



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: a Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti ingatlan hasznosítására pályázat kiírása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) hasznosítására, a bérleti díj csökkentése miatt új pályázat kiírására irányul.

I.

Budapest XII. kerület, 010501/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben, Mátyás király út 53/B. szám alatti, kivett iskola, udvar megnevezésű 1.2056 ha alapterületű Ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. március 28. napján tartott ülésén az alábbi, 70/2019. (III.28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat Kt. h. számú határozatot hozta:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 010501/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti 1.2056 ha alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű Ingatlan, nettó 60,6 m² alapterületű alagsori, 340 m² alapterületű földszinti és 358,4 m² alapterületű emeleti részének oktatás, nevelés céljára történő bérbeadására nyílt pályázat útján kerüljön sor. A bérleti jogviszony időtartama 5 év, azaz, hogy a szerződés további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben az Önkormányzat a szerződés megszűnését megelőző 60 napon belül nem tesz ezzel ellenétes nyilatkozatot, illetve a bérlő a szerződés megkötését megelőző 30 napon belül jelzi a meghosszabbítás iránti igényét,

A pályázati kiírásban a kikiáltási ár minimum bruttó 1.300.000,- Ft/hó összegben kerüljön meghatározásra azaz, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjával a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, a nyári tábor ideje alatt (nyaranta 8 hét) a bérlő az Ingatlant nem használja, ezen időszakokra mentesül a bérleti díj megfizetésére alól.

Bérlő köteles az ingatlanrész használatával kapcsolatban felmerülő mindenkor havi közüzemi díjak megfizetésére és az ingatlan őrzésére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat kiírására és a pályázat során a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval a bérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

A fenti határozat értelmében pályázat került kiírásra, melynek eredményeként az Ingatlant a 2019. május 6. napján kelt bérleti szerződés értelmében a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület bérlő.

A Rózsaház Gyógypedagógiai Waldorf Iskola fenntartója a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület, mintegy másfél éve alakult érintett szülőkből és tenni akaró gyógypedagógusokból. Nonprofit szervezetként az egyesület semmilyen vállalkozói tevékenységet nem végez. Minden befolyó adományt a különleges nevelési szükségletű gyermekek nevelésének támogatására fordít.

A Rózsaház Gyógypedagógiai Waldorf Iskola kizárólag olyan különleges bánásmódot igénylő, sajátos nevelési igényű (SNI) gyermekeket fogad, akiknek a többségi általános iskolák, de még a nagy létszámú osztályokat indító Waldorf-iskolák sem tudják biztosítani a nevelését, tanítását. Közöttük van halmozott sérült gyermek, intellektuális képességzavarral küzdő, hiperaktív és súlyos autista gyermek is.

Ezeknek a gyermekeknek a nevelése sokkal több állandóságot, biztonságot és gyógypedagógiai szakértelmet követel, mint tipikus fejlődésű társaiké. A Waldorf-gyógypedagógiai nevelés rendszere különösen alkalmas az ilyen gyermekek kis létszámú osztályokban való nevelésére, szocializációjának segítésére.

A Bérló Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület jelezte, hogy a koronavírus-járványra tekintettel nehéz gazdasági helyzetbe kerültek, a legfontosabb adományozóik felfüggesztették támogatásukat, és a jelen helyzetben kialakult pénzügyi nehézségek az iskola létét veszélyeztetik, ezért az Önkormányzat segítségét kérték a 2020/21-es tanév idejére vonatkozó bérleti díj költségeinek mérséklésében.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján, az olyan - pályázat alapján megkötött - szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét. Ezen jogszabályi rendelkezésre tekintettel a szerződés módosítására nincsen lehetőségünk, új feltételeket csak egy újabb pályázat során lehet meghatározni. Fentiekre tekintettel javaslom a Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B szám alatti ingatlan oktatási, nevelési céllal kerüljön bérbeadásra, azzal, hogy ennek érdekében ismételt pályázat kerül kiírásra az alábbi feltételekkel.

- az Ingatlan nettó területe: alagsor 60,6 m², földszint 340 m², emelet 358,4 m²;
- Bérleti szerződés időtartama: 5 év határozott időre szóló bérleti szerződés megkötése; azzal, hogy a szerződés további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben az önkormányzat a szerződés megszűnését megelőző 60 napon belül nem tesz ezzel ellenétes nyilatkozatot, illetve a bérló a szerződés megkötését megelőző 30 napon belül jelzi a meghosszabbítás iránti igényét,
- Bérleti díj összege: 2020. szeptember 1. napjától 2021. június 15. napjáig: bruttó 700.000,- Ft/hó, ezt követően bruttó 1,3 millió Ft/hó. A bérleti díj összege 2022. január 1. napjától kezdve minden év január 1. napjával a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik;
- a nyári tábor ideje alatt (nyaranta 8 hét) a bérló az Ingatlant nem használja, ezen időszakra mentesül a bérleti díj megfizetése alól,
- az Ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő mindenkor havi közüzemi, üzemeltetési díjak megfizetése,
- az Ingatlan őrzésének biztosítása
- együttműködési megállapodás megkötése a Hegyvidéki Szabadidőport Kft-vel.

Jogszabályi hivatkozás

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat 4/1994. (III. 2.) számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 6. § (8) bekezdése alapján, az olyan - pályázat alapján megkötött - szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, a pályázati kiírástól, illetve a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

Az Nvtv 11. § (16) bekezdése alapján 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 összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A szóban forgó Ingatlan becsült értéke meghaladja a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, ezért az Önkormányzat köteles versenyeztetési eljárás lefolytatására. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ingatlan oktatási, nevelési célra történő bérbeadásához előzetesen járuljon hozzá és kérje fel a jegyzőt a pályázat kiírására.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást. A fentiek alapján 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 ha alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű Ingatlan, nettó 60,6 m² alapterületű alagsori, 340 m² alapterületű földszinti és 358,4 m² alapterületű emeleti részének oktatás, nevelés céljára történő bérbeadására nyílt pályázat útján kerüljön sor. A bérleti jogviszony időtartama 5 év, azzal, hogy a szerződés további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben az Önkormányzat a szerződés megszűnését megelőző 60 napon belül nem tesz ezzel ellenétes nyilatkozatot, illetve a bérlő a szerződés megkötését megelőző 30 napon belül jelzi a meghosszabbítás iránti igényét,

A pályázati kiírásban a kikiáltási ár minimum 2020. szeptember 1. napjától 2021. június 15. napjáig: nettó 551.181 Ft/hó +áfa, azaz bruttó 700.000,- Ft/hó, ezt követően minimum nettó 1.023.622 Ft/hó +áfa, azaz bruttó 1,3 millió Ft/hó. A bérleti díj összege 2022. január 1. napjától kezdve minden év január 1. napjával a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

Bérlő a nyári tábor ideje alatt (nyaranta 8 hét) a bérlő az Ingatlant nem használja, ezen időszakokra mentesül a bérleti díj megfizetése alól.

Bérlő köteles az ingatlanrész használatával kapcsolatban felmerülő mindenkor havi közüzemi díjak megfizetésére és az ingatlan őrzésére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt a pályázat kiírására és a pályázat során a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval a bérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2020. „20.19.”.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

