



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat oktatási célú ingatlanok bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatti iskola ingatlant Önkormányzatunk az Árpád úti Általános Iskola bezárása után, 2007-ben bérbe adta a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvány részére oktatási céllal. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlőnek folyamatosan felhalmozott tartozása volt, az ingatlan állaga pedig jelentősen romlott. Miután a bérlő a szerződéses kötelezettségeit folyamatosan megszegte, Önkormányzatunk a bérleti jogviszonyt 2016. júniusában felmondta.

2016 folyamán az ingatlan bérletére vonatkozóan megkeresés érkezett a Károli Gáspár Református Egyetem részéről, azonban az épület – helyszíni bejárásom tapasztalt – rossz műszaki állapota és az egyetem pénzügyi forrásainak hiánya miatt nem került sor szerződéskötésre. Ezzel párhuzamosan a korábbi bérlő is jelezte, hogy szeretne az épületben maradni. Miután a bérlő a teljes felhalmozott tartozását egy összegben rendezte és a későbbi tartozások elkerülése érdekében a bérleti díjat előre megfizette, a Képviselő-Testület hozzájárult a bérleti jogviszony időleges helyreállításához. Hasonlóan jártunk el az Alapítvány által 2004 óta bérelt 1041 Budapest, Virág u. 32. szám alatti épületrész vonatkozásában is. A bérlő ezen épületrészre is előre egy összegben megfizette a bérleti díjat.

A Képviselő-testület a 154/2016.(VIII.25.) számú határozatával úgy döntött, hogy

- a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvánnyal 2007. augusztus 9. napján megkötött, a 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatti iskolaingatlan bérbe-, illetve használatba adására vonatkozó, 2016. július 16. napjával felmondott megállapodás szerinti bérleti jogviszony 2016. július 17. napjától kezdődően, 2017. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra helyreállításra kerüljön,
- a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvány fenntartásában működő Gyermekház Általános Iskola, Gimnázium, Szakképző és Speciális Szakiskolával a 1041 Budapest, IV. ker. Virág utca 32. szám alatti iskolaépület 485 m² területű részére létrejött és 2016. augusztus 31. napján lejáró bérleti jogviszony időtartama 2016. szeptember 1. napjától kezdődően, 2017. július 31. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra kerüljön.

A bérleti szerződés időtartamának végéhez közeledve, 2017. januárjában írásban szólítottuk fel az Alapítványt, hogy az ingatlan – határidőben történő – zavartalan birtokbaadásának érdekében kezdje meg az előkészítő egyeztetéseket a Gazdasági Intézménnyel. Az Alapítvány májusban jelezte, hogy a tevékenységét 2017. szeptember 1-jétől más helyszínen kívánja folytatni, egyben kezdeményezte, hogy – jogszabályi kötelezettségének, nevezetesen a megfelelő iskolaépületre fennálló folyamatos használati jogviszony biztosítása érdekében – mindkét ingatlan vonatkozásában a bérleti jogviszonyt 2017. augusztus 31. napjáig hosszabbítsuk meg. Az Alapítvány arról is tájékoztatott, hogy az Árpád úti ingatlanban 2017. június 30. napját követően már nem kíván érdemi tevékenységet folytatni, ott a munkaterületet a tervezett külső és belső felújítások végrehajtása érdekében 2017. június 30. napjáig átadja és onnan ténylegesen kiköltözik.

Az Alapítvány az Árpád úti ingatlanra havi 800.000,- forint + áfa (a jelenlegi bérleti díj mintegy fele), a Virág utcai ingatlanra havi 110.000,- forint + áfa (a jelenlegivel lényegében azonos) mértékű bérleti díj megfizetését vállalja. Az Alapítvány – a kiköltözésére tekintettel – vállalja, hogy az Árpád úti iskola esetében a közüzemi díjakat (ide értve a távhő díjakat is) 2017. június 30. napjáig terjedő időszakra a szolgáltatókkal történő egyeztetés alapján megfizeti, 2017. július 1-jétől a közüzemi díjak már Önkormányzatunkat terhelik. A Virág utcai ingatlan birtokba adására 2017. augusztus 31.-ig kerül sor, a birtokbaadásig a bérlő fizeti a közüzemi díjakat. A bérlők vállalják, hogy a bérleti díjakat előre megfizetik.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a bérleti jogviszonyok említett feltételekkel történő meghosszabbításához járuljon hozzá.

A 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatt található ingatlanra fennálló bérleti jogviszony – az alábbi első határozati javaslat elfogadása esetében – 2017. augusztus 31. napján megszűnik.

