



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. augusztus 25.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a TEHETSÉGES "MÁS FOGYATÉKOSOKÉRT" Oktatási Alapítvánnyal 1041 Budapest, Virág utca 32. szám alatti 485 m² területű iskolaépület bérleti jogviszonyára vonatkozó bérleti szerződés megkötésére és kedvezményes bérleti díjának megállapítására
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Orbán Boglárka Szilvia jogi előadó, dr. Papp Anita jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és a TEHETSÉGES "MÁS FOGYATÉKOSOKÉRT" Oktatási Alapítvány (székhely: 1162 Budapest, Budapesti út 180.; adószám: 18165771-1-42; nyilvántartási szám: 01-01-0007333; a továbbiakban: Alapítvány) között bérleti szerződés van hatályban az Alapítvány fenntartásában működő Gyermekeház Iskola (székhely: 1134 Budapest, Váci út 57-61.; adószám: 18180664-1-41; a továbbiakban: Iskola) köznevelési intézmény működése érdekében a 1041 Budapest, Virág utca 32. szám alatt található 3529 m² alapterületéből 485 m² felépítmény, iskolaépület (a továbbiakban: Bérlemény) részére vonatkozóan.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság legutoljára az 57/2020. (IX. 24.) határozatában döntött úgy, hogy hozzájárul az 50/2020. (VII.30.) GB határozatban elfogadott 2020. szeptember 1. napjától 2023. augusztus 30. napjáig terjedő bérleti jogviszonynak 2025. augusztus 31. napjáig történő, határozott idejű meghosszabbításához. Az Iskolának fennálló tartozása nincs, a bérleti díjat határidőre fizeti.

Az Alapítvány az Iskola igazgatójának útján a bérleti jogviszony – határozott idejű legalább 5 nevelési, illetve tanítási évre szóló – meghosszabbítását kérte. A bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozóan egyeztetések zajlottak az Iskola Igazgatójával. A kérelem mellé bekérésre került az Iskolának a kimutatása a Bérleményben történt beruházásairól, valamint a tevékenységét bemutató beszámoló.

Az Alapítvány a kérelem indokaként előadta, hogy kiemelten fontos az újpesti telephely jövőbeli biztosítása az Iskolában tanuló speciális bánásmódot igénylő, különböző fogyatékkal és fejlődési rendellenességekkel rendelkező tanulók okán, akik számára a legkisebb személyi vagy környezeti változás komoly hátrányokat okozhat a további szakmai és életvezetési előmenetelükben. Ezek a gyermekek – különleges igényeik folytán – más intézmények által szegregálásra kerültek, ezért élvez prioritást a diákok jelen intézményi keretek között tartása. Az Iskola technikai és műszaki kialakítása is részben helyhez kötött a speciális szerkezeti kialakítások miatt.

Az adatok az oktatási tevékenységgel érintett személyi kör kerületi érintettségét, valamint a telephelyhez fűződő személyes kötődést és a biztos munkahelyet igazolják:

- a 18 tanuló közül 3 tanuló újpesti lakos;

- az újpesti telephelyen dolgozó pedagógusok 75 %-a több mint 16 éve ott dolgozik oktatóként, szakoktatóként;
- valamennyi, a telephelyen dolgozó kolléga a kerületben vagy a vonzáskörzetében lakik.

Az Iskola a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (a továbbiakban: Köznev.tv.) 4. § 16. pontja alapján magán köznevelési intézménynek minősül. A nemzeti köznevelési intézményi működés feltételét a Köznev.tv. 23. § (10) bekezdése tartalmazza, amelynek értelmében „[...] a magán köznevelési intézmény akkor rendelkezik állandó saját székhellyel, telephellyel, ha a fenntartója igazolja, hogy a feladatai ellátához szükséges jogszabályban meghatározott helyiségek feletti rendelkezési jog a nevelési-oktatási intézmény működéséhez legalább öt nevelési évre, tanítási évre biztosított. [...]”

Az Alapítvány által fenntartott Iskola a Bérleményben – figyelemmel a Köznev.tv. 74. § (1) és (2) bekezdéseire – állami feladatot lát el.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és a bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Alapítvány részére kedvezményesen lehet a helyiséget bérbe adni a tevékenységük folytatása céljából és az ahhoz szükséges mértékben.

A Rendelet 42. § (2) bekezdése szerint a kedvezményes bérbeadásról – a helyiségben folytatni kívánt tevékenység szerint illetékes Bizottság állásfoglalásának ismeretében – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KT SZMSZ) 1. melléklet 2. táblázat 2.14. pontja szerint jelen esetben az állásfoglalást a Közművelődési és Oktatási Bizottság adja ki.

A Rendelet 42. § (3) bekezdése értelmében a kedvezményes bérbeadás feltételeit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg. Az irányadó bérleti díj mértékének megállapításánál javasolt figyelembe venni a helyiség típusát, területi elhelyezkedését, bejáratának elhelyezkedését, a helyiségben folytatott tevékenységet.

A 2025. augusztus 31. napjáig hatályban lévő szerződés alapján az Iskola 238 684,-Ft + ÁFA összeget fizet havonta. Az új bérleti díj 2025. szeptember 1. napja és 2026. augusztus 31. napja között 6 028 056,-Ft + ÁFA, amely az 50%-os kedvezmény megadásával havonta 251 169,-Ft + ÁFA lenne, mindösszesen évi 3 014 028,-Ft.

A bérleti díj összege minden év szeptember 1. napjától (első alkalommal 2026. szeptember 1. napjától) kezdődően az előző évi, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékének megfelelően emelkedne. Negatív infláció esetén az érintett tanévben, a bérleti díj változatlan marad.

Az előterjesztést a Közművelődési és Oktatási Bizottság a 2025. augusztus 25. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A bérleti szerződés kötelezi Bérlet – a következő 5 éves határozott időtartam tekintetében – a vagyon- és felelősségbiztosítás megkötésére, illetőleg a már fennálló vagyon- és felelősségbiztosítás esetén pedig annak a következő 5 éves intervallumban történő biztosítására, amelyek garanciát nyújtanak az Önkormányzat részére az Iskola által harmadik személyek számára a Bérleményben okozott károk vonatkozásában. Ezzel biztosítható az önkormányzati vagyon állagmegóvása és megelőzhető, hogy az Iskola fedezethiánya, illetve biztosítása hiányában az Önkormányzatnak a saját költségén kelljen a kárt kijavítani, majd az Iskola felé fennálló követelése miatt megtérítési igényét jogi úton kelljen érvényesítenie. A felelősségbiztosítással megelőzhető, hogy a harmadik személyek az Önkormányzattal szemben indítsanak peres eljárást, az Önkormányzattal szemben érvényesítsék jogi igényeiket. Ezzel hangsúlyozva, hogy az Önkormányzat a Bérlemény bérbe adásával együtt nem vállal felelősséget az Iskola tevékenységével, így az azzal járó kockázat is elhárítható, később nem képezheti jogi vita tárgyát.

Az Iskola tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a nyílászárók cseréjére vonatkozóan árajánlatot kért, amely egyeztetés alatt van, valamint biztosította az Önkormányzatot, hogy a bérleti szerződés megkötése

esetén a továbbiakban is vállalja a rendeltetésszerű működést támogató, azt segítő karbantartási és felújítási munkák elvégzését, amely további indokál szolgálhat a jelenleg hatályos bérleti jogviszony folytatására.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, a KT SZMSZ 4. melléklet 1. táblázat 7. pontja alapján a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának .../2025. (...) határozata a TEHETSÉGES "MÁS FOGYATÉKOSOKÉRT" Oktatási Alapítvánnyal a 1041 Budapest, Virág utca 32. szám alatti 485 m² területű iskolaépület bérleti jogviszonyára vonatkozó bérleti szerződés megkötésére és kedvezményes bérleti díjának megállapítására

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) úgy dönt, hogy

- a) hozzájárul az 1/1 arányban a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában álló Budapest IV. kerület belterület 70897/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1041 Budapest, Virág utca 32. szám alatt található 3529 m² alapterületű közoktatási intézmény megjelölésű belterületi ingatlanon lévő felépítmény (iskolaépület) beépített nettó (hasznos) alapterületéből 485 m² területű **iskolaépület bérbeadásához 2025. szeptember 1. napjától 2030. augusztus 31. napjáig** tartó határozott időtartamra a sajátos nevelési igényű gyermekek iskolai ellátása feladat biztosítása érdekében a TEHETSÉGES "MÁS FOGYATÉKOSOKÉRT" Oktatási Alapítvány (székhely: 1162 Budapest, Budapesti út 180.; adószám: 18165771-1-42; nyilvántartási szám: 01-01-0007333) részére a Gyermekház Iskola (székhely: 1134 Budapest, Váci út 57-61.; adószám: 18180664-1-41; a továbbiakban: Iskola) köznevelési intézmény működése érdekében.
- b) a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti bérbeadás tekintetében kedvezményes feltételt határoz meg azzal, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésével egyidejűleg **az iskolaingatlan bérleti díját az irányadó bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékű kedvezmény megállapításával, havi 251 169,- Ft + ÁFA áron, azaz összesen nettó kettőszázötvenegyezer-egyszázhatvankilenc forint plusz általános forgalmi adó – évente az infláció mértékének megfelelően emelkedve – kedvezményes összegű havi bérleti díjjal állapítja meg a 2025. szeptember 1. napjától 2026. augusztus 31. napjáig.**
A bérleti díj összege minden év szeptember 1. napjától (első alkalommal 2026. szeptember 1. napjától) kezdődően az előző évi, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékének megfelelően emelkedik. Negatív infláció esetén az érintett tanévben, a bérleti díj változatlan marad. A Bizottság további feltételként rögzíti, hogy az Alapítvány a bérleti szerződés időtartama alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden, az épület üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatos egyéb költség.
Az Alapítvány a helyiségeket kizárólag, nevelési- és oktatási céljára veheti igénybe.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a határozat a) pontjában foglaltak végrehajtása érdekében az Alapítvánnyal a bérleti szerződést a Bizottság által meghatározott feltételek szerint kösse meg;

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 2025. szeptember 1.

Budapest, 2025. augusztus 25.



Melléklet: 2025. július 11. napján kelt, a bérleti szerződés fennállása (2004-2025.) óta a Bérleménnyel kapcsolatban elvégzett karbantartási, felújítási munkálatokról készült évenkénti kimutatás és az intézménybemutató.