozó terveitől függetlenül - a Gátórház eredeti állapot és funkció szerinti bérbeadását, hasznosítását.

Pilisvörösvár, 2024. május 22.

m f

Tisztelettel:

