



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: javaslat oktatási célú ingatlanrész bérbeadására

### Tisztelt Képviselő-testület!

2016 folyamán a Károli Gáspár Református Egyetem részéről már érkezett megkeresés a 1042 Budapest, Árpád út 161-163. szám alatti, volt Árpád úti Iskola ingatlan bérletre, azonban az épület – helyszíni bejárásom tapasztalt – rossz műszaki állapota és az egyetem pénzügyi forrásainak hiánya miatt nem került sor szerződéskötésre. 2017. évben Önkormányzatunk saját forrásból kívülről teljesen felújította az iskolát, amely során az épület új külső szigetelést kapott, korszerű nyílászárók kerültek beépítésre, ezen kívül felújították a teljes tetőszigetelést is.

2017-ben Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a 104/2017. (V.25.) számú határozatával hozzájárult, hogy az Árpád Iskola „A” épületszárnya, tornaterme, szolgálati lakása, konyhája és ebédlője kb. 5339 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel bérbeadásra kerüljön a Csillagberek Waldorf Alapítvány részére. Az épületrészben a bérlő Waldorf rendszerű általános iskola és óvoda elhelyezését tervezi.

A Károli Gáspár Református Egyetem a tavalyi év folyamán ismételtlen azzal fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a Viola utcai épület már nem elegendő a karok elhelyezésére, ezért új helyiségeket keres a Tanítóképző Főiskolai Karának Pedagógiai Intézete számára. Önkormányzatunk felmérte a kötelező és önként vállalt feladataiból eredő ingatlan-szükségletét. Ennek alapján megállapítható, hogy a feladataink ellátásához nincs szükség az Árpád Iskola „B” és „C” ingatlanrészére.

Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete 211/2017. (XII.14.) határozatában kifejezte abbéli szándékát, hogy az Árpád Iskola megmaradt ingatlanrészét a meghatározott feltételek teljesülése esetén a Károli Gáspár Református Egyetem részére bérbe kívánja adni, egyben felkérte a polgármestert, hogy folytassa le a bérbeadáshoz szükséges tárgyalásokat, készítse elő a bérleti szerződést, majd a bérleti jogviszony feltételeit az Önkormányzat vagyonrendeletének megfelelően terjessze a Képviselő-testületet elé.

A Kérelmezővel folytatott egyeztetések alapján az Árpád úti iskolaépület megfelelő elhelyezést biztosítana a Pedagógiai Intézetének. A bérbe adandó épületrész hasznos alapterülete cca. 1730 m<sup>2</sup>, 633 m<sup>2</sup> pedig kb. 1,6 m belmagassággal bíró pincszint. A bérleményben a tervek szerint 2019. elejétől indulna az oktatás 527 fő nappali és 434 fő levelező tagozatos hallgató számára. Az épületrész oktatáshoz szükséges belső kialakítása, felújítása, ideértve a gépészeti felújításokat is, a bérlemény egésze vonatkozásában a bérlő feladata lenne, amit a saját költségén és a bérbeadóval szembeni megtérítési (beszámítási) igény nélkül köteles elvégezni.

A bérleti szerződés megkötése 2027. augusztus 31. napjáig terjedő határozott időtartamra történne. Az ingatlant a bérlő alaptevékenységként kizárólag felsőoktatási 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 ingatlanrész belső felújításának időtartama alatt, azaz a birtokba adásának napja és az oktatási tevékenység tényleges megkezdésének időpontja, de legkésőbb 2019. augusztus 31. napja közötti időszakban a havi bérleti díj összege 20.000,- Ft/hónap + ÁFA, az oktatási tevékenység tényleges megkezdésének időpontját, de legkésőbb 2019. szeptember 1. napját követően 890.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díjat fizetne, amely 2020. szeptember 1-jétől kezdődően az inflációnak megfelelően emelkedne. Ez a bérleti díj fajlagosan megegyezik az épület többi részét bérlő Csillagberek Waldorf Alapítvány által fizetett összeggel. Emellett a bérlő fizetné a bérlemény karbantartását, teljes rezsi költségét is.

A Bérlő a bérleményben – figyelemmel az abban fenntartani és működtetni kívánt egyházi fenntartású felsőoktatási intézményre – a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény szerinti jogszabályban előírt állami 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.

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. Az intézmény működéséhez az Önkormányzat további támogatást nem nyújt.

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

Újpest, 2018. március 13.

**Dr. Molnár Szabolcs**

**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 („B” épületszárny, aula kb. 2362 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel) a Károli Gáspár Református Egyetem részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:
  - a bérleti jogviszony az ingatlanrész birtokba adásának napjától kezdődően 2027. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartamra jön létre,
  - a belső felújítások és átalakítások, ideértve a gépészeti felújításokat is, a bérlemény egésze vonatkozásában a bérlő feladata, amit ütemezve, a saját költségén és a bérbeadóval szembeni megtérítési (beszámítási) igény nélkül köteles elvégezni,
  - az ingatlant a bérlő alaptevékenységként kizárólag felsőoktatási 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 a birtokba adás napja és az oktatási tevékenység tényleges megkezdésének időpontja, de legkésőbb 2019. augusztus 31. napja közötti időszakban 20.000,- Ft/hónap + ÁFA, az oktatási tevékenység tényleges megkezdésének időpontját, de legkésőbb 2019. szeptember 1. napját követően 890.000,- Ft/hónap + ÁFA, amely 2020. szeptember 1-jétől kezdődően az inflációnak megfelelően emelkedik. A Bérlő szerződéskötési díjat nem fizet. Emellett a Bérlő fizeti a bérlemény karbantartását, 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