



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,  
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 283-0646  
www.pesterzsebet.hu

2021 FEBR 11.

Tárgy: Javaslat a Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium további működése érdekében a Budapest XX. Pöltenberg utca 10-12. szám alatti 177411/3 hrsz-ú ingatlan 2.702 m<sup>2</sup> alapterületű részének további bérbeadására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A **Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy** (cím: 1111 Budapest, Budafoki út 34/B.; adószám: 18264825-1-43; nyilvántartási szám: EJSZ 2008/02) a **Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium** (székhely: 1201 Budapest, Pöltenberg u. 10-12.) működtetése érdekében jelenleg a T. Képviselő-testület 86/2016. (IV.14.) Ök. számú határozata alapján bérlő a Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonát képező, **Budapest XX. Pöltenberg utca 10-12. szám (hrsz: 177411/3) alatt található, 10.450 m<sup>2</sup> területű ingatlanon elhelyezkedő 2702 m<sup>2</sup> redukált hasznos alapterületű épületrészt.** Az ingatlan tornatermét és étkezőjét a „Budapest” Baptista Gimnázium, Technikum és Sportiskolával közösen használják. A Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium bérleti jogviszonya 2016. április 27. napjától 2021. augusztus 31. napjáig tart. A bérlő 2020. november 17. napján érkezett kérelmében kérte, hogy a T. Képviselő-testület további 5 évre adja bérbe részére az ingatlanrészt.

A kérelem beérkezését követően a Városgazdálkodási Osztály az ingatlanrész piaci bérleti díjának meghatározása érdekében értékbecslési szakvéleményt készített. A 2020. december 7. napján kelt értékbecslési szakvéleményben foglaltak alapján az ingatlanrész piaci bérleti díja 2.449.000, - Ft/hó + ÁFA összeg. Az értékbecslést az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolom.

A Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium a jelenleg hatályos bérleti szerződésében foglaltak szerint jelenleg 637.996, - Ft/hó + ÁFA bérleti díjat fizet.

A kérelmező Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személyt 2021. január 5. napján kelt levelében tájékoztatta a Városgazdálkodási Osztály az ingatlan értékbecslés alapján meghatározott piaci bérleti díjáról, mely tájékoztatásra tekintettel a kérelmező 2021. január 12. napján kelt levelében arra kérte az Önkormányzatot, hogy a jelenleg hatályos bérleti díj ellenében biztosítsa – közfeladat ellátására tekintettel – az ingatlanrész további bérletének lehetőségét a Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum, Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium további működése érdekében. Ennek fejében a kérelmező vállalja, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt saját költségén elvégzi az ingatlan rendeltetésszerű

használata érdekében az ingatlan állagmegóvását és a közfeladat ellátására alkalmas állapotban történő megőrzését.

*A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10)-(13) bekezdései a nemzeti vagyon hasznosításáról az alábbiak szerint rendelkeznek:*

*„11. § (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

*(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy*

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,*
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,*
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.*

*(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.*

*(13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”*

*.....*

*(16) 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 összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek,
- d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyongazdálkodásában lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodóval vagy a vagyongazdálkodó tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek

javára történik.

A bérleményben a kérelmező a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvényben (a továbbiakban: Nkt.) meghatározott köznevelési közfeladatot lát el.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.

A Rendelet 50. § (3) bekezdése a) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiség az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek kerül ismételt bérbeadásra.

A Rendelet 52. § (1) bekezdése értelmében helyiséget határozott időre kell bérbe adni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejáratakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

A Rendelet 54. §-a alapján nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérlő által fizetendő óvadék összege a megállapított havi bruttó bérleti díj összegének háromszorososa. Az 54. § (2) bekezdés alapján a tulajdonosi jogkör gyakorlója a bérlő indokolással ellátott kérelmére az óvadékfizetési kötelezettség alól mentességet adhat, amennyiben a bérlő lakosság számára közszolgáltatásnak minősülő szolgáltatást nyújt, legalább 5 éve fennálló, folyamatos bérleti szerződéssel rendelkezik és nincs bérleti díj, közös költség és közüzemi díj hátraléka.

Az Nvtv. fenti rendelkezései alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlanban a kérelmező az Nkt. szerint közfeladatnak minősülő köznevelési feladatot kíván ellátni és átlátható szervezetnek minősül – **lehetőség van az ingatlan versenyeztetés nélküli bérbeadásra, valamint a kedvezményes feltételek melletti bérbeadásra** a Képviselő-testület erre vonatkozó szándéka esetén.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról is, hogy az Nkt. 23. § (10) bekezdése értelmében „az egyházi köznevelési intézmény és a magán köznevelési intézmény akkor rendelkezik állandó saját székhellyel, telephellyel, ha a fenntartója igazolja, hogy a feladatai

ellátásához szükséges jogszabályban meghatározott helyiségek feletti rendelkezési jog a nevelési-oktatási intézmény működéséhez legalább öt nevelési évre, tanítási évre biztosított.”

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan kedvezményes bérleti díj ellenében történő bérbeadása esetén a bérlőt **az ingatlannal kapcsolatos mindennemű felújítási és karbantartási kötelezettség és közüzemi költség teljeskörűen terheli.**

Tekintettel arra, hogy a Szeretetszolgálat közfeladatnak minősülő köznevelési feladatot lát el, javasolható a kedvezményes bérleti díj ellenében történő bérbeadás mellyel továbbra is biztosított lenne az intézmény zavartalan működése, és a szerződéses feltételek változása miatt a jövőben az Önkormányzatot a bérlő által elvégzendő felújítások, beruházások ellentételezéseként bérbeszámítási kötelezettség nem terhelne.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Pénzügyi és Számviteli Osztály igazolása alapján a kérelmezőnek nincs lejárt bérleti díj tartozása.

A bérlő a jelenleg hatályos szerződésében óvadékfizetési kötelezettség nem szerepel, kérelmet az óvadékfizetés alóli mentesítés érdekében nem nyújtott be, ezért a határozati javaslatban az óvadékfizetési kötelezettséget szerepeltettük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatban foglaltakról.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata tulajdonát képező **Budapest XX. Pöltenberg utca 10-12. szám (hrs: 177411/3) alatt található, 10.450 m<sup>2</sup> területű ingatlanon elhelyezkedő 2702 m<sup>2</sup> redukált hasznos alapterületű ingatlanrészét 2021. szeptember 1. napjától 2026. augusztus 31. napjáig bérbe adja közfeladatnak minősülő köznevelési feladat ellátása céljára a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy (1111 Budapest, Budafoki út 34/B.) bérlő részére a Szivárvány Baptista Szakképző Iskola, Technikum Általános Iskola, Szakiskola és Gimnázium (székhely: 1201 Budapest, Pöltenberg u. 10-12.) működtetése céljára kedvezményes 637.996, - Ft/hó +ÁFA - illetve amennyiben a Képviselő-testület 2021. március 31. napjától kezdődő időszakra az ingatlan bérleti díjának inflációs emeléséről szóló döntést hoz, az inflációval emelt összegű bérleti díj megfizetése ellenében -, valamint három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 2.430.765, - Ft összegű óvadék ellenében azzal, hogy ingatlan tornatermét és étkezőjét a „Budapest” Baptista Gimnázium, Technikum és Sportiskolával közösen használják. A bérlő köteles a bérleti díj összegén felül a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalni
  - közüzemi díjak havi rendszerességgel történő megfizetésére,
  - a bérleti jogviszony hatályának fennállta alatt az ingatlannal kapcsolatos mindennemű felújítási és karbantartási kötelezettség viselésére, ideértve az ingatlan rendeltetésszerű használata érdekében szükséges beruházások, felújítások elvégzésének költségét is, azzal, hogy az elvégzett karbantartások, beruházások, felújítások ellenértékének megtérítését a bérleti jogviszony megszűnését követően sem követelheti,
  - arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésében foglalt kötelezettségeknek eleget tesz**

- tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jogosult a tárgyévét követő év március 1. napjától kezdődően az ingatlan bérleti díját a tárgyévi infláció mértékével megemelni a bérleti díj reálértékének megőrzése érdekében.

**II.** felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: 2021. május 31.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Informatikai Bizottság

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető és  
Tóth Anita helyiséggazdálkodási ügyintéző (VGO)

Budapest, 2021. január 25.



Mellékletek:

1.sz. melléklet: Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy 2021. január 12. napján kelt kérelme

2.sz. melléklet: 2020. december 7. napján kelt értébecslés

## **MEGJEGYZÉS:**

**A Kormány a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **veszélyhelyzetet hirdetett ki.****

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.** Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.

