



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, 1125 Budapest, Mátyás király út 53/B. szám alatti ingatlan bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, 010501/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1125 Budapest, Mátyás király út 53/B. szám alatti, kivett iskola, udvar megnevezésű, 1.2056 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat tulajdonát képezi, melynek jelenleg nettó 60,6 m² alapterületű alagsori, 340 m² alapterületű földszinti és 358,4 m² alapterületű emeleti részét (a továbbiakban: Bérlemény) a sajátos nevelési igényű gyermekek nappali, iskolai rendszerű oktatása, nevelése céljára, 2020. szeptember 1. napjától 2025. augusztus 31. napjáig tartó, öt év határozott idejű bérleti szerződés alapján a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület (székhely: 1116 Budapest, Bánhida u. 24., nyilvántartási szám: 01-02-0017042, képviselő: Páll Orsolya Emese elnök, a továbbiakban: Bérelő) bérlő azzal, hogy a bérleti szerződés további öt évvel meghosszabbítható.

A Bérleményben gyógypedagógiai iskola működik, kizárólag sajátos nevelési igényű gyermekek számára, jelenleg öt évfolyamon, hat osztályban, 37 tanulóval. A tanulók harmada életvitelszerűen a XII. kerületben lakik. Az iskola részben állami, részben egyesületi fenntartással működik, intézmény-besorolása szerint gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmény, amely általános iskola és alapfokú művészeti iskola, többcélú intézmény, egységes iskola. Az Emberi Erőforrások Minisztériuma által 2020-ban egyedi megoldás alkalmazására kiadott engedély alapján Bérelő közfeladatot - köznevelési alapfeladatot lát el.

Bérelő köznevelési alapfeladata azoknak a sajátos nevelési igényű gyermekeknek, tanulóknak az iskolai nevelése-oktatása, akik állapotuk súlyossága folytán az e célra létrehozott gyógypedagógiai nevelési-oktatási intézményben eredményesebben foglalkoztathatóak, ellátásuk a többségi iskolarendszer keretein belül csak nagy nehézségek árán, vagy egyáltalán nem megoldható. Az Intézmény működési engedélye és a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 4. § 25. pontjában foglaltak alapján ellát értelmi és beszéd fogyatékos, halmozott fogyatékossgal küzdő, autizmus spektrum zavarban szenvedő, egyéb pszichés fejlődési zavarral (súlyos tanulási, figyelem- vagy magatartási zavar) diagnosztizált tanulókat.

Bérelő és Önkormányzat között a 75/2023. (V.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat alapján 2023. október 4. napján megállapodás jött létre, mely deklarálja, hogy Bérelő egy 8. osztályig felmenő rendszerben bővülő iskolai rendszert kíván létrehozni, amelyhez a Bérleménynél lényegesen nagyobb alapterületű létesítmény használata szükséges. A megállapodásban foglaltak alapján a szintén az Ingatlanon található, jelenleg a Hegyvidék Szabadidősport Nonprofit Kft. (székhelye: 1122 Budapest, Városmajor utca 29., cégjegyzékszám:

01-09-174587) által bérelt zárandokszállás átköltöztetése szükséges, melyet követően az így megüresedett területen Bérlő további tantermeket alakíthat ki. A megállapodás része volt, hogy Bérlő a funkcióbővítés és az ezzel kapcsolatos együttműködéssel kapcsolatban koncepciótervet készített. Az ennek nyomán beszerzett programterv alapján a bővítés két ütemben valósulna meg, jelen előterjesztés az első ütem kivitelezésének megkezdésére szolgál.

Első ütem

- Az Ingatlan főépületében található, jelenleg zárandokszállásként üzemelő helyiségek tantermekké átalakítása vizesblokkokkal és oktatókonyhával.
- A Zárandokszállás jelenlegi területének összenyitása a jelenlegi iskola területtel.
- A fedett teraszra nyíló homlokzati falon új bejárati ajtó nyitása.

Második ütem

- A főépület mellett található, elavult állapotú, két darab faszerkezetű épület elbontása, majd azok helyén tantermek kialakítása.

Az első ütemmel két osztállyal hat évfolyamosra bővíülhet az iskola, a második ütemmel pedig 8 évfolyamosra.

