

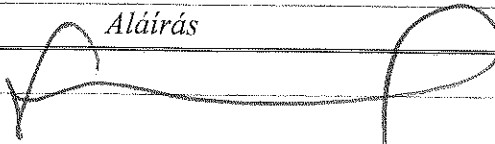

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság\*  
2019. év április hónap 25. napján tartandó ülésére




TUL-19

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület, Bajcsy-Zsilinszky utca 74. szám alatti 158910 helyrajzi számú ingatlanon építendő új röplabdacsarnok létesítésével kapcsolatos jelzálogjog bejegyzésről


**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	
Összeállító:		
Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:** PEB**Javasolt meghívott:** -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.  
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....</b>	<b>egyéb jogszabály: .....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet</b> <b>26. § (3) bekezdés c) pont</b> <b>38/2019. (II.21.) KT határozat</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## **Tisztelt Bizottság!**

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz-ú, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti, a tulajdoni lap szerint 8639 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett általános iskola, óvoda megnevezésű belterületi ingatlan. Az ingatlan a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata szerint L4-XVIII/A övezeti besorolású. Az ingatlan a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozik.

A tárgyi ingatlant az Önkormányzattal 2011. május 4-én kötött megállapodás (továbbiakban: Megállapodás) alapján a Magyarországi Evangélikus Egyház 99 évre térítésmentes használatba kapta. Az ingatlanon a Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium általános iskolája működik.

A Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium 2017. november 28. napján kelt, az Önkormányzathoz intézett levelében elvi hozzájárulást kért a Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz-ú, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon létesítendő röplabda csarnok létesítéséhez. Kérelmében előadta, hogy jelenleg az általános iskola nem rendelkezik tornateremmel. A helyzet megoldása érdekében 2017. tavaszán az Önkormányzat ötletpályázatot írt ki a legmegfelelőbb építészeti koncepcióterv létrehozására. A tervpályázat sikeresen lezárult, melyet Keller Ferenc építész vezetésével a Keller Műterem Építész Tervező Kft. nyert el.

A tornaterem építéséhez azonban anyagi források nem állnak a Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium rendelkezésére.

Ugyanakkor a kerületben működő Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület (továbbiakban: Lőrinc 2000 SE) vezetősége úgy döntött, hogy a „Látványcsapatsportok Támogatási Rendszerének” segítségével szeretne beruházást végrehajtani, egy röplabda csarnokot szeretnének építeni. A csarnok megépítését a Sztéhlo Gábor Evangélikus Általános Iskola területén szeretnék megvalósítani. Így az iskola tornaterme is megvalósulhatna.

A sport támogatásával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi LXXXII. tv. többek között módosította a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. tv.-t, (a

továbbiakban: Tao.), amellyel lehetővé vált, hogy a látványsportokat (pl. kézilabda, labdarúgás, röplabda) támogató cégek a támogatás bizonyos mértékét adójukból leírják.

Ennek részletes szabályait a látvány-csapatsport támogatását biztosító támogatási igazolás kiállításáról, felhasználásáról, a támogatás elszámolásának és ellenőrzésének, valamint visszafizetésének szabályairól szóló 107/2011. (VI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szabályozza.

A rendszer lényege, hogy a támogatás igénybevételére jogosult szervezet a tervezett támogatással érintett sportfejlesztési programját, annak tervezett megvalósulását megelőzően pályázat keretében benyújtja a jóváhagyást végző szervezet (szakszövetség) felé. Erre azért van szükség, mert ennek alapján a támogatás igénybevételére jogosult szervezet kérésére kerülhet kiállításra a támogatási igazolás, aminek birtokában a támogatók (a látvány-csapatsport támogatását megvalósító adózók) a részükre kiállított támogatási igazolásban szereplő összegig a támogatás adóéve és az azt követő három adóév adójából adókedvezményt vehetnek igénybe.

A látvány-csapatsport támogatásával az adózó a Tao. 22/C. §-a alapján különböző jogcímekre nyújthat támogatást: utánpótlás-nevelésre, képzéssel összefüggő feladatokra vagy tárgyi eszköz beruházásra, felújításra, egyéb beruházásra. A támogatás igénybevételére jogosult szervezetek támogatást kaphatnak olyan sportcélú ingatlanok felújítására is, melyek harmadik személy tulajdonában állnak.

A Lőrinc 2000 SE elképzelése – röplabda csarnok építése Sztehlo Gábor Evangélikus Általános Iskola területén – megvalósítása érdekében pályázatot nyújtott be a Magyar Röplabda Szövetséghez (továbbiakban: MRSZ).

Az MRSZ honlapján található „A látvány-csapatsportok támogatási rendszeréről a 2017/18-as támogatási évadban” című tájékoztató szerint támogatás igényelhető volt:

- a személyi jellegű ráfordításokra (ide nem értve a sportolók támogatását);
- tárgyi eszköz beruházásra, felújításra; (Sporteszköz, sportcélú ingatlan fejlesztés, stb.)
- utánpótlás-nevelési feladatokra,
- képzéssel összefüggő feladatokra,
- versenyztetéssel kapcsolatos költségekre.

A támogatás mértéke tárgyi eszköz beruházás (sportcélú ingatlan fejlesztés) esetén nem haladhatta meg a felújítás beruházási, felújítási értékére vonatkozóan a sportszervezet kiadásainak 70 százalékát.

Sztehlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium fenntartója, a Magyarországi Evangélikus Egyház Országos Presbitériuma a 125/2017. (IX.21.) határozatával támogatta, hogy a Lőrinc 2000 SE a Sztehlo Gábor Evangélikus Általános Iskola területén röplabda csarnokot építsen.

A Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság 175/2017. (XII.06.) sz. TFFB határozatával, a Tulajdonosi Bizottság 401/2017. (XII.07.) sz. TUL-határozatával tulajdonosi hozzájárulását adta a Lőrinc 2000 SE részére, a Magyar Röplabda Szövetséghez benyújtott TAO sportfejlesztési program alapján megvalósuló, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Sztehlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium által használt Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz-ú, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon létesítendő röplabda csarnok létesítéséhez azzal, hogy a létrejövő épület az Önkormányzat tulajdonába kerül.

A Képviselő-testület 368/2017. (XII.14.) határozattal úgy döntött, hogy hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület 158910 helyrajzi számon nyilvántartott, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon a TAO sportfejlesztési program alapján megépülő röplabda csarnok

használatára tárgyában a hasznosításban résztvevőkkel szerződést kössön.

A Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium 2019. január 25. napján kelt levelében azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a röplabdacsarnok terveinek elkészülte után a 2019. április 30. napjáig beadható TAO pályázaton szeretnének indulni a csarnok megépítése érdekében. Ehhez a következő önkormányzati hozzájárulásokra van szükségük:

- az Önkormányzat hozzájárul a TAO-s fejlesztéshez,
- az Önkormányzat hozzájárul a TAO-s fejlesztéshez kapcsolódóan az állam részére a jelzálog bejegyzéshez,
- az Önkormányzat hozzájárul, hogy az intézmény és a Lőrinc 2000 SE a konzorciális szerződés keretében indítsa meg az engedélyezési eljárást,
- az Önkormányzat hozzájárul, hogy a csarnok üzembe helyezésétől számított 15 éven keresztül az egyesületnek a röplabdacsarnok üzemidejének legalább 20%-ában ingyenesen használatot biztosít,
- Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a megépült építmény tulajdonjogának átruházása az épület átadásától számított 1 évet követően valósulhat meg, melyről a felek külön szerződésben rendelkeznek.

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 22/C. § (6) bekezdés a) pontja, d) pontja és (6a) bekezdése szerint:

*„22/C. § 6) Ha az építési engedélyhez kötött tárgyi eszköz beruházás, felújítás sportcélú ingatlanra irányul, a támogatási igazolás kiállításának feltétele, hogy a támogatás igénybevételére jogosult szervezet vállalja, hogy\**

*a) a beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben az adókedvezmény alapjául szolgáló beruházás révén üzembe helyezett ingatlan sportcélú, elsődlegesen piaci alapon történő hasznosítását - a b) pontban meghatározott kivétellel és a (7) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - fenntartja, valamint benyújtja a sportcélú ingatlan tulajdonosának előzetes írásbeli hozzájárulását arról, hogy erre az időtartamra - a beruházás üzembe helyezését követő 30 napon belül - a Magyar Állam javára az ingatlan-nyilvántartásba az igénybe vett adókedvezmény mértékéig jelzálogjog kerül bejegyzésre,*

*d) a jelenértékén legalább 5 millió forint értékű tárgyi eszköz felújítás esetén a (3) bekezdésben meghatározott sportfejlesztési program benyújtásával egyidejűleg írásban nyilatkozik a sportpolitikáért felelős miniszter vagy - az (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott támogatás igénybevételére jogosult szervezet kérelme esetén - a látvány-csapatsport országos sportági szakszövetsége felé arról, hogy a támogatásból megvalósuló felújítást legalább 5 évig az eredeti rendeltetésének megfelelően hasznosítja, valamint benyújtja a sportcélú ingatlan tulajdonosának előzetes írásbeli hozzájárulását arról, hogy erre az időtartamra - a felújított sportcélú ingatlan üzembe helyezését követő 30 napon belül - az állam javára az ingatlan-nyilvántartásba az igénybe vett adókedvezmény mértékéig jelzálogjog kerül bejegyzésre,*

*(6a) A (6) bekezdés a) és d) pontjában a magyar állam javára szóló jelzálogjog-bejegyzésre vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni, ha a (6) bekezdés a) vagy d) pontja szerinti, építési engedélyhez kötött tárgyi eszköz beruházás, felújítás állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon valósul meg, és az üzembe helyezését követő 30 napon belül a tulajdonos állam vagy helyi önkormányzat részére átadásra kerül.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Vagyontörvény) 11. § (16) és (17) bekezdése alapján:

*„(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 javára történik.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 17. pontja alapján mind a Magyar Röplabda Szövetség mind pedig a Lőrinc 2000 SE közfeladatot lát el, illetve közfeladat ellátásában közreműködik.

„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek; „

Az ingatlanrész hasznosítására az Önkormányzat vagyongazdálkodásáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási rendelet) 26. § (3) bekezdése tartalmaz szabályozást, tekintettel arra, hogy az ingatlan korlátozottan forgalomképes.

„(3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak tulajdonjogot nem érintő – hasznosítása tárgyában – amennyiben jogszabály, alapító okirat, vagyongazdálkodás, hasznosításra, üzemeltetésre vonatkozó szerződés másként nem rendelkezik:

- a) ha a hasznosítás időtartama 1 évnél nem hosszabb, vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a tulajdonosi jogok gyakorlója a polgármester,
- b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet vagy a szerződéses érték a bruttó 5 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,
- c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a tulajdonosi jogok gyakorlója a Képviselő-testület.”

A Vagyontörvény 11. § (10) és (11) bekezdései szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető:

„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.”

Fent leírtak alapján tehát az igénybe vett adókedvezmény mértékéig jelzálogjog kerülne bejegyzésre az ingatlanra 15 év időtartamra.

A rendelkezésre álló előzetes tervezői költségbecslés alapján a Bajcsy Zs. u. 74. szám alatti általános iskola teljes felújításának és a röplabdacsarnok építésének összköltsége nettó 3,3 milliárd forint lesz, melyből a röplabdacsarnok építésének várható bruttó 1,2 milliárd forint, melynek alapján a támogatás mértéke várhatóan 876.621.000,- Ft lesz, így az állam javára 876.621.000,- Ft értékben kerülne jelzálog jog bejegyzésre az ingatlanra.

Az előterjesztést Képviselő-testület 2019. február 21. napján tartott ülésén előzetesen már tárgyalta és 38/2019. (II.21.) számú határozatával felhatalmazást adott a Tulajdonosi és a Pénzügyi Ellenőrzési Bizottságoknak a végleges döntés meghozatalára.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a Képviselő-testület 38/2019. (II.21.) számú határozatával kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület 158910 helyrajzi számon nyilvántartott, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan), a 2019/2020. évi Tao. pályázat keretében, a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület által a Magyar Röplabda Szövetséghez röplabda csarnok megépítésére (továbbiakban: TAO-s fejlesztés) benyújtandó pályázathoz kapcsolódóan

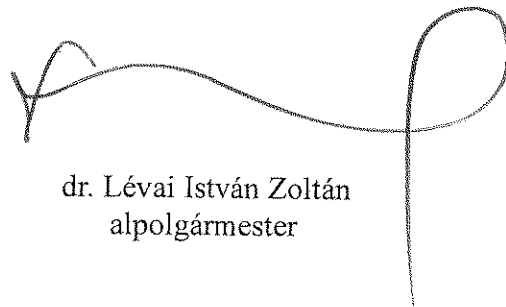
- az Önkormányzat hozzájárul TAO-s fejlesztéshez,
- az Önkormányzat hozzájárul a TAO-s fejlesztéshez kapcsolódóan az állam részére a jelzalog bejegyzéshez,
- az Önkormányzat hozzájárul, hogy az intézmény és a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület a konzorciális szerződés keretében indítsa meg az engedélyezési eljárást,
- az Önkormányzat hozzájárul, hogy a csarnok üzembe helyezésétől számított 15 éven keresztül a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület részére a röplabdacsarnok üzemidejének legalább 20%-ában ingyenesen használatot biztosít, tekintettel az épület tulajdonjogának térítésmentes átruházására,
- Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a megépült építmény tulajdonjogának átruházása az épület átadásától számított 1 évet követően valósulhat meg, melyről a felek külön szerződésben rendelkeznek,
- hozzájárul a röplabda csarnok tulajdonjogi helyzetének rendezésre és használatára vonatkozó jelen előterjesztés mellékletét képező megállapodás véglegesítést követő megkötéséhez.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok és a megállapodás aláírására.

Határidő: 2019. május 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2019. ÁPR 24.