A Csillagberek Waldorf Alapítvány 2016-ban azzal kereste meg Önkormányzatunkat, hogy a jelenleg is Újpesten működő, általa fenntartott Waldorf rendszerű általános iskola és óvoda elhelyezésére Újpest területén megfelelő ingatlant keres. Az általános iskola jelenleg az Újpesti Regionális Waldorf Egyesület és az Emil Molt Alapítvány által Önkormányzatunktól bérelt 1048 Budapest Lakkozó utca 1-5. szám alatti iskolaépületben, míg az óvoda magáningatlanban működik. A Lakkozó utcai ingatlanban működő Göllner Mária Regionális Waldorf Gimnázium növekvő helyigénye miatt, ott az általános iskola már nem fér el. Az új hely keresését az is indokolja, hogy a felmenő rendszerben növekvő iskola egyre nagyobb helyigénnyel rendelkezik, illetve az óvoda létszáma is növekvőben van.

A két intézmény a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény hatálya alá tartozó magán oktatási, illetve nevelési intézményként működik. Az intézmények működési költségeit részben állami finanszírozásból, részben a fenntartó és a szülők hozzájárulásából biztosítják.

Önkormányzatunk felmérte a kötelező és önként vállalt feladataiból eredő ingatlan-szükségletét. Ennek alapján megállapítható, hogy a feladataink ellátásához az egész ingatlanra nincs szükség.

A Kérelmezővel folytatott egyeztetések alapján, az Árpád úti iskolaépület mindkét intézmény számára megfelelő elhelyezést biztosítana. Az Alapítvány az ingatlanok csak egy részét bérelné („A” épületszárny, tornaterem, konyha, ebédlő, szolgálati lakás és iskolaudvar). Az aula és a „B” épületszárny Önkormányzatunk használatában maradna, ahol különböző közösségi funkciókat lehetne elhelyezni. A bérbe adandó épületrész hasznos alapterülete cca. 5339 m². A bérlemény emeleti szintjein az általános iskola kerülne elhelyezésre, 2017. szeptemberétől 1-5. osztállyal, majd az évfolyamok száma felmenő rendszerrel emelkedne. Az iskolába teljes kapacitás esetében 200-220 gyerek járna. A földszinten az óvodai nevelés 2018. szeptemberében indulna, melynek teljes kapacitása 2 és fél csoport lenne.

Az ingatlan közismerten erősen leromlott műszaki állapotú. A lapos tető teljesen tönkrement. Mind kívül, mind belül nagyobb volumenű felújítás szükséges. Önkormányzatunk vállalja, hogy – az egységes kialakítás és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése érdekében - a tetőfelújítást, a meglévő statikai problémák kijavítását, valamint a homlokzat szigetelését és a nyílászárók cseréjét a saját költségén elvégezteti. A belső felújítások és átalakítások, ideértve a gépészeti felújításokat is, a bérlemény egésze vonatkozásában a bérlő feladata lenne, amit a felmenő rendszerű használatba vételhez igazodóan, ütemezve, a saját költségén és a bérbeadóval szembeni megtérítési (beszámítási) igény nélkül köteles elvégezni.

A bérleti szerződés megkötése 15 éves határozott időtartamra történne, mely – a törvényi feltételek fennállása esetében - legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. Az ingatlant a bérlő alaptevékenységként kizárólag nevelési-oktatási célra, illetve azzal összefüggő tevékenységekre használhatja, ettől eltérő eseti tevékenység az Önkormányzat hozzájárulásával végezhető. A működés feltételeit, az épület fenntartásával, karbantartásával és üzemeltetésével együtt járó

valamennyi költséget a bérlő köteles biztosítani és viselni, ezzel kapcsolatban az Önkormányzat felé megtérítési igényt nem támaszthat.

A bérlő - figyelemmel az általa folytatni kívánt tevékenységre és a vállalt beruházásaira is - kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte. Az egyeztetések alapján a bérlő vállalja, hogy az első két tanévben 1.400.000,- Ft/hónap + ÁFA, a harmadik tanévben 1.500.000,- Ft/hónap + ÁFA, a negyedik tanévben 1.600.000,- Ft/hónap + ÁFA, míg az ötödik tanévtől 2.000.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díjat fizetne, amely a hatodik tanévtől az inflációnak megfelelően emelkedne. Ez a bérleti díj fajlagosan már az első évben is magasabb, a jelenlegi bérlő által fizetett összegnél. Emellett a bérlő fizetné a bérlemény teljes rezsiköltségét is.