Bérlő Bérleménye az első ütem kivitelezését követően 110 m² alapterületű növekménnyel bővíül. Az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő szakvéleménye alapján Bérlő az első ütemmel érintett helyiségek birtokba vételét követően 1.820.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díjat köteles megfizetni a megnövelt alapterületű Bérlemény után. A kivitelezés legkorábban 2024. év tavaszán kerülhet megkezdésre, melynek költségeit Bérlő finanszírozza, és amelyet követően a megnövekedett értékű átépített helyiségek az Önkormányzat tulajdonát képezik, Bérlő pedig két új tanteremmel rendelkezik.

Bérlő kérte az Önkormányzattól, hogy az átépítésre tekintettel a bérleti jogviszonya hosszú távon kiterjedjen a Bérleményre és az átépítéssel érintett helyiségekre is, ezért javasolt új bérleti szerződés megkötéséről dönteni, oly módon, hogy a Bérlemény bérbeadására tizenöt év határozott időtartamra kerülne sor azzal, hogy a bérleti szerződés Bérlő egyoldalú nyilatkozatával további öt év határozott időtartammal meghosszabbítható.

A nyári időszakban (júniustól augusztusig) az Ingatlan változatlanul nyári tábor elhelyezésére szolgálna.

Jogszabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 9. §-a szerint a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, bérbeadásáról, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között –

- a) 50 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi- és Városfejlesztési Bizottság,
- b) 50 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az

össességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése szerint mellőzhető a versenyztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet vagy államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Köznevelési tv.) 1. § (2) bekezdése alapján a köznevelés közszolgálat, amely a felnövekvő nemzedék érdekében a magyar társadalom hosszú távú fejlődésének feltételeit teremti meg, és amelynek általános kereteit és garanciáit az állam biztosítja. A Köznevelési tv. 2. § (1) bekezdése alapján az Alaptörvényben foglalt ingyenes és kötelező alapfokú, valamint ingyenes és mindenki számára hozzáférhető középfokú nevelés-oktatáshoz való jog biztosítása az érettségi megszerzéséig, a szakköznevelésben-oktatásban a második szakképesítés megszerzését biztosító első képesítő vizsga, szakmai vizsga befejezéséig, a szakiskolai nevelésben-oktatásban az adott szakképesítés, szakképzettség megszerzését biztosító első képesítő vizsga, szakmai vizsga befejezéséig, valamint a készségfejlesztő iskola utolsó gyakorlati évfolyamának befejezéséig a magyar állam közszolgálati feladata.

A Köznevelési tv. 1. § (3) bekezdése szerint köznevelési intézményt az állam, valamint e törvény keretei között a nemzetiségi önkormányzat, az egyházi jogi személy, a vallási egyesület vagy más személy vagy szervezet alapíthat és tarthat fenn, ha a tevékenység folytatásának jogát – jogszabályban foglaltak szerint – megszerezte.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3/A. § (2) bekezdése szerint a közfeladatok ellátásában államháztartáson kívüli szervezet jogszabályban meghatározott rendben közreműködhet.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Tekintettel arra, hogy a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület jogszabályban meghatározott állami közfeladatot, azaz oktatás-nevelési közfeladatot ellátó közhasznú gazdálkodó szervezet, így az Ingatlan ezen oktatás-nevelési közfeladat ellátásra történő bérbeadására versenyztetési eljárás lefolytatása nélkül lehetőség van.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 010501/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti, 1.2056 m² alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlanon található 60,6 m² alapterületű alagsori, 340 m² alapterületű földszinti és 358,4 m² alapterületű emeleti részt és az átépítést követően 110,5 m² alapterületű helyiségcsoportot 2024. május 1. napjától 2039. április 30. napjáig a Waldorf Gyógyító

Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület (székhely: 1116 Budapest, Bánhida u. 24., nyilvántartási szám: 01-02-0017042, képviselő: Páll Orsolya Emese elnök) részére oktatási-nevelési közfeladat ellátására bérbe adja azzal, hogy amennyiben bérlő a szerződés lejártát megelőző 30 napon belül jelzi a meghosszabbítás iránti igényét, a bérleti szerződés további öt év határozott időtartammal meghosszabbodik, ha bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. A bérleti díj összege 1.820.000,- Ft + ÁFA/hó, a bérleti díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A Képviselő-testület kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (3.640.000,- Ft) állapít meg. A bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. A Hegyvidék Szabadidősport Nonprofit Kft. (székhelye: 1122 Budapest, Városmajor utca 29., cégjegyzékszám: 01-09-174587) által szervezett, az ingatlanon minden nyáron lebonyolításra kerülő nyári tábor használatának idejére Bérlő a bérleti díj fizetése alól mentességet élvez.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesülettel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 02.16.

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző