



---

DR. JELEN TAMÁS ALPOLGÁRMESTER

---

Iktatószám: I-201-414/2011.

nyilvános ülés

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület december 15-én tartandó rendes ülésére

**Tárgy:**

**A Budapest XI., Aga u. 10. szám alatti ingatlan bérbeadása**

**21./ sz. napirendi pont**

**Készítette:**

Vagyongazdálkodási Osztály  
Sz. Lukács Éva

**Egyeztetve:**

**Tanácskozási joggal  
meghívott:**

Városüzemeltetési Igazgatóság  
Büki László  
Sz. Lukács Éva

**Bizottsági tárgyalás:**

Gazdasági Bizottság  
Oktatási Bizottság  
Jogi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Horti István  
2011. december 9.

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 4568/198 hrsz. alatt nyilvántartott kivett általános iskola, természetben a Budapest, XI. ker. Aga u. 10. szám alatt található ingatlan, amely 6.334 m<sup>2</sup> nagyságú telken elhelyezkedő iskola felépítmény.

Az Önkormányzat az alábbiak szerint hasznosítja az ingatlant:

- Az ingatlanon működik a „CARL ROGERS” Személyközpontú Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium, Szakközépiskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény, melynek bérleti jogviszonya 1999. június 19. napjától áll fenn és határozatlan időtartamú. Az alábbi helyiségcsoportot használják:

Alagsor: 68,2 m<sup>2</sup>

2. emelet: 206,0 m<sup>2</sup>

3. emelet: 187,6 m<sup>2</sup>

Tornatermi szárny: 78,0 m<sup>2</sup>

Tornaterem: 184,3 m<sup>2</sup>

Étterem: 60,2 m<sup>2</sup>

Konyha: 48,7 m<sup>2</sup>.

- Szent Gellért Óvoda Egyesület 2007. szeptember 1. napjától határozott idejű jogviszony keretén belül 2017. augusztus 31. napjáig bérlője 90,2 m<sup>2</sup> nagyságú területnek, mely a főépülettől elkülönülő épületrész alagsorában helyezkedik el. 2011. december 15. napjától, 260/2011.(VI.23.) XI. ÖK határozat alapján a főépületrész földszintjén elhelyezkedő ~327 m<sup>2</sup> nagyságú óvoda funkciójú helyiségcsoporttal bővül a bérleményük, melynek kialakítását az Önkormányzat finanszírozta. Egyidejűleg a 260/2011.(VI.23.) XI. ÖK határozat alapján Budapest, XI. ker. Badacsony u. 20-22. szám alatti épületegyüttesben lévő bérleti jogviszonya az Egyesületnek megszűnik. Az Óvoda bérleti díja: 1.000.- Ft/hó.

A Rogers Iskola bérleti szerződésében a bérleti díj számítás alapja az oktatásra közvetlen használt területeket (pl: termék, ebédlő, tanári, tornaterem, orvosi stb.) tartalmazza. Egyéb technikai területek (pl.: folyosó, lépcsőház, mosdó) után bérleti díj nem került megállapításra.

A „CARL ROGERS” Személyközpontú Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium, Szakközépiskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény megbízott igazgatója, Rubin Veronika részéről 2011. május 27. napján kérelem érkezett az Önkormányzathoz, hogy a korábbi bérlő: Britannica Iskola elköltözése miatt megüresedett helyiségrészeket (Alagsor: 143,6 m<sup>2</sup>, Földszint: 206,0 m<sup>2</sup>, 1.emelet: 204,9 m<sup>2</sup>, Napközi szárny: 50,0 m<sup>2</sup>, Tornatermi szárny „Úttörőszoba”: 30,0 m<sup>2</sup>) szeretnék bérbé venni. A Rogers Iskola tervei között szerepelt, hogy - amennyiben új termekkel bővíthetnek - az óvodai létszámukat növelnék, valamint felvállalta, hogy saját tőke és pályázati pénzek bevonásával az ingatlant karbantartja és a szakmai fejlesztéseinek megfelelően felújítja. További elképzelésük volt, hogy pályázatokon való részvételhez szükséges határozott idejű bérleti szerződés, amelyet minimum 25 évre szerettek volna megkötni valamint a beruházások teljesítéséhez kérelmezték a bérleti díj 25 %-os csökkentését. A szerződés módosítására az iskolának 2011. július 1. napjától lett volna szüksége, az új csoportok szeptemberben beindítása végett.

A Képviselő-testület 2011. június 23-i ülésén 260/2011.(VI.23.) XI. ÖK határozatot hozta, mely alapján a Szent Gellért Óvoda Egyesület bérleménye a főépület földszinti részével bővült, azonban ezen ingatlanrész használhatóságának a feltétele az alábbi:

- a főépület és a csatolt kétszintes épületrészt összekötő lépcsőház közös használata a Rogers Iskolával, így az óvodások a tornateremet épületen belül tudják megközelíteni,
- közös használata a főbejáratnak

- Rogers Iskola hozzájárulása ahhoz, hogy a Szent Gellért Óvoda Egyesület részére kiszállított étkeztetés az iskola számára kialakított ebédlőn keresztül átszállíthatóvá váljon.

A Rogers Iskola eredeti elképzelése meghiúsult, mivel az általuk igényelt terület eltér a 260/2011.(VI.23.) XI. ÖK határozatban foglaltaktól, ezért a döntés alapján elkészített bérleti szerződés módosítást nem fogadták el, a megbízott igazgató, Lipták Erika részéről 2011. november 8. napján újabb kérelem érkezett az Önkormányzathoz.

A főépület alagsori termeket nem kívánják bérbe venni, mivel az nem alkalmas az egésznapos oktatásra, a közlekedés nehezített volta miatt az 50 m<sup>2</sup> nagyságú napközi szárny sem használható oktatásra (itt járnak át a Szent Gellért Óvoda növendékei az alagsor felé, valamint itt közelíthető meg az ebédlő). Mivel intézményük nem egyedüli bérlő az ingatlanban, ezért Önkormányzatunk támogatása nélkül nem tudják felvállalni az épület teljes körű karbantartását. Mivel a főépület fölszíni területét a Szent Gellért Óvoda bővítése végett nem vehetik bérbe, ezért korlátozottabbak a létszámbővítési esélyeik, óvodájuk 35 fős létszámbővítési tervekről le kell mondaniuk.

Jelenleg bérleményük a fentieket figyelembe véve az I. emelet és az „Úttörőszoba” területével növekedne.

A fentieket figyelembe véve 2011. január 1. napjától fizetendő bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

A Rogers Iskola által jelenleg kizárólagosan használt terület után fizetendő bérleti díja 935.582.- Ft/hó, azaz 539,8 m<sup>2</sup>-re számolva 20.798.- Ft/m<sup>2</sup>/év, ezért a bővítmény bérbeadása esetén is ugyanezen díjtétel alkalmazása javasolható.

A Rogers Iskola és a korábbi bérlő (Britannica Iskola) által közösen használt területekre – tornaterem, étterem, konyha - megállapított bérleti díj (2011. június 1. napjától a Rogers Iskola használja a területet és fizeti a bérleti díjat) 254.133.- Ft/hó, azaz 293,2 m<sup>2</sup>-re számolva 10.401.- Ft/m<sup>2</sup>/év, ezért a továbbiakban is ugyanezen díjtétel alkalmazása javasolható.

I. emelet tanulmányi szárny	204,9 m <sup>2</sup>
II. emelet tanulmányi szárny	206,0 m <sup>2</sup>
III. emelet tanulmányi szárny	187,6 m <sup>2</sup>
„Úttörőszoba”	30,0 m <sup>2</sup>
I. emelet tornatermi szárny	78,0 m <sup>2</sup>
Összesen:	706,5 m <sup>2</sup>

A 706,5 m<sup>2</sup> helyiségrészre előírható bérleti díj a jelenleg fennálló bérleti szerződés alapján 20.798,-Ft/m<sup>2</sup>/év, azaz 1.224.482,-Ft/hó.

Fszt. tornatermi szárny	184,3 m <sup>2</sup>
Étterem	60,2 m <sup>2</sup>
Konyha	48,7 m <sup>2</sup>
Összesen:	293,2 m <sup>2</sup>

A 293,2 m<sup>2</sup> helyiségrészre előírható bérleti díj a jelenleg fennálló bérleti szerződés alapján 10.401,-Ft/m<sup>2</sup>/év, azaz 254.133,-Ft/hó.

A 706,5 m<sup>2</sup> helyiségrészre és a 293,2 m<sup>2</sup> helyiségrészre fizetendő bérleti díj összesen: 1.478.615- Ft/hó növekedne.

A 2011. évi fajlagos bérleti díjakat tartalmazó bérleti díjtábla a nem Önkormányzatunk által üzemeltetett oktatási célú bérlemények esetében 9.161.- Ft/m<sup>2</sup>/év díjat állapít meg.

A 25 évre szóló bérleti jog megszerzésének ellenértékeként a bérlőt a helyiség forgalmi értékének a 15 %-a egyszeri, vissza nem térítendő fizetési kötelezettség terhelné, azonban az oktatási intézmények esetében az Önkormányzat eltekint ennek megfizetésétől.

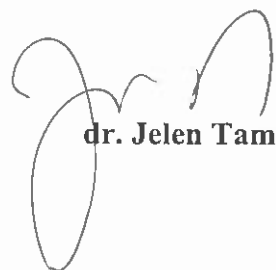
A Rogers Iskola bővülésénél figyelembe kell venni az Áht. 108. §-t, mely szerint üres helyiség bérbeadása esetén: „versenytárgyalást kell alkalmazni, amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 25,0 millió forintot meghaladja”, kivétel tehető abban az esetben, amennyiben az ügylet önkormányzati érdeket, célt szolgál. Jelen esetben az oktatási funkció (óvoda és általános iskola) az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát segítené, ezért önkormányzati érdek.

A közelmúltban igény merült fel házi orvosok részéről, hogy az 50 évre kötelezően tárolandó személyi kartonok elhelyezésében legyen segítségükre az Önkormányzat. Az üresen maradó alagsori terület (~ 200 m<sup>2</sup>) esetleg karton tároló céljára kialakítására kerülhetne, így a teljes épület használata biztosított lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Gazdasági Bizottság javaslata alapján az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2011. november 29.

Tisztelettel:



**dr. Jelen Tamás**