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

Mellékletek:

- Kérelem
- Határozat kivonatok
- Tulajdoni lap
- Megállapodás
- Értékbecslés

### 175/2017. (XII.06.) sz. TFFB határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlesztési Bizottsága 6 igen szavazattal egyhangúlag a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelete 89. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **tulajdonosi hozzájárulását adja** a Lőrinc 2000 Szabadidősport Egyesület részére, a Magyar Röplabda Szövetséghez benyújtott TAO sportfejlesztési program alapján megvalósuló, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Szehlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium által használt Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz-ú, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon létesítendő röplabda csarnok létesítéséhez azzal, hogy a létrejövő épület az Önkormányzat tulajdonába kerül. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulás aláírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

### 401/2017. (XII.07.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 5 igen – 0 nem – 1 tartózkodás mellett a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011.(XII.20.) önkormányzati rendelete 93.§ c) pontja alapján úgy dönt, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja a Lőrinc 2000 Szabadidősport Egyesület részére, a Magyar Röplabda Szövetséghez benyújtott TAO sportfejlesztési program alapján megvalósuló, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Szehlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium által használt Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz-ú, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon létesítendő röplabda csarnok létesítéséhez azzal, hogy a létrejövő épület az Önkormányzat tulajdonába kerül. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulás aláírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

### 368/2017. (XII.14.) határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 14 igen szavazat és 6 tartózkodás mellett az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdés c) pontja alapján **úgy dönt**, hogy hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület 158910 helyrajzi számon nyilvántartott, **Bajcsy Zsilinszky u. 74.** szám alatti ingatlanon a TAO sportfejlesztési program alapján megépülő röplabda csarnok használata tárgyában a hasznosításban résztvevőkkel szerződést kössön az alábbi feltételek szerint:

- a bérleti díj minimum 7000 Ft/óra,
- az elvégzett felújítás szerződésben rögzített bruttó értéke a bérleti díjba beszámításra kerül,
- a bérlet időtartama 15 év,
- a megvalósított röplabda csarnok épület az ingatlan tulajdonosának tulajdonába kerül.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére, a vagyon használatára vonatkozó szerződés megkötésére és aláírására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

### 38/2019. (II.21.) sz. határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 16 egyhangú igen szavazattal az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület 158910 helyrajzi számon nyilvántartott, Bajcsy Zsilinszky u. 74. szám alatti ingatlanon, a 2018/19. évi TAO pályázat keretében, a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület által a Magyar Röplabda Szövetséghez röplabda csarnok megépítésére benyújtandó pályázathoz szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok kiadásáról szóló döntések meghozatalára és a röplabda csarnok tulajdonjogi helyzetének rendezésére és használatára vonatkozó megállapodás megkötésének jóváhagyására, és a jelzálogjog

bejegyzéséhez szükséges előzetes hozzájáruló nyilatkozat kiadására a Pénzügyi és Ellenőrzési és a Tulajdonosi Bizottságokat hatalmazza fel.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok és a megállapodás aláírására, és felkéri továbbá, hogy a Bizottságok döntéséről, a döntés meghozatalát követő rendes ülésén tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Határidő: 2019. május 31.

Felelős: polgármester



14/41573/2017

Fazon

EG 4423/2019



Magyarországi Evangélikus Egyház

Sztéhló Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium

Székhely (Sztéhló Gábor Evangélikus Gimnázium): 1183 Budapest, Kossuth tér 2.  
Telephely (Sztéhló Gábor Evangélikus Általános Iskola): 1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky utca 74.  
Telephely (Fecskefészek Evangélikus Óvoda): 1185 Budapest, Szent László utca 39.

Telefon: 290-9088

Email: [info@szteloiiskola.hu](mailto:info@szteloiiskola.hu)

OM - 201505



Iktatószám: TG-192/2019.

Ügyintéző: Csikós Andrea

Budapest Főváros XVIII. Kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata

- P. S. K  
- a B. J. S.  
2019. Febr. 1.

Tárgy: Önkormányzati hozzájárulás TAO pályázat beadásához

Ughy Attila  
polgármester részére

2019 FEBR 01

14/234-1/2019.

Tisztelt Polgármester Úr!

P.S. 14/41573/2019. Ec

Az Önkormányzat és a Magyarországi Evangélikus Egyház sikeresen együttműködött a Sztéhló Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium általános iskolai épületének fejlesztésére kiírt építészeti ötletpályázat megvalósításában. A program megvalósításának következő lépése a nyertes pályázó Keller Ferenc építészirodájának felkérése az építési engedélyezési tervek elkészítésére.

Ezzel kapcsolatban a Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat képviselő testülete már tulajdonosi hozzájárulását adta a 175/2017. (XII. 06.) és a 368/2017. (XII. 14.) számú határozataival.

Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy a tervek elkészülte után a 2019. április 30-ig beadható TAO pályázaton indulni szeretnénk a beruházás megvalósítása érdekében.

A 1996. évi LXXXI. törvény (továbbiakban TAO) 22/C § (6) bekezdés a) illetve d) pontja értelmében a következő önkormányzati hozzájárulásokra van szükség:

- az Önkormányzat hozzájárul a TAO-s fejlesztéshez
- az Önkormányzat hozzájárul a TAO-s fejlesztéshez kapcsolódóan az állam részére a jelzalog bejegyzéshez



Magyarországi Evangélikus Egyház

Szezhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium

Székhely (Szezhlo Gábor Evangélikus Gimnázium): 1183 Budapest, Kossuth tér 2.  
Telephely (Szezhlo Gábor Evangélikus Általános Iskola): 1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky utca 74.  
Telephely (Fecskefészkek Evangélikus Óvoda): 1185 Budapest, Szent László utca 39.

Telefon: 290-9088

Email: [info@szezhloiskola.hu](mailto:info@szezhloiskola.hu)

OM - 201505



- az Önkormányzat hozzájárul, hogy az intézmény és a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület a konzorciális szerződés keretében indítsa meg az engedélyezési eljárást
- az Önkormányzat hozzájárul, hogy az üzembehelyezéstől számított 15 éven keresztül az egyesületnek egy meghatározott időkeretet ingyenesen biztosítanak
- feleknek tudomásul kell venniük, hogy az átadástól számított 1 évet követően ruházható át az építmény, amit külön szerződésben szabályoznak majd.

Előre is köszönjük az Ön és képviselő-testület támogatását. Az érintett felek, a Magyar Röplabda Szövetség, a Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület a Magyarországi Evangélikus Egyház és a Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat a megvalósuló beruházással jelentős fejlődést ér el, és nagy értéket teremthet a kerület gyermekei és sportolói számára.

Budapest, 2019. 01. 25.

Köszönettel:

Vicziáné Salla Ildikó

Vicziáné Salla Ildikó  
intézményvezető



## MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött, egyrészről: Budapest XVIII. Kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

székhely: 1184, Budapest, XVIII. kerület, Üllői út 400.

képviselő: Ughy Attila polgármester

a továbbiakban: Önkormányzat

másrészről:

Magyarországi Evangélikus Egyház

székhely: 1085, Budapest, Üllői út 24.

képviselő: Kákay István országos irodavezető

a továbbiakban: Evangélikus Egyház

(együttes említésük esetén Felek) között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

### I.

#### Előzmények

1. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Budapest Fővárostól átvállalt feladatáért működteti a Hunyadi Mátyás Gimnáziumot (OM: 035251), kötelező közoktatási feladatát ellátandó pedig a Pitagorasz Általános Iskolát (OM: 035118). A Felek közös szándéka, hogy a XVIII. kerületben a közoktatási feladat hatékonyabb ellátása valósuljon meg, ennek érdekében az Evangélikus Egyház 2011. május 4-én megalapítja a Sztahlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnáziumot (továbbiakban: Intézmény). A többcélú, közös igazgatású intézmény az Önkormányzat által jogutód nélkül 2011. július 31-én megszűnő Hunyadi Mátyás Gimnázium székhelyén, a 2011. augusztus 1-vel jogutódlással átvett Pitagorasz Általános Iskola integrációjával 2011. augusztus 1-vel kezdi meg működését, mely 2012. szeptember 1-vel Óvodával bővül. Az Önkormányzat az Evangélikus Egyház számára átadja az intézmények működéséhez szükséges ingatlant az alábbiak szerint. Az 1993. évi LXXIX. törvény a közoktatásról (továbbiakban: Kt.) 81.§ (13) bekezdése alapján az ingatlan átadása mellett az Önkormányzat és az Evangélikus Egyház közoktatási megállapodást kötnek. (1. számú melléklet)

kel 2011. május 4. napján

## II.

### A megállapodás célja

2. A megállapodás célja, hogy az Evangélikus Egyház az ingatlanokban - 2011. augusztus 1-jétől jelen megállapodás 4.1 pontjában meghatározott időtartam alatt - általános iskolát és gimnáziumot, majd később óvodát működtethessen, oly módon, hogy azzal, az Önkormányzat által az ingatlanon korábban fenntartott általános iskola körzetébe (1. sz. melléklet) tartozó gyermekek oktatásban-nevelésben részesítése, és ezáltal az önkormányzati közfeladatok ellátása is biztosítva legyen.

## III.

### A megállapodás tárgya

3.1. Az Önkormányzat az Evangélikus Egyház számára térítésmentes használatba átadja az intézmény működéséhez szükséges, kizárólagos 1/1 hányadban tulajdonában álló - per-, teher- és igénymentes - a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál az alábbiak szerint bejegyzett ingatlanokat, valamint az azon lévő oktatás céljára szolgáló épületegyüttest (továbbiakban: ingatlanok) a következők figyelembevételével

1. Budapest, 1183, XVIII. kerület, Kossuth tér 2.

Helyrajzi szám: 155416

Alapterület: 6868m<sup>2</sup>

2. Budapest, 1185, XVIII. kerület, Bajcsy Zsófia utca 74.

Helyrajzi szám: 158910

Alapterület: 8656m<sup>2</sup>

3.2. Valamint az Önkormányzat az általános iskola feladatellátáshoz az Evangélikus Egyház számára használatba adja a Pitagorasz Általános iskola telephelyeként működő a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál az alábbiak szerint bejegyzett ingatlant, kivéve az ingatlanon található 45 m<sup>2</sup> nagyságú nem lakás céljára szolgáló helyiséget:

Budapest, 1185, XVIII. kerület, Hámán Katalin utca 39.

Helyrajzi szám: 158897

Alapterület: 877m<sup>2</sup>



Evangélikus Egyház tulajdonába adja az Intézmény működtetéséhez szükséges eszközöket, melyekről a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékleteként jegyzéket készítenek.

4.7. Az Önkormányzat az ingatlanok átadásakor az ingatlanokban működő közoktatási intézmények eszköz- és felszerelés jegyzékének megfelelően a felsorolt eszközöket az Evangélikus Egyház tulajdonába adja, azzal, hogy az ingatlanok visszaadása esetén a jelen szerződés 10.6. pontjában meghatározottak szerint kell eljárni.

4.8. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy mint az ingatlanok tulajdonosa kiadja a Képviselő-testület döntését követő 15 napon belül igazolást arról, hogy az ingatlanokban a helyiségek a nevelési-oktatási intézmény feladatainak ellátására alkalmasak.

#### V.

#### A megállapodás időtartama

5.1.A Felek a jelen megállapodást határozott időtartamra, az ingatlanok használatba adásának napjától számított kilencvenkilenc (99) évi időtartamra kötik.

5.2.A jelen megállapodás kizárólag az alábbi feltételek teljesülése esetén lép hatályba, ha:

- a) a Magyarországi Evangélikus Egyház Zsinata az egyházi törvényi szabályozásnak megfelelően nyilatkozik az intézmény újraalapításáról, és legkésőbb május 30-ig az alapító okirat aláírása megtörténik. Az alapító okirat aláírásával egyidejűleg az Egyház elindítja a nyilvántartásba vételi folyamatot.
- b) a Felek az alapító okirat aláírását követően, legkésőbb 2011. május 30-ig közoktatási megállapodást kötnek, mely 1. számú mellékletként később a megállapodáshoz csatolandó. A közoktatási megállapodás aláírását követően az Evangélikus Egyház egyoldalú nyilatkozattal vállalja a közoktatási feladatot, mellyel a kiegészítő normatívrára való jogosultságát igazolja.
- c) a jogerős működési engedély kiadásra kerül.

5.3. Ha a 5.2 pontban foglalt feltételek 2011. augusztus 1-ig nem következnek be, nem lép hatályba a megállapodás.

## VI.

### Az Evangélikus Egyház jogai

6.1. Felek erre irányuló megállapodása és erre is kiterjedő akarata mellett tudomásul veszik, a lelkiismereti és vallásszabadságról, valamint az egyházakról szóló 1990. évi IV. törvény alapján az Evangélikus Egyház jogosult világnézetiileg elkötelezett közoktatási intézmény fenntartására.

6.2. Az Evangélikus Egyház a megállapodás időtartama alatt a jelen megállapodásban írt keretek között és feltételekkel az ingatlanokat birtokában tarthatja, használhatja, és a hasznait szedheti.

6.3. Az Evangélikus Egyház az ingatlanok egyes részeit harmadik személy részére bérletbe adhatja oktatási-nevelési, szociális feladatok ellátására. Amennyiben az Evangélikus Egyház egy évet meghaladó időtartamra kívánja bérbe adni az ingatlanok valamely részét, köteles kikérni ehhez az Önkormányzat előzetes, írásbeli hozzájárulását. A bérlet által okozott károkért az Evangélikus Egyház felel.

6.4. Az Evangélikus Egyház és harmadik személyek között létrejövő bérleti szerződések időtartama nem lehet hosszabb, mint az Evangélikus Egyház részére biztosított 4.1. pontban meghatározott időtartam azzal a kikötéssel, hogy minden szerződésnek tartalmaznia kell az Evangélikus Egyház általi írásbeli 30 napos rendes felmondás lehetőségét.

6.5. Az Evangélikus Egyház nem jogosult az ingatlanokban az intézményhez szakmailag nem illeszthető tevékenység gyakorlását engedni.

6.6. Az Evangélikus Egyház jogosult a 7.4 -7.6. pontokban írtak szerint eljárva, saját költségén az épület főszerkezetét nem érintő, belső átalakítási és felújítási munkálatokat végezni. Az épületek főszerkezetét érintő, de hatósági engedélyhez nem kötött építési munkálatok, fejlesztések előtt az Evangélikus Egyház köteles előzetesen az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását kikérni. Az Önkormányzat a tulajdonosi hozzájárulást csak akkor tagadhatja meg, ha a tervezett munka az ingatlanok helyrehozhatatlan károsodásával járna. Az Evangélikus Egyház köteles haladéktalanul értesíteni az Önkormányzatot, ha rendkívüli javítási és felújítási munkálatok válnak szükségessé.

6.7. Az ingatlanokat érintő pályázati úton történő infrastrukturális fejlesztésekhez az Önkormányzat támogatást ad azzal, hogy az épület főszerkezetét nem érintő, belső átalakítási és felújítási





7.7. Az Önkormányzat a 2012 szeptemberében működését megkezdő Óvoda kialakításban részt kíván venni, ennek érdekében vállalja, hogy a 2012-es költségvetési rendeletében erre pénzügyi forrást biztosít (tervezési, engedélyeztetési, kivitelezési költségek).

7.8. Az Evangélikus Egyház köteles az óvodát, az általános iskolát, a gimnáziumot a mindenkor hatályos jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően működtetni.

7.9. Az újraalapított Sztéhló Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium személyi feltételeit a fentiek figyelembevételével az Evangélikus Egyház saját elvárásai, a lelkiismereti és vallásszabadságról szóló 1990. évi IV. törvény, illetve a Kt. előírásainak megfelelően alakítja ki.

7.10. Az Evangélikus Egyház az Intézmény fenntartásával, működtetésével és az alapfokú nevelési-oktatási feladatokkal kapcsolatos teendőket elvégzi, az oktatást-nevelést – a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (4) bekezdése, valamint a Kt. 26. § (1) bekezdése és a 66. § (2) bekezdése alapján – a jelen megállapodás 1. számú mellékletében rögzített körzetben lakó gyermekek részére, a Kt. 114. és 115., valamint a 117. §-ában meghatározottak szerint biztosítja.

7.11. Az Evangélikus Egyház, vagy a képviselőjében eljáró intézményvezető köteles minden évben a kerületi óvodai beiratkozás és az első osztályosok beiskolázását koordináló, az Önkormányzat által rendezett egyeztetésen részt venni, és az indítandó óvodai csoportok és első osztályok számát az egyeztetésen elhangzottak figyelembevételével meghatározni.

7.12. Az Evangélikus Egyház vállalja, hogy a Jegyző felé teljesíti a tankötelezettség nyilvántartásához szükséges jogszabály által előírt adatszolgáltatási kötelezettséget.

7.13. A Dohnányi Ernő Zenei Alapfokú Művészetoktatási Intézmény (Budapest, XVIII. kerület, Gyöngyvirág utca 7.) és a Sztéhló Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium tekintetében a Felek között a működési feltételek kölcsönös biztosítása tárgyában külön megállapodás születik, mely tartalmazza a telephelyi funkciók megtartását.

7.14. Az Evangélikus Egyház vállalja, hogy intézményének működtetésekor, különös tekintettel az étkezési nyersanyag normatívá megállapítására, a köztisztasági intézkedésekre az Önkormányzat rendeleteinek figyelembe vételével jár el.

*Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.*

7.15. Az Evangélikus Egyház kötelezi magát arra, hogy a 2011. évi időarányos és a 2012. évi normatíva létszámarányos része igénylésének érdekében a hatályos jogszabályok előírásai szerint jár el, ennek érdekében az Önkormányzat az Evangélikus Egyházzal együttműködik és a szükséges nyilatkozatokat megteszi.

7.16. Az Evangélikus Egyház köteles az ingatlanok megfelelő őrzéséről, az ingatlanok és az ingatlanokat övező terület és járda tisztántartásáról, valamint a biztonságos közlekedés elősegítéséről gondoskodni.

7.17. Az Evangélikus Egyházat terhelik megtérítési igény nélkül a megállapodás tartama alatt az ingatlanokkal kapcsolatos karbantartási kötelezettségek és költségek, így különösen azok, melyek az ingatlanok fenntartásával kapcsolatosak, az ingatlanok rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban tartásához szükségesek.

7.18. Az Evangélikus Egyház köteles az ingatlanokra teljes körű vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni az átadás – átvételt követő 5 napon belül.

7.19. Az Evangélikus Egyház az értéknövelő beruházásokról és felújításokról mérlegbeszámolója elkészültét követően évente hivatalos tájékoztatást ad a Hérbeadónak, tekintettel arra, hogy az ingatlanokat az Önkormányzat idegen helyen tárolt önkormányzati tulajdonként „idegen beruházás” című tartja nyilván könyvelésében.

## VIII.

### Az Önkormányzat jogai

8.1. Az Önkormányzat jogosult jelen megállapodás időtartama alatt, az ingatlanok rendeltetés szerű használatát és a jelen megállapodásban írtak teljesülését az Evangélikus Egyház által az Ingatlanokban folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül, előzetes bejelentés alapján ellenőrizni.

8.2. Ha az Önkormányzat rendeltetésellenes, illetve megállapodás ellenes használatot tapasztal, követelheti határidő tűzésével a rendeltetésellenes használat és/vagy megállapodás ellenes magatartás megszüntetését, továbbá az ebből eredő kárának megtérítését. Abban az esetben, ha az

Evangélikus Egyház a kifogásolt magatartásai a felhívásban megjelölt határidőben nem hagy fel, vagy ha az ingatlanokat fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, az Önkormányzat a jelen megállapodást a folyamatban lévő tanítási év végén felmondhatja.

## IX.

### Az Önkormányzat kötelezettségei

9.1. Az Önkormányzat köteles az ingatlanokat jelen megállapodás II. pontjában meghatározott célból, jelen megállapodás VI. pontjában kifejtett jogok gyakorlása érdekében, jelen megállapodás 5.1. pontjában meghatározott időtartamra az Evangélikus Egyház használatába adni.


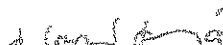
9.2. Az Önkormányzat az Evangélikus Egyház tulajdonába adja a 4.7. pontban írt 2. számú mellékletben meghatározott leltár szerinti eszközöket.

9.3. Az Önkormányzat legkésőbb az ingatlanok használatba adásakor köteles átadni az Evangélikus Egyház részére azon jogviszonyokra vonatkozó összes iratot, amelyek tekintetében az Evangélikus Egyház az általános iskola esetében a jogutódlást vállalta. Az iratátadásról a Felek jegyzéket készítenek, amely jelen szerződés később csatolandó, elválaszthatatlan 4. számú mellékletét képezi.

9.4. Az Önkormányzat kötelezi magát arra, hogy a jogutódlásról szóló értesítést követően a jogutódlással érintett közalkalmazottak szerződéseit 10 munkanapon belül az Evangélikus Egyház számára átadja.

9.5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Hunyadi Mátyás Gimnázium esetében a közalkalmazottak elbocsátásával kapcsolatos végkielégítést amennyiben a Gimnázium költségvetésén felül szükséges, külön keretből biztosítja. A Pitagorasz Általános Iskolára vonatkozóan a Kjt. 25. § alapján azokról a közalkalmazottakról, akik az új intézményben való továbbfoglalkoztatásukhoz nem járulnak hozzá, az átadó munkáltató, az Önkormányzat köteles gondoskodni.

9.6. A Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy az iskolák számára biztosított 2011. évi normatíva időarányos részének az Evangélikus Egyház javára történő igénylése érdekében, az illetékes hatóságnál közösen eljárnak. Az Evangélikus Egyház számára normatíva 2011. szeptember 1. napjától áll majd rendelkezésre, így az Önkormányzat gondoskodik az alkalmazottak 2011. év augusztus havi juttatásairól a két iskola költségvetésének terhére.

ll. R.  a (am)  (M)



11.2. A fenti megállapodásban nem, vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, többször módosított 29/1997. (X.21.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzati rendelete, illetve az idevonatkozó jogszabályi rendelkezések irányadóak.

11.3. Jelen megállapodás megkötésére a Magyarországi Evangélikus Egyház Zsinatának 9/2011. (II.19.) sz. határozatának felhatalmazásával, továbbá Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 405-411/2011. (V.04.) sz. határozatainak felhatalmazásával kerül sor.

Felek a jelen, 11 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt, arra felfogosított képviselőik útján, jóváhagyólag írták alá. A szerződés tíz (10) darab eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből öt (5) darab az Önkormányzatnál, öt (5) darab pedig az Evangélikus Egyháznál marad.

A jelen szerződésben meghatározottak szerint elkészítendő mellékletek a szerződés részét képezik, a szerződés azokkal együtt értelmezendő.

Budapest, 2011. év május hó 4. nap

*Kárány*  
Kárány István  
országos irodavezető  
Magyarországi Evangélikus Egyház



*Ugry*  
Ugry Antal  
polgármester  
Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc -  
Pestszentimre Önkormányzata



Ellenjegyzés az Evangélikus Egyház  
képviselőtében:

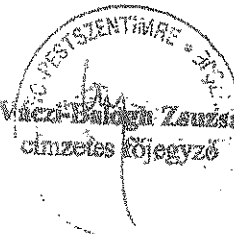
*az aláírt helyett*

*Benkő Ingrid*  
Dr. Kőváriné dr. Benkő Ingrid

Dr. Kőváriné dr. Benkő Ingrid  
ügyvéd  
Dr. Benkő Ingrid ügyvédi iroda  
1085 Budapest, Liliom út 24.

Ellenjegyzés az önkormányzat képviselőtében:

*Benkő Ingrid*  
Dr. Vuczi-Balogh Zsuzsanna  
címzetes köjegyző



Mellékletek:

- 1) Közoktatási megállapodás
- 2) Átadás-átvételi jegyzőkönyv
  - ingatlan és ingóieljár
  - eszközjegyzék
  - alkalmazotti jogviszonyok iratai, hatályos szerződések, szerződéses kötelezettségek jegyzéke
  - egyéb megállapodások

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/168207/2017

2017.04.06

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 52

Szelterület 158910 helyrajzi szám

- 1185 BUDAPEST XVIII. KER. Bajcsy-Zsilinszky út 74. "felülvizsgálat alatt"
- 1185 BUDAPEST XVIII. KER. Szent László utca 39. "felülvizsgálat alatt"
- 1185 BUDAPEST XVIII. KER. Rozsnyó utca 71. "felülvizsgálat alatt"
- 1185 BUDAPEST XVIII. KER. Saurmay tábornok utca 36. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.c.	terület ha m <sup>2</sup>	kat. t. jöv. k. Ell.	osztály adatok	
				ter. kat. jöv. ha m <sup>2</sup>	k. Ell.
- Kivett általános iskola, óvoda	0	9639	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64557/1/1999/99.02.23  
 jogcím: 1990. évi LKV. tv  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52958/1/2009/09.11.27

- a T-81465 tisz. számú térrajz alapján a 158910 - 158919 hrsz-ú ingatlanok egyesítő 158910 hrsz. alatt.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76586/2/2011/11.04.07

Vezeték jog  
 158910-I: 2 m<sup>2</sup> területre, 158910-IV: 39 m<sup>2</sup> területre.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 175474/2/2012/11.02.23

Vezeték jog  
 4 m<sup>2</sup> területre 7103/301/2010.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34981/1/2013/12.04.02

Vezeték jog  
 236 m<sup>2</sup> területre 303/354/2011.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/168207/2017

2017.04.06

UDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 52

alterület 158910 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R É S Z

Bejegyző határozat, érkezési idő: 140193/3/2016/16.08.10

Használati jog 2110.07.31-ig

7651m2 nagyságú területre, 63087/5/2012/11.12.20.

ntalás: III/4.

jogosult:

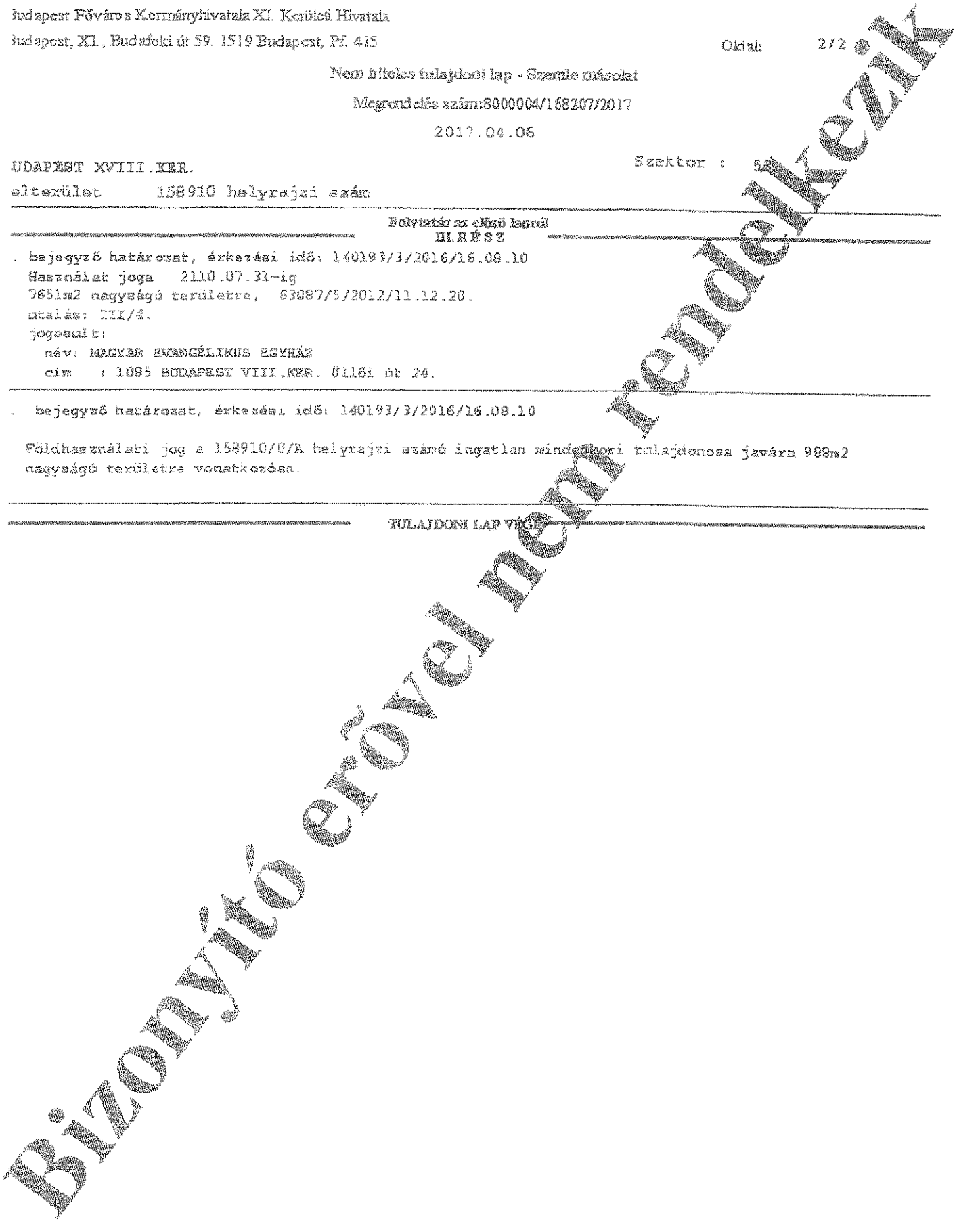
név: MAGYAR EVANGÉLIKUS EGYHÁZ

cím : 1095 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 24.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 140193/3/2016/16.08.10

Földhasználati jog a 158910/0/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára 988m2 nagyságú területre vonatkozóan.

TULAJDONI LAP VÉGE





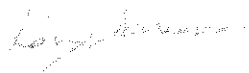


	rajlagos építési költségek	építési költség
meglévő épület felújítása (általós kivétel, átlagos felújítási költség)	463 m <sup>2</sup>	360 804 467,58 Ft nettó
új két szintes iskolaépület építése (általós kivétel, átlagos felújítási költség)	2495 m <sup>2</sup>	1 405 953 680,25 Ft nettó
új "C" kategóriás tornacsarnok és kiszolgáló területeinek építése (emelt szintű kivétel /pince szintű), átlagos felújítási költség)	3650 m <sup>2</sup>	952 325 467,06 Ft nettó
összes alapterület, karbantartás	4648 m <sup>2</sup>	
	2800 m <sup>2</sup>	
Ünnepi munkálatok	950 m <sup>2</sup>	75000 Ft/m <sup>2</sup> = 23 750 000,00 Ft
Építési munkák	Építkezés - Statika - Fekvés	350000 Ft/m <sup>2</sup> = 1 626 800 000,00 Ft
	Elektronikus munkák (erőátvitel, gyengeáram, tűzjelző)	36000 Ft/m <sup>2</sup> = 1 673 280 000,00 Ft
	Gépesítés és köznyelvi munkák (víz, csatorna, gáz, légtechnikai)	45000 Ft/m <sup>2</sup> = 209 160 000,00 Ft
	Világítás (beépített lámpák, lámpahatározók)	110 000 000,00 Ft
	Szállító és parkoló	30 000 000,00 Ft
	Beépítési díjak	10000 Ft/m <sup>2</sup> = 45 480 000,00 Ft
	Állami felújítási munkák	10000 Ft/m <sup>2</sup> = 45 480 000,00 Ft
	Közműtechnológiai (beleértve)	21 000 000,00 Ft
	Környezetrendezés	35000 Ft/m <sup>2</sup> = 98 000 000,00 Ft
	Upratechnológiai	10 000 000,00 Ft
Építési munkák nettó költsége összesen		2 433 998 000,00 Ft
Egyéb költségek		
	indoklás: beruházás igazgatás	1,00% = 24 339 980,00 Ft
	indoklás: ellenőrzés	2,50% = 60 849 950,00 Ft
	indoklás: kifizetés	5,00% = 121 699 900,00 Ft
Egyéb költségek összesen		205 889 830,00 Ft
Beruházás várható (becsült) nettó költsége		2 639 887 830,00 Ft
Áfa		207 189 214,19 Ft
Beruházás várható (becsült) bruttó költsége		2 847 077 044,19 Ft

Nyilatkozat a tornacsamok bekerülési költségéről

Alulírott Láris Barnabás (É 01-0294, lakcím: 1116 Budapest, Tambura utca 10/a.), mint a SZTEHLO GÁBOR EVANGÉLIKUS ÁLT. ISKOLA BŐVÍTÉS – építési engedélyezési tervdokumentáció felelős tervezője nyilatkozom, hogy a tervezett beruházás új "C" kategóriás tornacsamok és kiszolgáló területei építésének (emelt szintű kivétel /pínceszint/, állagossági felszereltség) becsült kivitelezési költsége 952.329.482 Ft+Áfa. A becsült költség a szerkezet és szakipari kivitelezési költségeken túl a sportszereket és a mobilákat is tartalmazza.

Budapest, 2019. 04. 23.



Láris Barnabás

(felelős tervező)

# Megállapodás

mely létrejött

*egyrésztől:* **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400, adószám: 15735818-2-43, KSH száma: 15735818-8411-321-01, számlaszám: 10401024-00031172-00000008, képviseli: Ughy Attila polgármester), továbbiakban: **Önkormányzat**

*másrészről:* a **Magyarországi Evangélikus Egyház** (1085 Budapest, Üllői út 24., adószám: 19719483-2-42, képviseli: Krámer György országos igazgató), továbbiakban: **Egyház**

*harmadrésztől:* **Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület** (1182 Budapest Óhuta u. 58.; adószám: 18233102-1-43; nyilvántartási szám: 01-02-0007939; képviseli: Hörli Kálmán elnök) továbbiakban: **Egyesület**

(együttesen: Szerződő Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

## I. Előzmények

- 1./ Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület 158910 hrsz.-ú, Bajcsy Zsilinszky utca 74. szám alatti, a tulajdoni lap szerint 8639 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett általános iskola, óvoda megnevezésű belterületi ingatlan – továbbiakban: **Ingatlan** (az ingatlan tulajdoni lapja *1. számú melléklet*). Az Ingatlan a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata szerint L4-XVIII/A övezeti besorolású. Az Ingatlan korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyoni körbe tartozik.
- 2./ Az Ingatlant az Önkormányzattal 2011. május 4-én kötött megállapodás – továbbiakban: **Megállapodás** – alapján az Egyház 99 évre térítésmentes használatba kapta (*2. sz. melléklet*). A Megállapodás alapján az ingatlan-nyilvántartásba az Egyház javára használati jog került bejegyzésre 2011. július 31-től számított 99 évre. Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan – az ELMŰ Hálózati Kft javára 2011. február 23-án és 2012. április 02-án bejegyzett vezetékjog kivételével – per-, teher- és igénymentes.
- 3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található általános iskola nem rendelkezik tornateremmel. A helyzet megoldása érdekében 2017. tavaszán az Önkormányzat ötletpályázatot írt ki a legmegfelelőbb építészeti koncepcióterv létrehozására. A tervpályázat sikeresen lezárult, melyet Keller Ferenc építész vezetésével a Keller Műterem Építész Tervező Kft. nyert el.
- 4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Egyesület vezetősége úgy döntött, hogy a „Látványcsapatsportok Támogatási Rendszerének” segítségével szeretne a Budapest XVIII. kerületben egy röplabda csarnokot építeni. A csarnok megépítését a Sztéhlo Gábor Evangélikus Általános Iskola területén szeretnék megvalósítani, így ezáltal az iskola tornaterme is megvalósulhatna. Az Egyház Országos Presbitériuma a 125/2017. (IX.21.) határozatával támogatta, hogy az Egyesület a Sztéhlo Gábor Evangélikus Általános Iskola területén röplabda csarnokot építsen.  
Az Önkormányzat Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága 175/2017. (XII.06.) sz. TFFB határozatával, a Tulajdonosi Bizottsága 401/2017. (XII.07.) sz. TUL-határozatával tulajdonosi hozzájárulását adta az Egyesület részére, a Magyar Röplabda Szövetséghez benyújtott TAO sportfejlesztési program alapján megvalósuló, a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Sztéhlo Gábor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium által használt Ingatlanon létesítendő röplabda csarnok létesítéséhez azzal, hogy a létrejövő épület az Önkormányzat tulajdonába kerül.  
A Képviselő-testület 368/2017. (XII.14.) határozattal úgy döntött, hogy hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az Ingatlanon a TAO sportfejlesztési program alapján megépülő röplabda csarnok használata tárgyában a hasznosításban résztvevőkkel szerződést kössön. Az Egyesület elképzelése megvalósítása érdekében pályázatot nyújtott be a Magyar Röplabda Szövetséghez (továbbiakban: MRSZ).

## II. A megállapodás tárgya

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Egyesület a beruházás tényleges megvalósítása érdekében pályázatot nyújt be a 2019/2020. évi TAO keretében az MRSZ.-hez egy 1690. m<sup>2</sup> alapterületű röplabda csarnok építéséhez. A pályázattal kapcsolatosan kiadott nyilatkozatában az Önkormányzat hozzájárult a TAO-s fejlesztéshez, és ahhoz, hogy a TAO-s fejlesztéshez kapcsolódóan az állam részére a jelzalog kerüljön bejegyzésre, valamint ahhoz, hogy az intézmény és az Egyesület a konzorciális szerződés keretében indítsa meg az engedélyezési eljárást, vállalta, hogy a csarnok üzembe helyezésétől számított 15 éven keresztül az Egyesületnek a röplabdacsarnok üzemidejének legalább 20%-ában ingyenesen használatot biztosít.

2./ Az Egyesület kijelenti, hogy az Ingatlanon a Beruházást az alábbiak szerint tervezi megvalósítani:

- pályázati önrész: bruttó 900 millió forint.
- támogatás összege: bruttó 2,1 milliárd forint.
- bekerülési költség: bruttó 3 milliárd forint.
- fenntartási kötelezettség: 15 év.
- pályázat végrehajtásának időtartama: ..... hónap.

3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Beruházás keretében az Ingatlanon az Egyesület tulajdonába kerülő, röplabda csarnok céljára szolgáló, az építési tervdokumentáció alapján 1690 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény (továbbiakban: **Felépítmény**) megépítését követően az Egyesület vállalja, hogy a Felépítmény tulajdonjogát az épület átadásától és számviteli aktiválásától számított 1 évet követő 2 hónapon belül átadja az Önkormányzatnak.

4./ Szerződő Felek megállapítják, hogy a Beruházás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:70. § (1) bekezdése szerinti ráépítésnek minősül, de a közös tulajdon keletkezését Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kizárják, tekintettel, arra, hogy az Egyesület vállalja, hogy a Felépítmény tulajdonjogát az épület átadásától és számviteli aktiválásától számított 1 évet követő 2 hónapon belül átadja az Önkormányzatnak. A Felépítmény átadás-átvételéről Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek mellélete lesz a Felépítményre vonatkozó építési engedély a tervdokumentációval együtt, valamint a Felépítmény tárgyieszköz nyilvántartó lapja.

5./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a Felépítmény térítésmentes átadását követően azt az Egyház térítésmentes használatába adja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján, az általános iskolával kapcsolatos közoktatási feladatok ellátása érdekében, azzal a kikötéssel, hogy az Egyház vállalja, hogy a csarnok üzembe helyezésétől számított 15 éven keresztül az Egyesületnek a Felépítmény üzemidejének legalább 20%-ában ingyenesen használatot biztosít, tekintettel a Beruházás térítésmentes Önkormányzati tulajdonba adására.

Az Egyház vállalja, hogy a Beruházás megvalósítását követően saját költségen, saját fenntartással a Felépítmény üzemeltetési feladatait ellátja.

6./ Az Egyház vállalja, hogy a 2011. augusztus 1. napján megkötött és -az Önkormányzat Képviselő-testületének 495/2012. (X.11.) számú határozata alapján - 2014. április 10. napján módosított fenti Ingatlanra is kiterjedő vagyónbiztosítást a Megállapodás időtartama alatt fenntartja, illetve abban az esetben, ha a jelenlegi vagyónbiztosítás bármilyen okból megszűnne, újabb vagyónbiztosítást köt a teljes Ingatlanra vonatkozóan, beleértve a Felépítményt is.

7./ Jelen megállapodás csak a Szerződő Felek írásbeli megállapodásával módosítható. Ha a Szerződő Felek bármelyike jelen megállapodásban vállalt kötelezettségeit megszegi és azt – póthatáridőt tűző – írásbeli felszólítást követően sem teljesíti, úgy azt a másik fél jogosult rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani.

8./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban alapuló jogok és kötelezettségek harmadik személy részére való átruházását kizárják.

9./ Jelen megállapodás megkötésére Szerződő Felek között az Egyház Országos Presbitériuma a 125/2017. (IX.21.) határozata, továbbá Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága ..../2019. (IV.25.) számú határozata és Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsága ..../2019. (IV.25.) számú határozata alapján kerül sor.

10./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk, a Vagyontörvény és az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet illetve az idevonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak. A szerződésből erdő jogviták eldöntésére a szerződő felek a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek a jelen szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt a rájuk vonatkozó szabályok szerint, feljogosított képviselőik útján helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest,.....

<b>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata képviselőjében</b> <b>Ughy Attila</b> <b>polgármester</b>	<b>Magyarországi Evangélikus Egyház</b> <b>képviselőjében Krámer György</b> <b>országos igazgató</b>
--	--

---

**Lőrinc 2000 Szabadidő Sportegyesület**  
**Hörl Kálmán**  
**elnök**

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap
2. Megállapodás
3. Tulajdonosi Bizottság ..../2019. (IV.25.) számú határozata
4. Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság ..../2019. (IV.25.) számú határozata



## **Ingatlan értékbecslés**

a

**1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 74., Hrsz.: 158910**

Általános iskola és óvoda elnevezésű ingatlanról



### **Megbízó:**

**Budapest Főváros XVIII. kerület**

**Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal**

H-1184 Budapest, Üllői út 400.

Képviselő neve: Paksa Zsuzsanna

### **Készítette:**

**AB HOME Kft. / Maroshegyi Alfréd**

1047 Budapest, Káposztásmegyeri u. 23.

C.g.: 01-09-944068



2019. április

## Tartalomjegyzék

Ingtalan értékbecslés.....	1
<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b> .....	<b>3</b>
Bevezető.....	4
Vizsgálat módszere.....	4
A vizsgálat célja .....	4
A vizsgálat időpontja .....	5
Az értékelés egyéb korlátozásai .....	5
Általános rendelkezések, záradék .....	5
Az ingatlan általános bemutatása .....	6
Az épület adatai      Főépület .....	8
Szerkezeti leírás, épület anyagai: .....	9
Épületgépészet:.....	10
Az épület adatai      „Kazánház” .....	11
Szerkezeti leírás, épület anyagai: .....	12
Épületgépészet:.....	13
Az épület adatai      „Napsugár” .....	14
Szerkezeti leírás, épület anyagai: .....	15
Épületgépészet:.....	16
Az épület adatai      „FORFA”.....	17
Szerkezeti leírás, épület anyagai: .....	18
Épületgépészet:.....	19
Az ingatlan bemutatása:.....	20
Telekérték meghatározás .....	23
Értékmegállapítás, piaci adatok elemzése .....	24
Területkimutatás .....	25
Tulajdoni lap – 1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 74.....	26
Térképszelvény és térképmásolat .....	29
Fotódokumentáció .....	31



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Vizsgált ingatlan megnevezése:**

Általános iskola és a hozzá tartozó épületek.

**Vizsgált ingatlan címe, hrsz.:**

1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 74.

**Értékelés célja:**

Forgalmi érték meghatározása jelzálogbejegyzés céljából.

**Az értékelés módszere:**

Pótlási költség alapú számítás, becslés.

<b>Végső forgalmi érték meghatározása</b>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a nettó pótlási költség alapú megközelítés szerint	540 000 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke	540 000000 Ft
<b>Végső forgalmi érték kerekítve</b>	<b>540 000 000 Ft</b>

Budapest, 2019. 04. 23.

.....  
**Maroshegyi Alfréd**  
Nyilvántartási szám: 08078/2018





## **Bevezető**

Társaságunk felkérést kapott egy, a Budapest főváros XVIII. kerületében épült iskola-épület és melléképületeinek felmérésére, értékbecslésére azzal a kitételrel, miszerint az ingatlanon helyet kapott óvoda épületét és az általuk használt telekrészt ne értékeljük. Ennek megfelelően a felméréskor az értékelendő épületeket és a hozzájuk tartozó telekhányadot értékeltük.

## **Vizsgálat módszere**

A vizsgálat idejében a rendelkezésemre álló adatokat személyesen gyűjtöttem össze, a helyszínen lévő személyzetnek a kérdéseimet feltettem. Az épületeket, azok állapotát és határoló szerkezeteit felmértem. A hibákról a teljesség igénye nélkül fotódokumentációt készítettem.

A szemrevételezés – mint vizsgálati módszer – az épület hibáinak szabad szemmel történő felmérését jelenti, a szerkezeteket azok megbontása nélkül, károkozás mentesen vizsgáljuk.

A beszerezhető tervdokumentációt és az ingatlanok adatainak megküldését a megbízó vállalta és időben teljesítette.

Az értékelés módszeréül a speciális épülettípus és hasznosítás miatt a nettó pótlási költség számítási módszert választottam. A piaci összehasonlítás és az hozamelvű értékelési módszerek a jelen épületek esetében nem értelmezhetők a jelenlegi piaci környezetben.

## **A vizsgálat célja**

A megbízó a tulajdonában lévő épület használati jogát a tulajdoni lap tanúsága szerint közel 100 éves időtartamra az épület üzemeltetőjére ruházza. Az épületek korszerűsítését/átépítését támogató TAO program/támogatás keretében a Magyar Állam jelzálogbejegyzést kíván feljegyeztetni az ingatlan tulajdoni lapjára, melynek alapjául szolgál a jelen értékbecslés.



## **A vizsgálat időpontja**

A szemlét 2019/04/15-i héten tartottuk. Az időjárás kedvező volt a kérdéses pontok megvizsgálásához. A száraz, a hónap időjárásához képest enyhe és napos időben az épületet gond nélkül körbejárhattam. Az épületek belső kialakítását és a pince/padlás és tetőszerkezeteket is megvizsgáltam.

## **Az értékelés egyéb korlátozásai**

Az értékelés során felhasznált 2019. évi építőipari költségbecslési segédletben foglalt egységárak átlagos

- vállalozási (nagyság, megbízási mód, techn. felszereltség),
- piaci feltételek (erőforrás, verseny),
- kivitelezési körülmények,
- reális vállalási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat kompletten, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg. Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

## **Általános rendelkezések, záradék**

- Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet e dokumentációban közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
- A földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlanokhoz a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon átruházási okiratokban, vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.
- Nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt, nem végeztünk geodéziai, talajmechanikai, statikai, épületfizikai vizsgálatot. Az épületszerkezetre vonatkozó észrevételeket szemrevételezéssel és a helyszínen épületszerkezeti feltárás, károsítás nélküli megállapítások alapján hoztuk.
- A jelentésben közzétett adatok és értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Ezen dokumentum csak a Megbízó és az Megbízott együttes beleegyezésével adható ki külső személynek.
- A dokumentáció csak teljes terjedelmében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, számokat, részeket kiemelni és önállóan használni nem lehet.
- Jelen dokumentumot készítő szakember a szolgáltatás teljesítésével kapcsolatos felelősségének mértékét a részére kifizetett munkadíj összegében korlátozza, melyet a megbízó kifejezetten elfogad.



## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:(tulajdoni lap szerint)	1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 74.
Helyrajzi száma:	158910
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	XVIII. kerületi Önkormányzat
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	III/2 Vezetékjog, jogosult: EMLŰ Hálózati Kft. III/5 Vezetékjog, jogosult: EMLŰ Hálózati Kft. III/6 Vezetékjog, jogosult: EMLŰ Hálózati Kft. Használat joga, jogosult: Magyar Evangélikus Egyház
Bérlő:	Nincs
Bérelti szerződés időtartama, lejárata:	-
A telek területe (m <sup>2</sup> ):	8639 m <sup>2</sup> , melyből 988 m <sup>2</sup> nem vettem figyelembe (óvoda területe)
A telek alakja, formája:	Téglalap alakú telek
A telek határai, kerítettsége:	Az utcafronton körben drótfonattal, az óvoda irányából mobil kerítéssel határolt.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	DK
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terepviszonyok
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Családi házas övezetben található. Mellette aszfalt utak találhatóak.
<u>Az ingatlanon jelenleg található:</u>	1 db főépület, mely egy szintből áll. 2 db kiegészítő oktatási épület. 1 db ideiglenes épület, mely oktatási célokra lett hasznosítva.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	1-2 szintes családi házak, üres telek, kertvárosi lakóövezet.
Településen belüli elhelyezkedése:	A városrész elnevezése Szemeretelep. Az Üllői úttól 8-900 m-re, a Ferihegyi gyorsforgalmi úttól 4-500 m-re, a két főút között található családi házas övezetben.



Megközelíthetősége:	Helyi buszjáratok és gépkocsi, vonat és villamos.
Közlekedési eszközök:	Busz, gépkocsi, vonat, villamos.
Közművesítettség:	Víz és csatorna, valamint az elektromos áram mérőórával szerelt, összközműves.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	Nincs lekötve
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Általános iskola és óvoda
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Általános iskola és óvoda
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Nincs



<b>Az épület adatai</b>	<b>Főépület</b>
Az épület megnevezése:	Általános iskola, főépület
Funkciója:	Általános iskola
Becsült építési éve:	1927
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-es évek elején nyílászáró csere
Pince:	Van, 10-15 nm
Padlás:	Kiszellőztetett padlástér, fa fedélszék
Szintszám a földszint felett:	1
Nettó alapterület:	491,13 m <sup>2</sup>
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap
Felmenő falazat:	Tégla, 38 cm széles falazat (k.m. téгла)
Födémek:	Hagyományos fafödém, feltöltéssel
Tetőszerkezet, héjalás:	Hagyományos fa fedélszék
Külső felületek:	Vakolt felületek
Belső felületek:	Festett felületek
Nyílászáró szerkezetek:	Az ablakok 15+ éves műanyag tokos, több-rétegű, hangszigetelő üvegezéssel ellátott nyílászárók. A bejárati ajtók korszerűsítendőek.
Padlóburkolatok:	Kerámiaburkolat, PVC
Közművesítettség	
Vízhálózat, csatornahálózat	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Fűtött téren kívül elhelyezett gázkazánok. Az épületen kívül található.
Használati melegvíz ellátás:	Elektromos vízmelegítő, tároló.
Telefon, hírközlés	Telefon, internet, kábel TV
Igényszint általában:	Felújítandó
Fizikai állapot:	Átlagos
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	100%



## **Szerkezeti leírás, épület anyagai:**

### **Alapozás:**

Az épület alaptestei és a talajjal érintkező aljzatbeton lemezek vasbetonból készültek, valamint beton sávalap fut végig a teherhordó falak alatt.

### **Felmenő falak:**

Az épület főfalai 38 cm-es falazóelemből készültek. Feltételezésem alapján kisméretű téglá, vagy annak a méretváltozatai kerültek beépítésre.

### **Válaszfalak:**

14 és 38 cm-es falazat.

### **Lábazat:**

Az épület lábazata sok helyen sérült. A vízvezetés hibái és a karbantartás hiánya miatt szabad szemmel is jól láthatók a sérült részek.

### **Kerítettség:**

Drótfonattal határolt az utca felől, az épületek között nincs határoló elem. Az óvoda felől egy mobil kerítés határolja a területet.

### **Kémény, füstelvezetés:**

Az épületet egy, az épületek között kazánház céljára hasznosított épületrészből fűtik. A vezetékek e helyiségből indulnak és érkeznek vissza ide a fűtési kör végén. A fűtőeszközök számára külön kémények készültek (lásd.: fotó dokumentáció).

### **Fedélszerkezet és héjalás:**

Hagyományos fa fedélszék, a korra jellemző technológiával. Elnevezése: kétállószerű fedélszék.

### **Nyílászárók:**

Az egész épületben műanyag külső nyílászárókat találunk, a bejárati ajtók kivételével. A főbejárat korszerűsítve lett, ugyanakkor megtartották a nyílászárók eredeti szerkezetét. A belső nyílászárók idős, állapotuk miatt a cseréjük javasolt.

### **Homlokzatképzés:**

A 38-as falazaton mészcement vakolat található, felette festett felület, mely karbantartást, javítást igényel.

### **Vízszigetelés:**

Pontos adatok nem állnak rendelkezésre. Az építés ideje alapján feltételezett 1 vagy 2 rétegű bitumenes lemezt választott az építtető.

### **Hőszigetelés és hangszigetelés:**

Az épületen sem hőszigetelés, sem hangszigetelés nem található.

A 2000-es évek elején a nyílászárók cseréje a közeli reptér miatt valósult meg. A beépített ablakok zajcsökkentő hatásuk miatt kerültek beépítésre.

### **Épületgépészet:**

#### **Szellőzés, hő- és füstelvezetés:**

Az épület helyiségeinek szellőzését természetes úton biztosítják.

#### **Fűtés, használati melegvíz ellátás:**

Az épületet a kazánházban (másik épület) elhelyezett gázkazánok fűtik, a vezeték a pincehelyiségben érkezik az épületbe és kerül elosztásra. A helyiségekben található elektromos vízmelegítő és tároló biztosítja a melegvizet.

#### **Tartalékfűtés:**

Az épület tartalék fűtését elektromos fűtőberendezésekkel biztosítják.

#### **Villamosság:**

Az épület hagyományos mérőórával és a működéshez szükséges elektromos tápellátással rendelkezik.

#### **Víz és csatornahálózat:**

Az épület mind a víz, mind a csatornahálózatra kötött.

**Az épület adatai****„Kazánház”**

Az épület megnevezése:	Általános iskola, kazánház és oktatóépület
Funkciója:	Általános iskola
Becsült építési éve:	1967-68.
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kizárólag a mellékhelyiségeket érintette.
Pince:	Nincs.
Padlás:	Vasbeton lapostető, hőszigetetlen, nem járható.
Szintszám a földszint felett:	1
Nettó alapterület:	221,59 m <sup>2</sup>
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap
Felmenő falazat:	Gázbeton falazóelem + 2-3 cm EPS hab
Födémek:	Vasbeton födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Nem járható, bitumenes lapostető
Külső felületek:	Vakolt felületek
Belső felületek:	Festett felületek
Nyílászáró szerkezetek:	Az eredeti, építéskor beépített ablakok, ajtók.
Padlóburkolatok:	Kerámiaburkolat, PVC
Közművesítettség	
Vízhálózat, csatornahálózat	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Fűtött téren kívül elhelyezett gázkazánok.
Használati melegvíz ellátás:	Elektromos vízmelegítő, tároló.
Telefon, hírközlés	Telefon, internet, kábelTV
Igényszint általában:	Felújítandó
Fizikai állapot:	Átlagos
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	100%



## **Szerkezeti leírás, épület anyagai:**

### **Alapozás:**

Az épület alaptestei és a talajjal érintkező aljzatbeton lemezek vasbetonból készültek, valamint beton sávalap fut végig a teherhordó falak alatt.

### **Felmenő falak:**

Az épület főfalai 30 cm-es gázbeton falazóelemből készültek. A külső határoló szerkezet a 2-3 cm EPS hab hőszigetelést kapott.

### **Válaszfalak:**

12 és 30 cm-es falazat.

### **Lábazat:**

Az épület lábazata sok sérült. A vízvezetés hibái és a karbantartás hiánya miatt szabad szemmel is jól láthatók a repedések.

### **Kerítettség:**

Drótfonattal határol az utca felől, az épületek között nincs határoló elem. Az óvoda felől egy mobil kerítés határolja a területet.

### **Kémény, füstelvezetés:**

Az épületben kapott helyet a teljes épületcsoport fűtését ellátó gázkazáncsoport. A két kazán egy rendszerre kötve látja el a 4 épület fűtését, mely rendszerek ezen épületből lépnek ki, majd térnek vissza a vezetékhálózaton keresztül.

### **Fedélszerkezet és héjalás:**

Hőszigetelés nélkül készült, nem járható, bitumenes lapostető.

### **Nyílászárók:**

Az épületen az építéskor beépített, eredeti nyílászárók található. Cseréjük erősen javasolt. A belső nyílászárók időssek, állapot miatt a cseréjük javasolt.

### **Homlokzatképzés:**

A 30-as falazaton mészcement vakolat található.

### **Vízszigetelés:**

Pontos adatok nem állnak rendelkezésre. Az építés ideje alapján feltételezett 1 vagy 2 rétegű bitumenes lemezt választott az építető.



### **Hőszigetelés és hangszigetelés:**

A tájékoztatás alapján a határoló szerkezetek 2-3 cm külső EPS hab szigetelést kaptak.

### **Épületgépészet:**

#### **Szellőzés, hő- és füstelvezetés:**

Az épület helyiségeinek szellőzését természetes úton biztosítják.

#### **Fűtés, használati melegvíz ellátás:**

Az épületet a kazánházban elhelyezett gázkazánok fűtik. A helyiségekben található elektromos vízmelegítő és tároló biztosítja a melegvizet.

#### **Tartalékfűtés:**

Az épület tartalék fűtését elektromos fűtőberendezésekkel biztosítják.

#### **Villamosság:**

Az épület hagyományos mérőórával és a működéshez szükséges elektromos tápellátással rendelkezik.

#### **Víz és csatornahálózat:**

Az épület mind a víz, mind a csatornahálózatra kötött.



## Az épület adatai

## „Napsugár”

Az épület megnevezése:	Általános iskola
Funkciója:	Általános iskola
Becsült építési éve:	1964
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kizárólag a mellékhelyiségeket érintette.
Pince:	Nincs.
Padlás:	Vasbeton lapostető, hőszigetelés nélkül, nem járható.
Szintszám a földszint felett:	1
Nettó alapterület:	186,52 m <sup>2</sup>
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap
Felmenő falazat:	38-as falazat, a bejárat 30-as elemekből épült
Födémek:	Vasbeton födém, Horcsik födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Nem járható, bitumenes lapostető
Külső felületek:	Vakolt felületek
Belső felületek:	Festett felületek
Nyílászáró szerkezetek:	Az eredeti, építéskor beépített ablakok, ajtók.
Padlóburkolatok:	Kerámiaburkolat, PVC
Közművesítettség	
Vízhálózat, csatornahálózat	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Fűtött téren kívül elhelyezett gázkazánok.
Használati melegvíz ellátás:	Elektromos vízmelegítő, tároló.
Telefon, hírközlés	Telefon, internet, kábelTV
Igényszint általában:	Felújítandó
Fizikai állapot:	Átlagos
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	100%



## **Szerkezeti leírás, épület anyagai:**

### **Alapozás:**

Az épület alaptestei és a talajjal érintkező aljzatbeton lemezek vasbetonból készültek, valamint beton sávalap fut végig a teherhordó falak alatt.

### **Felmenő falak:**

Az épület főfalai 38 cm-es falazóelemből készültek, kivétel ez alól egyedül a bejárati szélfogó, mely 30 cm-es falazóelemekkel készült.

### **Válaszfalak:**

12, 30 és 38 cm-es falazatok.

### **Lábazat:**

Az épület lábazata sok sérült. A vízvezetés hibái és a karbantartás hiánya miatt szabad szemmel is jól láthatók a repedések

### **Kerítettség:**

Drótfonattal határol az utca felől, az épületek között nincs határoló elem. Az óvoda felől egy mobil kerítés határolja a területet.

### **Kémény, füstelvezetés:**

Az épületet egy, az épületek között kazánház céljára hasznosított épületrészből fűtik. A vezetékek e helyiségből indulnak és érkeznek vissza ide a fűtési kör végén. A fűtőeszközök számára külön kémények készültek (lásd.: fotó dokumentáció).

### **Fedélszerkezet és héjalás:**

Hőszigetelés nélkül készült, nem járható, bitumenes lapostető.

### **Nyílászárók:**

Az épületen az építéskor beépített, eredeti nyílászárók található. Cseréjük erősen javasolt. A belső nyílászárók idősök, állapot miatt a cseréjük javasolt.

### **Homlokzatképzés:**

A 38-as falazaton mészcement vakolat található.

### **Vízszigetelés:**

Pontos adatok nem állnak rendelkezésre. Az építés ideje alapján feltételezett 1 vagy 2 rétegű bitumenes lemezt választott az építettő.



### **Hőszigetelés és hangszigetelés:**

Az épületen nem található hőszigetelés.

### **Épületgépészet:**

#### **Szellőzés, hő- és füstelvezetés:**

Az épület helyiségeinek szellőzését természetes úton biztosítják.

#### **Fűtés, használati melegvíz ellátás:**

Az épületet egy, az épületek között kazánház céljára hasznosított épületrészből fűtik. A vezetékek e helyiségből indulnak és érkeznek vissza ide a fűtési kör végén. A fűtőeszközök számára külön kémények készültek (lásd.: fotó dokumentáció).

#### **Tartalékfűtés:**

Az épület tartalék fűtését elektromos fűtőberendezésekkel biztosítják.

#### **Villamosság:**

Az épület hagyományos mérőórával és a működéshez szükséges elektromos tápellátással rendelkezik.

#### **Víz és csatornahálózat:**

Az épület mind a víz, mind a csatornahálózatra kötött.



<b>Az épület adatai</b>	<b>„FORFA”</b>
Az épület megnevezése:	Általános iskola
Funkciója:	Általános iskola
Becsült építési éve:	1960-63
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kizárólag a mellékhelyiségeket érintette.
Pince:	Nincs.
Padlás:	Üres padlástér, fa fedélszék, palafedés
Szintszám a földszint felett:	1
Nettó alapterület:	355,87 m <sup>2</sup>
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap és vb. lemez
Felmenő falazat:	Az épület könnyűszerkezetes (Betony + 10-15 cm hőszigetelés + Betony), felvonulási épületként helyezték ki eredetileg, majd hasznosították.
Födémek:	Könnyszerkezetes fafödém
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa fedélszék, palafedés
Külső felületek:	Festett felületek
Belső felületek:	Festett felületek
Nyílászáró szerkezetek:	Az eredeti, építéskor beépített ablakok, ajtók.
Padlóburkolatok:	Kerámiaburkolat, PVC
Közművesítettség	
Vízhálózat, csatornahálózat	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Fűtött téren kívül elhelyezett gázkazánok.
Használati melegvíz ellátás:	Elektromos vízmelegítő, tároló.
Telefon, hírközlés	Telefon, internet, kábelTV
Igényszint általánosan:	Felújítandó
Fizikai állapot:	Átlagos
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	100%

## **Szerkezeti leírás, épület anyagai:**

### **Alapozás:**

Az épület alaptestei és a talajjal érintkező aljzatbeton lemezek vasbetonból készültek, valamint beton sávalap fut végig a teherhordó falak alatt.

### **Felmenő falak:**

Az épület főfalai 18 cm-es előre gyártott, könnyűszerkezetes elemekből készültek. A külső és belső Betonyp határoló között párafékező réteg és 10-15 cm hőszigetelés található.

### **Válaszfalak:**

Könnnyűszerkezet, 10 cm vastagságú falak.

### **Lábazat:**

Az épület lábazata sok sérült. A vízvezetés hibái és a karbantartás hiánya miatt szabad szemmel is jól láthatók a repedések

### **Kerítettség:**

Drótfonattal határol az utca felől, az épületek között nincs határoló elem. Az óvoda felől egy mobil kerítés határolja a területet.

### **Kémény, füstelvezetés:**

Az épületet egy, az épületek között kazánház céljára hasznosított épületrészből fűtik. A vezetékek e helyiségből indulnak és érkeznek vissza ide a fűtési kör végén. A fűtőeszközök számára külön kémények készültek (lásd.: fotó dokumentáció).

### **Fedélszerkezet és héjalás:**

Az épület a jellegének megfelelően fa fedélszéket és palafedést kapott.

### **Nyílászárók:**

Az épületen az építéskor beépített, eredeti nyílászárók található. Cseréjük erősen javasolt. A belső nyílászárók idős, állapot miatt a cseréjük javasolt.

### **Homlokzatképzés:**

A külső homlokzat festett, a lábazat cementes kötőanyagú vakolat

### **Vízszigetelés:**



Pontos adatok nem állnak rendelkezésre. Az építés ideje alapján feltételezett 1 vagy 2 rétegű bitumenes lemezt választott az építető.

### **Hőszigetelés és hangszigetelés:**

A szerkezetek a könnyűszerkezetes jellegük miatt eleve belső hőszigeteléssel készültek. A külső felületek és a padlás sem kapott kiegészítő hőszigetelést, ezért a helyszínen kapott tájékoztatás alapján feltételezem, hogy az építéskor beépített 10-15 cm vastagságú üvegyapot került felhasználásra.

### **Épületgépészet:**

#### **Szellőzés, hő- és füstelvezetés:**

Az épület helyiségeinek szellőzését természetes úton biztosítják.

#### **Fűtés, használati melegvíz ellátás:**

Az épületet a kazánházban elhelyezett gázkazánok fűtik, mely kazánok a vizsgált épület mellett található „kazánház” elnevezésű épületben kaptak helyet. A helyiségekben található elektromos vízmelegítő és tároló biztosítja a melegvizet.

#### **Tartalékfűtés:**

Az épület tartalék fűtését elektromos fűtőberendezésekkel biztosítják.

#### **Villamosság:**

Az épület hagyományos mérőórával és a működéshez szükséges elektromos tápellátással rendelkezik.

#### **Víz és csatornahálózat:**

Az épület mind a víz, mind a csatornahálózatra kötött.





## Az ingatlan bemutatása:

A vizsgált épületegyüttes Budapest fővárosának XVIII. kerületében található, családi házas övezetben, csendes és nyugodt környezetben. A területre jellemzők az 1 vagy 2 lakásos családi házak, a zöld, növényzettel beültetett területek. A főutak és mellékutak aszfaltozottak, a parkolás kissé nehezen megoldható. Megközelíthetősége az Üllői út felől és a Ferihegyi gyorsforgalmi út felől lehetséges. Helyi busz, villamos és vonatjáratok állnak rendelkezésre a tömegközlekedők számára.

A telken található épületek közül az óvoda egy mobilkerítéssel leválasztásra került a telekről, ugyanakkor a hrsz. nem változott. Ennek megfelelően az e dokumentumot olvasó számára fontos információ, hogy az óvoda épülete és a hozzá tartozó terület ugyan az ingatlan része, a megbízó a célokban külön kiemelte, hogy ezen ingatlanrész nem képezi tárgyát a jelen vizsgálatnak.

A vizsgált ingatlanok a főépület, a „kazánház”, a „Napsugár” és a „Forfa” elnevezésű épületek (részleteket lásd a területkimutatásnál).

A **főépület** az 1927-es építéskor még templom és kápolna céllal létesült, majd a későbbiekben bővítették ki és lett belőle iskolaépület. A felhasznált anyagok a korra jellemzők, mint 38 cm vastag égetett agyagtégla falazat, magas belmagasság (3,1-3,4 m), és fafödém a padlástér irányába. A tetőszerkezet megfelelő állapotú, de karbantartást igénylő kétállószerűes fa fedélszék.

Az épület homlokzat és külső felülete viseli az idők nyomát, a felújítás véleményem szerint időszerű. A lábazatok és a külső vakolati hibák az időjárási körülményeknek nem tudnak sokáig ellenállni, az állagmegőrző karbantartások elvégzése szükséges.

A belső terek az iskola igényeinek megfelelnek. A felhasznált anyagok mind megfelelők, ugyanakkor a karbantartás és a rendszerek korszerűsítése szükséges. Az elavult fűtési rendszer vezetékeinek és hőleadóinak cseréje, a festés és a belső nyílászárók cseréje időszerű. A festett felületek, a beépített eszközök az általános használatból eredő avulást mutatják.

Az épületen a 2000-es évek elején nyílászáró csere történt, mely hangszigetelő hatása miatt volt jelentős. Az épületen kizárólag állagmegőrző karbantartások történtek ez követően.

Az épület fűtését a „kazánház” elnevezésű épületből látják el, mely a teljes épületcsoport fűtéséért felel. A vezetékek „távvezetékként” jutnak el az épületekbe, majd visszatérnek a kazánokhoz. A fűtési víz mennyiség jelentős, a keringetés energiaigénye magas, ennek okán jelentős földgáz igény és CO<sub>2</sub> terhelés jelenik meg a felhasználás során.

Az épület állapota megítélésem szerint átlagos és felújítandó, korszerűsítendő.



A főépülettel szemben a „**kazánház**” és a „Napsugár” elnevezésű épületek találhatóak. Az előbbi épületben található az épületegyüttes gépészeti rendszere, melyet az előbbieken leírtam. A kazánok egy elkülönített helyiségben kaptak helyet, itt található a működéshez szükséges automatika, tároló és a vezetérendszer szabályozói.

Az épület nagyjából a főépület után 40 évvel készült, így a felhasznált technológia is eltér. A külső falak 30 cm-es gázbeton falazóelemből 2-3 cm EPS hab szigeteléssel készültek, az aljzat és a lapostető vasbeton szerkezetűek, bitumenes szigeteléssel. A tető nem járható. Az épület a használatból eredő avulást mutatja, a felújítása és korszerűsítése erősen javasolt. A külső lábazati és felületi hibák kijavítását mielőbb el kell végezni.

A nyílászárók az eredeti építéskori fa ablakok és ajtók, melyek állapot igen változatos. Cseréjük javasolt. A belmagasság a 2,955 cm, mely a korra jellemző szintén.

A „**Napsugár**” nevű épület a festése miatt kapta ezt a nevet. Sajnos a festés megkopott és az épületet javasolt mielőbb felújítani. Az építés ideje valamivel megelőzi a „**kazánház**” -ként bemutatott épületet, szerkezeti anyagfelhasználásában közelebb áll a mai technológiákhoz úgy, mint 38 cm-es téglafalazattal készült – kivéve a szélfogó, mely 30 cm-es –, vasbeton aljzat és lapostető a vízszintes határoló szerkezet. A lapostető szerkezetét a HORCSIK födémmel lehet a legjobban leírni, a tetőszerkezet nem járható bitumenes fedést kapott. A nyílászárók az eredeti építéskori fa ablakok és ajtók, melyek állapota igen változatos. Cseréjük javasolt. A belmagasság a 2,962 cm.

A főépület elkészültét követően a további épületek építését segítettő, egy ideiglenes felvonulási épületet helyeztek el az ingatlanon, mely a „**FORFA**” nevet kapta és jelenleg is hasznosítás alatt áll. Vélhetően a terület használója lehetőséget látott a gyorsszerkezetű épület használatában és a két hagyományos szerkezetű épület elkészültét követően oktatási célokra alakították át az épületet. Jelenleg oktatás és étkeztetés folyik a helyiségekben. Az épület állaga a karbantartásoknak köszönhetően átlagos, de a felújítás és korszerűsítés mindenképpen szükséges. A helyi tájékoztatások alapján nem egyértelmű, hogy egy felújítás esetén a meglévő szerkezeteket milyen mértékben lehet megtartani, az épület állaga mennyi további hőszigetelést és szerkezeti módosítást bír elviselni. Ebből következik, hogy egy jövőbeli korszerűsítés akár az épület pótlásaként is megvalósulhat (újraépítés).

**Összefoglalva** az előbbieket, a felmért épületek különböző korban és technológiákkal készültek. Az eredeti épület iskolává alakítása, majd a 2 + 1 épület építése jelentősen növelte az oktatási célú helyiségek számát és egyúttal biztosította az elhelyezést a nagyszámú jelenléthez.

Az épületek átlagos állapotúak, jelentősen nem térnek el a hasonló korúaktól, ugyanakkor avulást mutatnak mind műszaki, mind használati téren. A felújítás elsősorban



energetikai oldalon szükséges, mely természetesen együtt jár a szerkezeti hibák kijavításával is. A falak és lábazatok az időjárásnak kitett helyeken sérültek, az eresz és vízvezetés egyre több helyen mutat hibát. A belső terekben felhasznált gépészeti rendszerek nem egységesek, cseréjük javasolt, sőt a lapostetők napelemrendszer telepítésére adnak lehetőséget.

Az elmúlt évek állagmegőrző karbantartásai jellemzően a mellékhelyiségeket érintették. Az épületek között belső udvart, sportpályát találunk, mely az iskola sportolási céljait és a napi működésben – mint a tanítási szünetekben –, hagyományosan udvarként szolgált, ahol a gyerekek felügyelet mellett pihenhetnek a foglalkozások között.

Az épületegyüttest két központi gázkazán látja el a szükséges hőenergiával, a csővezetések a „kazánház” nevű épületből távvezetéken jutnak el a hőleadókhoz.

Az ingatlanon található tovább egy óvoda a hozzá területtel, mely nem képezi jelen vizsgálat tárgyát. Az óvoda az iskola területétől mobil kerítéssel elválasztása került.

Az épületegyüttes a szemlén látottak szerint megfelelő az iskola célú hasznosításra, ugyanakkor erkölcsi avulásként, hátrányként kell tekinteni arra a tényre, hogy az épületrészek közötti távolság miatt az oktatás nem valósul meg egy épületen belül, ami további szervezési feladatokat igényel.



## Telekérték meghatározás

Helyszín*	idő	Méret m <sup>2</sup>	piaci ár* mFt	fajlagos piaci ár eFt/m <sup>2</sup>
BP. XVIII. Nagybánya u. 27889070	2019/4	541	32 900 000	60 813,3
BP. XVIII. Jeges u. 28904696	2019/4	541	31 900 000	58 964,9
BP. XVIII. Szemeretelep, 28513196	2019/4	585	34 000 000	58 119,7
BP. XVIII. Szt. Imre, 29121503	2019/4	550	29 500 000	53 636,4
BP. XVIII. Szt. Imre, 28879694	2019/4	540	29 600 000	54 814,8
<b>Átlagár</b>				<b>57 269,8</b>

### A telekérték korrekciója

*% eltérés az alapértéktől*

- kínálati ár
- beépíthetőség
- beépítettség
- alak, forma, területi méret
- fekvés
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- domborzat és lejtésviszonyok
- infrastruktúra
- esztétikai benyomás
- környezeti szennyezettség
- meglévő közművek
- kerítettség
- gazdasági környezet
- hatósági előírások
- hasznosíthatóság
- egyéb

-10%

**Összesen:** **-10%** - **5 727**

TÉ= 7651 m<sup>2</sup>\*\* 51 542,82 **394 354 150,4**

## Telekérték végső meghatározása: 394 500 000,-Ft

\*\* a telek mérete a megrendelő kérésére szerint az óvoda által használt területtel csökkentésre került.

\* Forrás: ingatlan.com

**HOME Cégcsoport**

1138 Budapest, Bodor utca 5. 7/2  
Tel.: 06 20/ 821-7133  
Email: homecegcsopot@gmail.com  
[www.homecegcsopot.hu](http://www.homecegcsopot.hu)

**H O M E****Értékmegállapítás, piaci adatok elemzése**

Az épületek értékét a 2019- évi építőipari költségbeclési segédlet alapján számítottam. Az épületek fajlagos építési költségeit csökkentettem az elmúlt időszakban kimutatható avulás mértékével, majd a telekérték összegének hozzáadásával határoztam meg az ingatlan rész piaci értékét.

**Nettó pótlási költség alapján számított épületérték**

Épület / Épületrész	Alapterület	Bruttó pótlási költség			Avulás			Nettó pótlási költség
		( m <sup>2</sup> )	( e Ft / m <sup>2</sup> )	( e Ft )	Műszaki ( % )	Erkölc- csi ( % )	Piaci ( % )	
Megnevezés	( m <sup>2</sup> )	( e Ft / m <sup>2</sup> )	( e Ft )	( % )	( % )	( % )	( e Ft )	
Főépület	491,1	255 000	125 238 150,0	45%	20%	0%	55 104 786,0	
Kazánház	221,6	255 000	56 505 450,0	45%	20%	0%	24 862 398,0	
Napsugár	186,5	255 000	47 562 600,0	45%	20%	0%	20 927 544,0	
Felületképzés költsége (fő/Ka- zán/Nap)	861,3	4 800	4 134 000,0	45%	20%	0%	1 818 960,0	
Forfa	355,9	205 000	72 953 350,0	45%	20%	0%	40 124 342,5	
Épületek összesen							142 838 030,5	
Egyedileg értékelendő elem		Telekérték					394 500 000,0	
Építmények összesen							537 338 030,5	
<b>Ingatlan mindösszesen:</b>							<b>540 000 000,0</b>	



## Területkimutatás

<b>FORFA</b>	Alapterület (m2)	<b>Főépület</b>	Alapterület (m2)
Konyha és helyiségei	51,03	Szélfogó	11,12
Ebédlő	97,62	Iroda	8
Kézmosó	7,24	Folyosó	86,1
Akadálymentes WC	4,09	Szertár	36,34
Fiú WC	13,51	Raktár	9,83
Lány WC	15,32	Férfi WC	14,91
Tanári WC	4,62	Női WC	14,12
Folyosó	77,33	MK WC	8,12
Tanterem 1	45,87	Tanári szoba	25,87
Tanterem 2	39,24	Iroda 1	10,9
	<b>355,87</b>	Iroda 2	10,9
Falak hossza	99	Iroda 3	18,88
		Tanterem 1	45,45
<b>Napsugár</b>	Alapterület (m2)	Tanterem 2	44,16
Szélfogó	4,94	Tanterem 3	58,24
Előtér	39,75	Tanterem 4	43,26
Orvosi/Tanári szoba	13,92	Tanterem 5	44,93
Fiú WC	11,33		<b>491,13</b>
Lány WC	11,42	Falak hossza	141,84
Tanterem 1	50,71		
Tanterem 2	40,58		
Tanterem 3	13,87	Épületek összesen:	1255,11
	<b>186,52</b>		
Falak hossza	65,7		
<b>Kazánház</b>	Alapterület (m2)		
Gázfogadó	4,26		
Előtér	1,85		
Öltöző	7,05		
Mosdó	4,32		
Előtér 2	36,59		
Tanterem 1	52,87		
Tanterem 2	53,04		
Kazánház	31,36		
Raktár 1-2	13,79		
Takarítás	2,78		
Lány WC	5,34		
Fiú WC	8,34		
	<b>221,59</b>		
Falak hossza	61,6		



Tulajdoni lap – 1185 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000024/178695/2019

2019.04.10

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 5

Belterület 158910 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Bajcsy-Zsilinszky út 74. "felülvizsgálat alatt"  
 1185 BUDAPEST XVIII.KER. Szent László utca 39. "felülvizsgálat alatt"  
 1185 BUDAPEST XVIII.KER. Rozsnyó utca 71. "felülvizsgálat alatt"  
 1185 BUDAPEST XVIII.KER. Szurmay táborkút utca 36. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3057 (m2) törlő határozat: 9018/2009.02.23  
 Földrészlet területe változás előtt: 3055 (m2) törlő határozat: 52958/2009/08.11.27  
 Földrészlet területe változás előtt: 2539 (m2) törlő határozat: 2539/2013/13.11.14

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. jöv.	alcsoport	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett általános iskola, óvoda	0	0.39		0.00

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 64557/1/1999/99.02.23  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 5084/1937/2009.02.23 törlő határozat: 64557/1/1999/99.02.23

jogcím: tényleges birtoklás 5083/1937/  
 jogcím: tényleges birtoklás 5084/1937/  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ÁLLAM  
 cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 64557/1/1999/99.02.23  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 730/1979/1979.02.19 törlő határozat: 64557/1/1999/99.02.23

jogcím: -  
 jogállás: kezelő  
 név: XVIII. KER. TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSI INTÉZMÉNY OSZTÁLYA  
 cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Városház utca 16

3. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 64557/1/1999/99.02.23  
 jogcím: 1990. évi LKV. tv.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: XVIII.KER. ÖNKORM. ELNÖKSÉG  
 cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52958/1/2009/08.11.27

- a T-81466 tisz. számú térkérajz alapján a 158910 - 158919 hrsz.-ú ingatlanok egyesítve 158910 hrsz. alatt

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM FÜGGŐKÉPEZIK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/178695/2019

2019.04.10

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 5

Beltérület 158910 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2011/11.04.07  
Vezetékjog  
158910-I: 2 m2 területre, 158910-II: 39 m2 területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 175474/1/2012/11.02.23  
Vezetékjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.  
törölve határozat: 175474/2/2012/11.02.23

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63087/5/2012/11.12.20  
Használat joga  
2011. július 31.-től számított 99 évre.  
jogosult:  
név: MAGYARORSZÁGI EVANGÉLIKUS EGYHÁZ  
cím : 1095 BUDAPEST Üllői út 24.  
határozat: 140193/3/2016/16.08.10

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 175474/2/2011.02.23  
Vezetékjog  
4 m2 területre 7103/381/2010.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 3802/1/2013/12.04.02  
Vezetékjog  
236 m2 területre 7103/354/2011.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 140193/3/2016/16.08.10  
Használat joga 2110.07.21-ig  
7651m2 nagyságú területre, 63087/5/2012/11.12.20.  
átalás: III/4.  
jogosult:  
név: MAGYAR EVANGÉLIKUS EGYHÁZ  
cím : 1095 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 24.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/178695/2019

2019.04.10

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 5

Beltérület 158910 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
M. R. É. S. Z.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 140193/3/2016/16.08.10

Földhasználati jog a 158910/0/A helyrajzi számú ingatlan mindenkoros tulajdonosává 988n2 nagyságú területre vonatkozóan.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

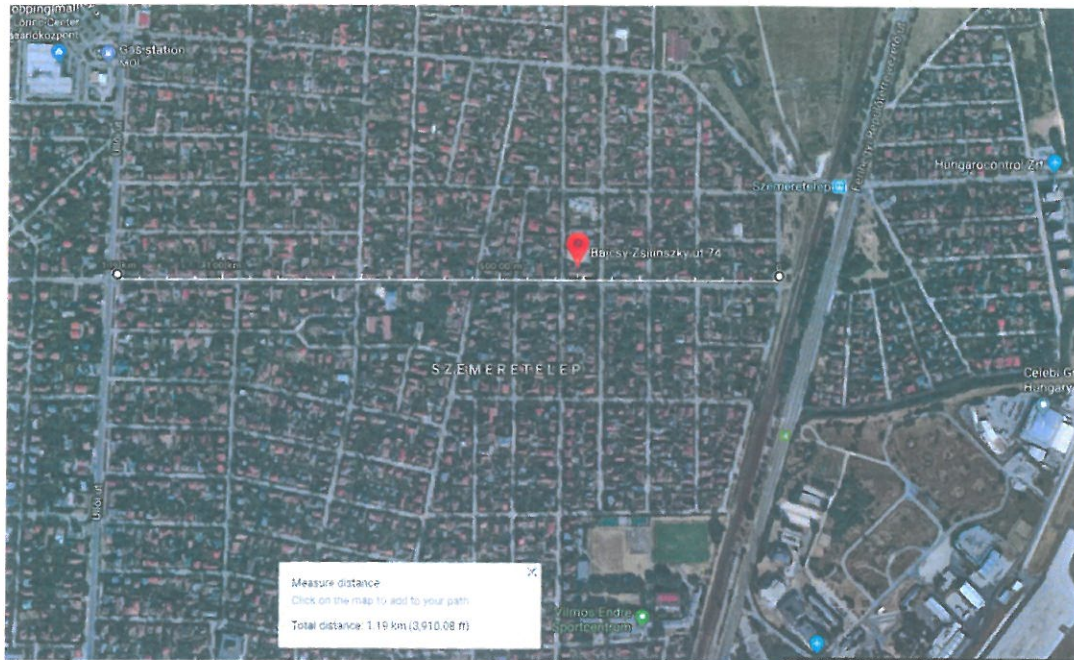
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

## Térképszelvény és térképmásolat

A jelzésnél található az épületegyüttes. ~800 m távolságra az Üllői úttól, illetve 4-500 m távolságra a Ferihegyi gyorsforgalmi úttól/Gyömrői úttól.





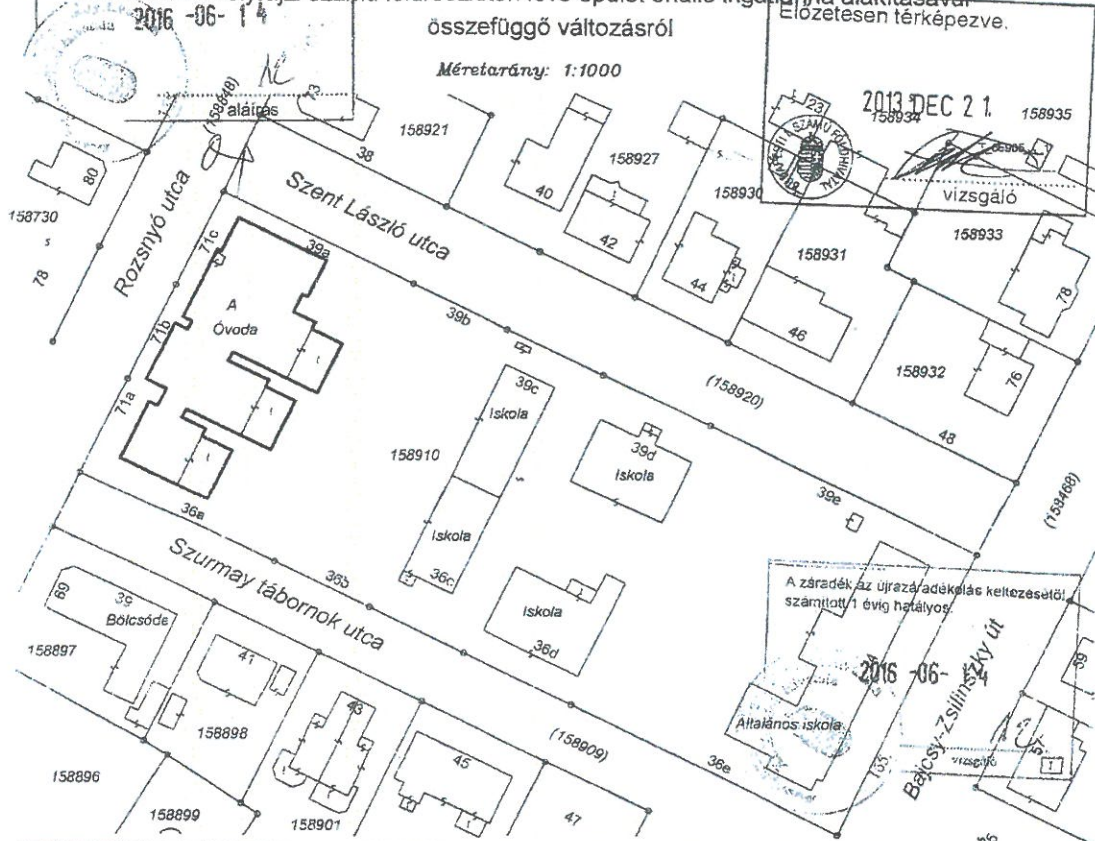
Balogh György 2016.06.25 Budapest XVIII  
 112 Budapest Ürdögörm lejtő 3  
 funkaszám: 48/2013 Bp. Főv. XVII. ker. Pestszentimre önkormányzata Magyarországi Evangélikus Egyház  
 képviselő: Ughy Attila polgármester képviselő: Kramer György országos igazgató Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/3928/2013

A másolat az eredeti okirattal megegyezik.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 158910 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanra alakításával összefüggő változásról

Méretarány: 1:1000



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Jegyzet
	jel	műv.ág					jel	műv.ág				
158910	1	kivett, általános iskolai óvoda		0.8639	-	158910	1	kivett, általános iskola		0.8639	-	XVIII.ker Önkormányzat
						158910/A	1	óvoda		0.0988	-	Magyarországi Evangélikus Egyház

Budapest, 2013 november 27.

Készítő: Balogh György  
 földmérő ig. száma: 4335/2013  
 Minőség tanúsító: [Signature]

Ing.rend.min.szám: 0908/1990, GD-T-01-0312

Forrás: Szakértői példány  
 Visszaadásra köteles

Az állami alapadat tartalmán az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2013.12.21. [Stamp: 2013 DEC 21]  
 P.H. (korz.ř.) [Signature]  
 Ing.rend.min.szám: [Stamp: 2016-06-14]

## Fotódokumentáció



A főépület utcáról látható homlokzat.



A főépület bejárata.



Az udvar és a sportolásra fenntartott terület.



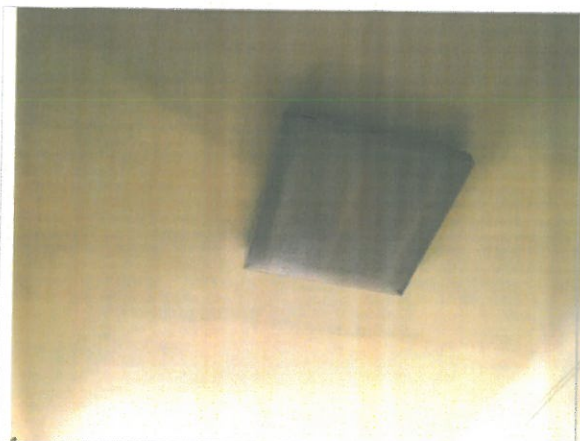
A főépület belső udvar felé eső homlokzata.



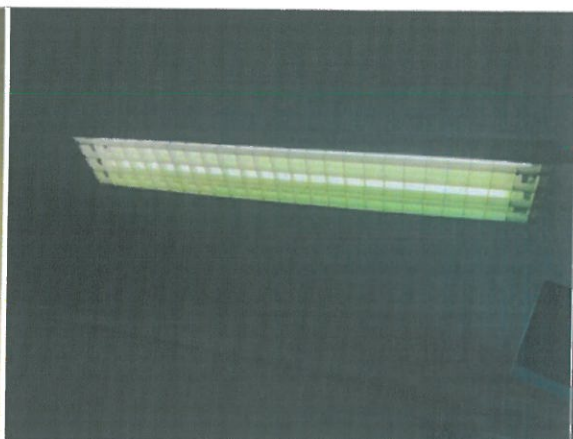
A főépület a rokkant parkoló felől.



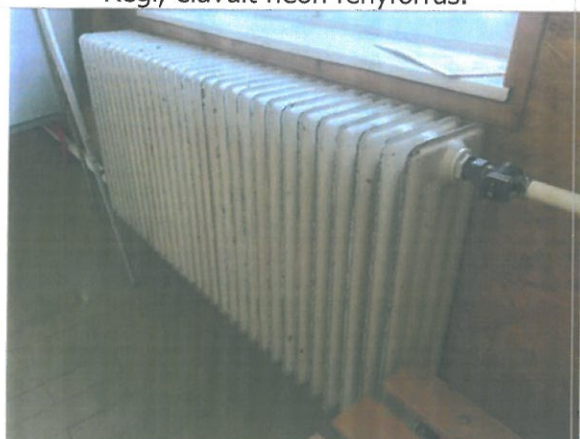
A 2000-es évek elején beszerelt műanyag nyílászáró.



Régi, elavult neon fényforrás.



Régi, elavult neon fényforrás.



Elavult, szabályzó nélküli hőleadó.



Korszerű hőleadó.



Jellemző tantermi felszereltség.



Az akadálymentesített mosdó.



A mosdó és az elektromos víztároló.



A főépület padlástere.



Lábazati hibák a főépületen.



Homlokzati hibák a főépületen.



A belső felületképzés.



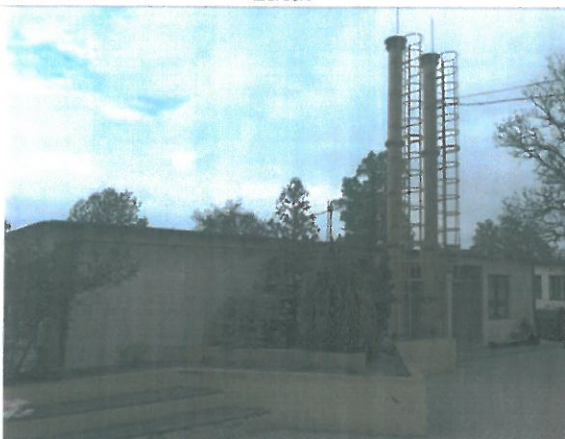
Az épület különleges arculatát kiemelő dísz.



A „kazánház” elnevezésű épület homlokzata.



Az épület másik homlokzata.



Az épület belső udvar felé eső homlokzata.



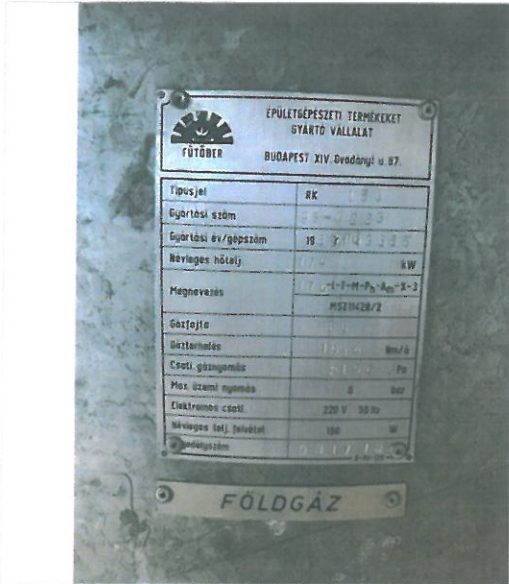
A kémények.



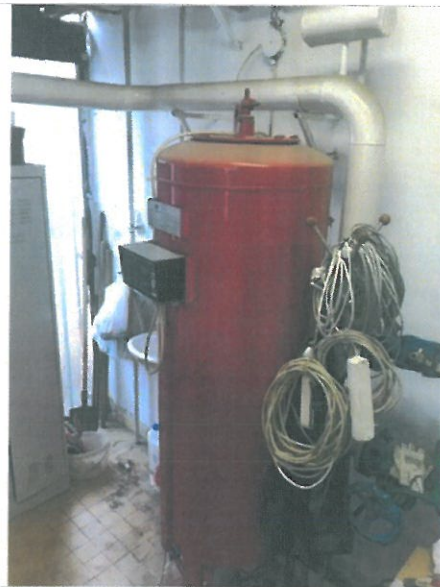
A 2 db gázkazán.



A fűtési hőmérséklet.



Gázkazán adattábla.



Tágulási tartály.



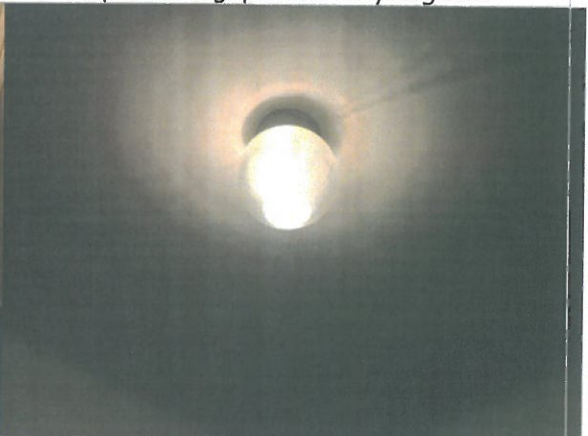
Az elosztóvezeték nyitó/záró szelepei.



Kapcsoló a gépészeti helyiségben.

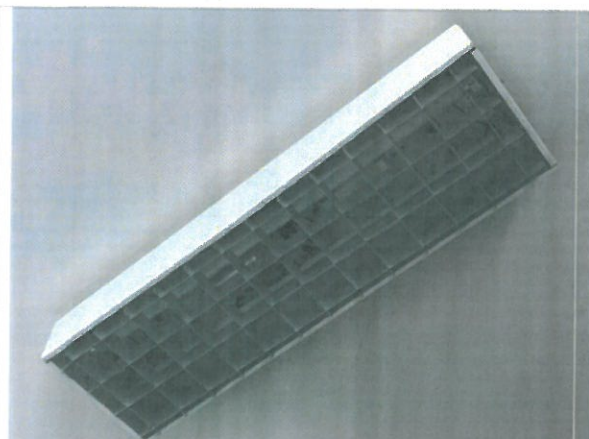


Hőleadó az épületben.



Hagyományos égő és lámpatest.

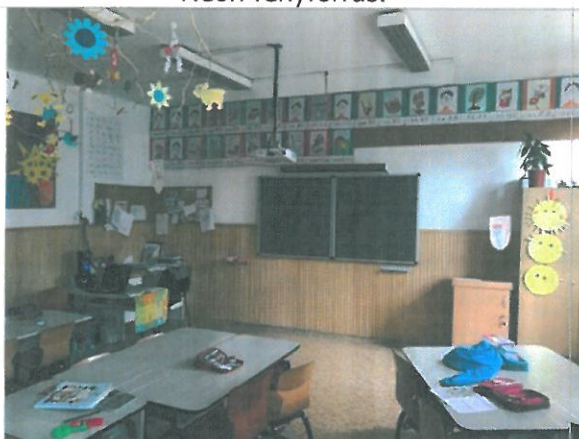




Neon fényforrás.



Elektromos víztároló és melegítő.



Oktatási helyiség.



Mellék helyiség.



Felületi hibák.



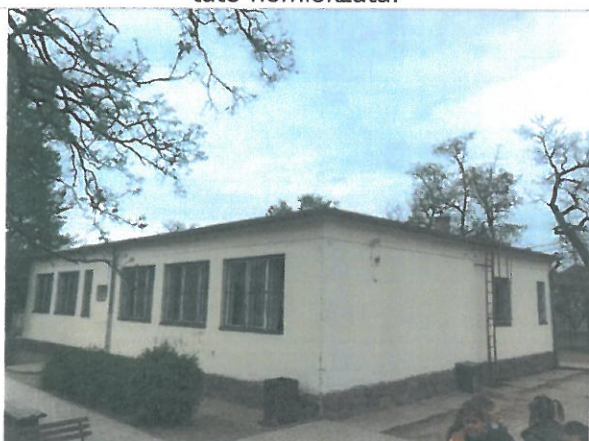
Karbantartás igénylő elektromos hálózat.



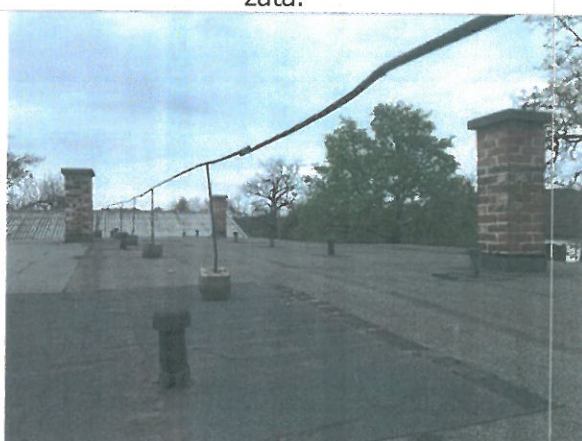
A „Napsugár” elnevezésű épület utca felé mutató homlokzata.



Az épület „kazánház” felé mutató homlokzata.



A belső udvar felé mutató homlokzat.



A lapostető.



Az épület bejárata.



Jellemző nyílászáró.



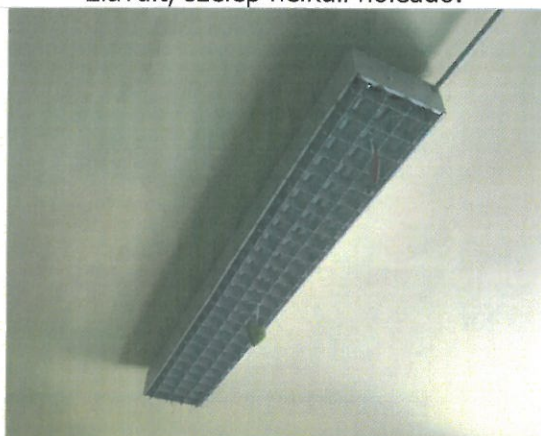
Mellékhelyiség.



Elavult, szelep nélküli hőleadó.



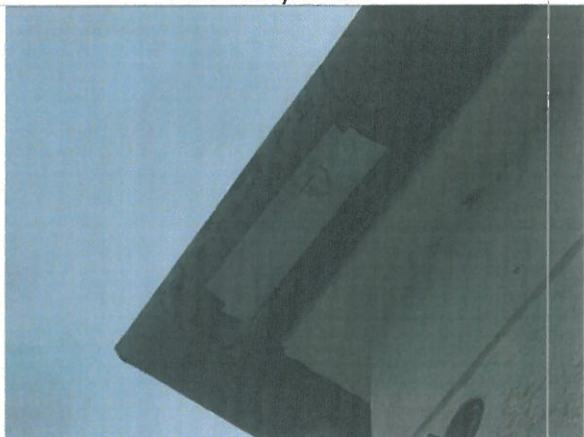
Korszerűbb, szelep nélküli hőleadó.



Neon fényforrás.



Oktatási helyiség.



Épülethiba, eresz.



Épülethiba, lábázat.



Épülethiba, burkolat.



A „Forfa” elnevezésű épület, óvoda felé eső homlokzata.



A „Forfa” elnevezésű épület, óvoda felé eső homlokzata.



Az épület belső udvar felé eső homlokzata.



Az épület belső udvar felé eső homlokzata.



Átlagos külső nyílászáró.



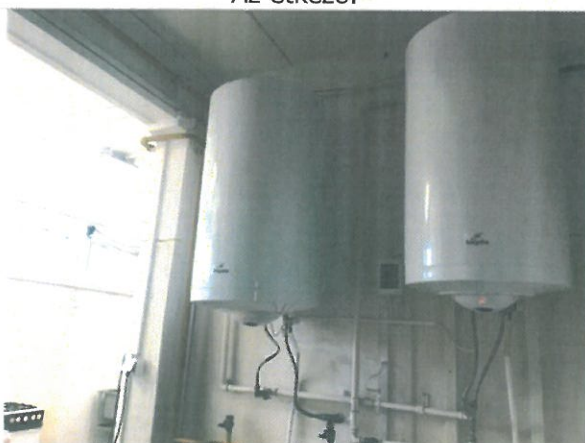
Folyosó a tantermek előtt az étkező irányában.



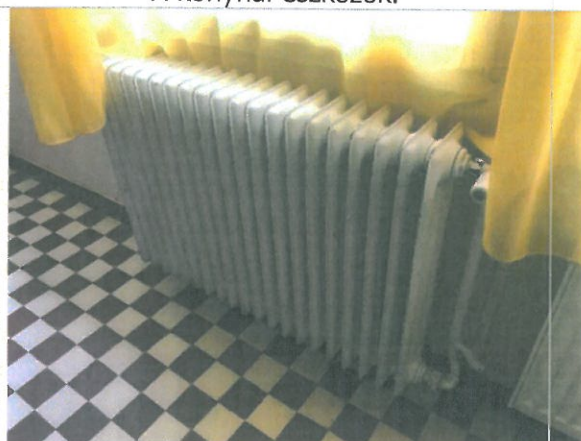
Az étkező.



A konyhai eszközök.



Elektromos tárolók a konyhában.



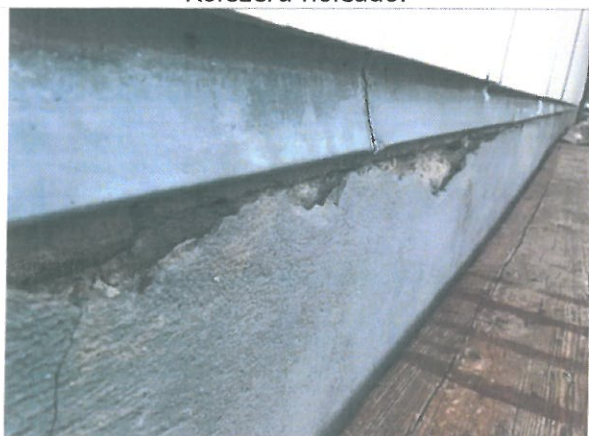
Elavult hőleadó zárószeleppel.



Korszerű hőleadó.



Mellékhelyiség.



Épülethiba, lábazat.



Épülethiba, eresz.