A bérlő a bérleményben – figyelemmel az abban fenntartani és működtetni kívánt magán-köznevelési intézményekre – a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 74. § (1) és (2) bekezdése szerinti jogszabályban előírt állami feladatot, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) Bekezdés 6. pontja szerinti jogszabályban előírt önkormányzati feladatot fog ellátni, így az ingatlan hasznosítása vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés. Az intézmények működéséhez az Önkormányzat további támogatást nem nyújt.

A bérleti szerződés megkötése a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete 39-40. §-a alapján kedvezményes hasznosításnak minősül, amelyre a 29. § (2) bekezdés b) pontja alapján nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, a döntés meghozatala a 39. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A Bérlemény bérbeadására a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet 42. §-a alapján kedvezményes bérbeadás keretében kerül sor.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az iskolaingatlan említett feltételekkel történő bérbeadásához járuljon hozzá.

Újpest, 2017. május 22.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvánnyal a 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatti iskolaingatlanra fennálló bérleti jogviszony 2017. július 1. napjától kezdődően, 2017. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra kerüljön az előterjesztésben ismertetett feltételekkel, 800.000,- Ft/hónap + ÁFA kedvezményes bérleti díjjal.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok és intézkedések megtételére.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a bérlőnek a jövőben a bérleménnyel kapcsolatban bármilyen lejárt fizetési kötelezettsége keletkezne az Önkormányzat felé, úgy a bérleti szerződést, az abban foglaltaknak megfelelően mondja fel.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Határozati javaslat

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Tehetséges „Más Fogyatékosokért” Oktatási Alapítvány fenntartásában működő Gyermezház Általános Iskola, Gimnázium, Szakképző és Speciális Szakiskolával a 1041 Budapest, IV. ker. Virág utca 32. szám alatti iskolaépület 485 m² területű részére fennálló bérleti jogviszony 2017. augusztus 1. napjától kezdődően, 2017. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbításra kerüljön az előterjesztésben ismertetett feltételekkel, 110.000,- Ft/hónap + ÁFA kedvezményes bérleti díjjal.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok és intézkedések megtételére.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a bérlőnek a jövőben a bérleménnyel kapcsolatban bármilyen lejárt fizetési kötelezettsége keletkezne az Önkormányzat felé, úgy a bérleti szerződést, az abban foglaltaknak megfelelően mondja fel.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Határozati javaslat

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó a Budapest, IV. ker. 71329/23 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatt található, kivett iskola, udvar megjelölésű ingatlan meghatározott részét („A” épületszárny, tornaterem, szolgálati lakás, konyha és ebédlő kb. 5339 m² hasznos alapterülettel, valamint az iskolaudvar) a Csillagberek Waldorf Alapítvány részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:
 - a bérleti jogviszony 2017. szeptember 1. napjától kezdődően 15 éves határozott időtartamra jön létre, amely – a törvényi feltételek fennállása esetében – egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható,
 - a belső felújítások és átalakítások, ideértve a gépészeti felújításokat is, a bérlemény egésze vonatkozásában a bérlő feladata lenne, amit ütemezve, a saját költségén és a bérbeadóval szembeni megtérítési (beszámítási) igény nélkül köteles elvégezni, a munkaterület átadására 2017. szeptember 1-jét megelőzően sor kerülhet,

- az ingatlant a bérlő alaptevékenységként kizárólag nevelési-oktatási célra, illetve azzal összefüggő tevékenységekre használhatja,
 - a működés feltételeit, a bérlemény fenntartásával, karbantartásával és üzemeltetésével együtt járó valamennyi költséget a bérlő köteles biztosítani és viselni, ezzel kapcsolatban az Önkormányzat felé megtérítési igényt nem támaszthat,
 - a bérlő a bérlemény után kedvezményes bérleti díjat köteles fizetni, melynek mértéke az első két tanévben 1.400.000,- Ft/hónap + ÁFA, a harmadik tanévben 1.500.000,- Ft/hónap + ÁFA, a negyedik tanévben 1.600.000,- Ft/hónap + ÁFA, míg az ötödik tanévtől 2.000.000,- Ft/hónap + ÁFA, amely a hatodik tanévtől az inflációnak megfelelően emelkedne. Emellett a Bérlő fizetné a bérlemény teljes rezsiköltségét is,
 - a bérlemény bérbeadására kedvezményes hasznosítás (bérbeadás) keretében kerül sor.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére, a szükséges jognyilatkozatok és intézkedések megtételére.
 3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a bérlőnek a jövőben a bérleménnyel kapcsolatban bármilyen lejárt fizetési kötelezettsége keletkezne az Önkormányzat felé, úgy a bérleti szerződést, az abban foglaltaknak megfelelően mondja fel.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos