

Ad.1./ Az Önkormányzata tulajdonát képező, Törtel Kossuth Lajos út 3-5. szám alatti és 4/1. helyrajzi számon nyilvántartott telken lévő épület (épület) eredetileg, a Kossuth Lajos utcára merőlegesen felépített, három db, lényegében 6 m fesztávú traktusból állt, a két szélső traktus folyamatos volt, a középsőn pedig a bejárati tereken túl 6 m hosszan nyitott átrium valósult meg. Az egyes traktusok végeinek udvari lezárása nem egy sorban, hanem eltoltan, különálló nyitott teraszokkal zárult. Az Önkormányzat Képviselő-Testülete az épület bővítését határozta el.

A Nemzetgazdasági Minisztérium „PM_OVODAFEJLESZTES_2017” pályázati kiírási kóddal pályázati kiírást tett közzé. Az Önkormányzat pályázatot nyújtott be, amely pályázatot megnyert. Ezt követően az Önkormányzat – 2017. október 6-án - tervezési szerződést kötött, majd engedélyezési tervet készíttetett. Az építési engedély 2018. január 6. napján vált véglegessé. Az Önkormányzat – 2018. június 18-án – a Magyar Államkincstárral (MÁK) támogatási szerződést kötött. Ezt követően az Önkormányzat közbeszerzési felhívást tett közzé, amelyre a KISÉP-GENERÁL Ingatlanforgalmazó és Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (kivitelező) 2018. november 12-i keltezéssel, győztes ajánlatot nyújtott be.

Az Önkormányzat 2019. január 2-án megbízási szerződést kötött építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésére a HÁZ PLUSZ Építőipari, Fővállalkozó és Tervező Kft-vel (műszaki ellenőr), 2019. január 21-én pedig vállalkozási szerződést írt alá a kivitelezővel. A munkaterület kivitelező részére történő átadására 2019. április 16-án került sor, a kivitelezési munka ténylegesen 2019. május 9-én kezdődött meg, amikor is a kivitelező nekilátott a tető bontásának és 10 munkanap alatt elvégezte azt. A tetőbontási munkálatok alatt is nagy mennyiségű eső esett, illetve a tető teljes elbontását követően hosszán tartó, jelentős csapadékot eredményező időszak következett. A kivitelező a csupasszá vált födémét elégtelenül védte meg, ezért az épület földszintjén kifejezetten jelentős nagyságrendű kár következett be. A padlószinten több centiméteres vastagságban állt a víz, a mennyezetek és a falak leáztak, a mennyezetekről és a falakról a vakolat gyakorlatilag mindenhol leomlott és az elektromos rendszer is (amelynek költsége nem volt a felújításba betervezve) véglegesen használhatatlanná vált. A kár bekövetkezését a kivitelező írásban is elismerte. Az épület károsodásával kapcsolatosan 2019. május 30-án jegyzőkönyv került felvételre, fotók és videófelvétel is készült. A károsodás mértékét rögzítette – az Önkormányzat által erre a feladatra megbízott igazságügyi építész szakértő is a 2021. április 21-i keltű szakvéleményében.

Az épületen a munkálatok 2019. május 28-tól 2019. október 3-ig szüneteltek. Ebben az időszakban észlelték a födém vélelmezett alkalmatlanságát a beruházás folytatásához. 2019. június 13-án a kivitelező e-mailben kereste meg az Önkormányzatot, amely e-mailhez csatolást nyert a műszaki ellenőr – 2019. június 11-i keltű – azon jelentése is, amelyben a műszaki ellenőr tájékoztatást adott az épület bővítésének kivitelezési munkálatairól, a födém vélelmezett alkalmatlanságáról, valamint a földszinti konyha szintén vélelmezett problémájáról.

A kivitelező jelezte, hogy a kivitelezés befejezéséhez többletforrás bevonása szükséges, ezt meghaladóan 2019. október 3-án – a műszaki ellenőr tudtával és hozzájárulásával – a kivitelező folytatta a kivitelezést. A kivitelező 2019. október 3-tól 2020. január 16-ig végzett még a munkaterületen munkát, majd a munkaterületet elhagyta úgy, hogy azt nem adta vissza az Önkormányzatnak.

A MÁK az Önkormányzat által benyújtott részbeszámolót és elszámolást - 2020. július 20-án - elfogadta.

A kivitelező és a műszaki ellenőr gyakorlatilag elérhetetlenné váltak, ezért az Önkormányzat a felek közötti jogviszonyokat – azonnali hatályú felmondással (2021. február 4-én és 2021. március 18-án) megszüntette. Az Önkormányzat a munkaterület - 2021. március 5-én - visszavette, illetve a tapasztalható körülményekről igazságügyi magánszakértői véleményt készíttetett. A magánszakértő szakvéleményében megállapította, hogy a kivitelező és a műszaki ellenőr szakszerűtlen – sőt kifejezetten jogszabályba ütköző - eljárása eredményeként az Önkormányzatot jelentős nagyságrendű kár érte, a félbemaradt építkezés folytatásának további költségeiről nem is beszélve.

Az Önkormányzat annak érdekében, hogy a beruházás megvalósuljon, további lépéseket tett; újabb közbeszerzési eljárást írt ki, majd vállalkozási szerződést kötött a Lakmé Kft-vel (új kivitelező), 2021. március 31-én a II. ütemre és 2021. november 16-án a III. ütemre. Az új kivitelező vállalta, hogy a korábbiakban abbahagyott munkákat befejezi, illetve folytatja a kivitelezést a II. és III. ütem munkanem összesítője szerint. Az előzőeket meghaladóan az Önkormányzat a Hírös Modul Kft-vel megbízási szerződést írt alá műszaki ellenőri feladatok ellátására, illetve a Castrum Kft-vel tervezési szerződést kötött.

Az Önkormányzat az új kivitelezővel sem járt jobban, ugyanis az új kivitelező a 2021. november 16-án aláírt vállalkozási szerződésben rögzítetteket nem teljesítette és a vállalkozási szerződésben megállapított végső teljesítési határidő (2022. március 16. napja) eredménytelenül telt el. Később derült ki, hogy az új kivitelezővel szemben már 2021. március 22. napján felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem került előterjesztésre. A jelenleg folyamatban lévő felszámolási eljárásban az Önkormányzat is bejelentkezett, mint hitelező. A felszámoló részéről adott hiteles tájékoztatás szerint az új kivitelezőnek az adósok felé fennálló össztartozása cca. 245 Mó Ft (!), amelyhez még hozzászámítandó cca. 100 Mó Ft – a felszámoló által jogellenesen el nem ismert adósi követelés (köztük van az Önkormányzat hitelezői igénye is!)

Tekintettel arra, hogy a beruházásban részt vevők nem működtek közre és a kivitelezési folyamat egyáltalán nem haladt, ezért az Önkormányzat - 2022. február 25-én - polgári peres eljárást kezdeményezett a Budapest Környéki Törvényszék (Bíróság) előtt, a követelési összeg 101.845.650.-Ft.

2022. december 7-én a perben a Budapest Környéki Törvényszék megtartotta első tárgyalását. 2023. január 27-én, Törtelen a felek között személyes tárgyalás megtartására került sor, amelyen a felek áttekintették a további együttműködés lehetőségét, az alapul szolgáló körülményeket, amelyek közül a legfontosabb a forrásoldal volt. A kivitelező azt nyilatkozta, hogy igyekszik segítséget nyújtani a helyzet tisztázásában és rendezésében.

2023. május 17. napján a Bíróság ugyancsak tárgyalást tartott, majd a felek közös kérelmére a pert szünetelőbe helyezte. Ennek célja az volt, hogy az elkövetkező négy hónapban hátha sikerül az ügy gyakorlati megvalósítását elősegítő megoldást találni.

Ad.2./ Tényként állapítható meg, hogy az „óvoda ügy”-ben az elmúlt időszakban nyilatkozatok hangzottak el pro és kontra, bizonyos álláspontot képviselők részéről teljesen alaptalan tartalommal, ezért szükség mutatkozik a fennálló helyzet tisztázására.

Az időmúlás mellett más árfelhajtó tényezők is jelentkeztek, az „óvoda ügy” kapcsán pedig (legalább) három fő elméleti csomópontot kell megemlíteni, amelyek nagyban befolyásolták az épület-bővítés megvalósulási folyamatát, a beruházás eredményes befejezését.

a.)Tényként kell megállapítani, hogy a bürokratizmus és az időmúlás rányomta a bélyegét a folyamatra, és ez nem kritika, hanem tény. Az „óvoda ügy” 2017. évben indult és csak 2019. január 21-én sikerült a kivitelezővel a vállalkozási szerződést megkötni. Kétségtelen, hogy mindent pontosan és precízen kell csinálni, de azt is tudomásul kell venni, hogy a pályáztatási rendszer, a támogatási szerződés előkészítése és megkötése, a műszaki dokumentációk, tervek beszerzése, a közbeszerzési eljárás lefolytatása, valamint a további megbízási és vállalkozási szerződések létrehozása időigényes munkák sorozata.

A jelen ügyben is látható, hogy 18 hónap telt el a folyamat elindításától az első gyakorlati lépés, a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés megkötéséig. Elképzelhető, van olyan vélemény, miszerint lehet ezt gyorsabban is csinálni, viszont aki ezt az álláspontot képviseli, annak meg is kell mutatnia, hogyan is megy ez!

b.) A fiatalok támogatása, a családalapítás és a magyar nemzet lélekszámának emelése nagyon fontos, támogatandó és kiemelt célkitűzés, az ezen politikai elképzelések megvalósításához kapcsolódó eszközöknek („Babaváró kölcsönök”, CSOK és a hozzá tartozó hitelek, vagy egyéb támogatási formák) azonban lehetett komoly árfelhajtó szerepe; mind az építőanyag-kereskedésben, mind az ingatlan piacon.

Teljesen magától értetendő, hogy a fiatalokat és a családokat támogatni kell, mint ahogyan az is magától értetendő, hogy a fentiekben említett támogatási eszközökkel olyan mérhetetlen nagyságrendű fizetési képesség lett az országban, amire megmozdult a piac és így lett az egy köbméter fa 50.000 Ft-jából, annak többszöröse. Az „óvoda-projekt” pedig a megemelkedett árakat nem tudta kezelni, helyesebben elbírní. Jelenleg ott tart a folyamat, hogy a vállalkozási szerződésben rögzített fix összeg többszöröse lenne elegendő ahhoz, hogy az eredetileg tervezett műszaki tartalom megvalósuljon. Már a folyamat elején érezte ezt a kivitelező, csak sajnos nagyon rosszul, nem együttműködően és szakszerűtlenül kezelte ezt a kérdést!

c.)Kifejezetten szerencsétlen körülmény volt a bekövetkezett Covid helyzet, bár nem lehet csak és kizárólag erre fogni az egész helyzetet. Negatív hatása azonban volt, tekintettel arra, hogy a kivitelező szakemberhiánnyal küzdött, amennyiben pedig szakember volt, akkor a feladatok helyszínen történő ellátása során merültek fel nehézségek.

A Covid kapcsán is hallatszott olyan vélemény, miszerint máshol ez nem okozott gondot, ez a vélemény azonban kételyeket ébreszt, megalapozottságát illetően. A Covid igenis komoly problémát okozott kis és nagyszinten, kicsiknek és nagyoknak egyaránt.

Ad.3./ Az előbb említett három körülményen túl, még egészen biztosan vannak további elemek is, amelyek az eredményesség rovására mentek, ezek azonban olyan kérdések, melyeket megkerülni nem lehet.

Egyébiránt jelenleg nem (és a korábbiakban sem) az okok, hanem a megoldás keresése és annak megtalálása a legfontosabb dolog. Egy gyermekneveléssel foglalkozó intézmény tényleges megvalósítása lehet, hogy egy kicsit fontosabb, mind egy szabadidőpark létrehozása, bár a testi és lelki rekreációban ez utóbbinak igen nagy szerepe van.

A megoldás pedig egyetlen egy dologban rejlik; a megvalósításhoz szükséges anyagi bázis megteremtésében, amely történhet saját erő, vagy külső forrás bevonásával. Ismerve az Önkormányzat valós és tényleges likviditási helyzetét, csak és kizárólag a külső forrás bevonása lehet egyedül üdvözítő megoldás. Ehhez pedig kifejezetten nagy összefogásra van szükség a helyi lakosság körében, mert egy széthúzó, szétzilált, de legalábbis szétzilálódás felé haladó, hangos helyi csatározásoktól, sárdobálástól elhíresült közösségnek nincs túl jó ázsiója a politikai és pénzügyi támogatók körében.

A külső forrás bevonása pedig nem történhet másként, mint a lobbitevékenység megvalósításában. Nem kell rosszra gondolni, a „lobbi” szó jelentése alapvetően érdekérvényesítés megengedett eszközökkel, a lobbis ugyanis nem azonos a korrupcióval. Nyilván nem felsőbb politikai szintekre kell itt gondolni, de a lobbis jó kommunikációval eléri céljait.

És a lobbizás mindenki előtt nyitvaálló lehetőség, legyen az történelmi választópolgár, gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet, vagy annak törvényes képviselője, megválasztott képviselő-testületi tag, vagy éppen polgármester. A lobbizás tekintetében azonban nyugodtan elmondható, hogy „az egységben az erő” mondásnak igen komoly tartalma van. Egyesületek (régies megfogalmazásban társadalmi szervezetek) mozdulhatnak meg annak érdekében, hogy legyen pénzügyi támogatás, de az egyéb feladatvállalók – így különösen az Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai – sincsenek elzárva az elől, hogy menjenek és kérjenek. Akár naponta, vagy hetente, mert azt senki nem várhatja, hogy egyszer csak történik valami és a projekt befejezéséhez szükséges jelentős pénztömeg csak úgy előáll.

A megoldás kulcsa tehát a lobbizás, időt és energiát nem kímélve!

Törtel, 2023. augusztus 31.