

**A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló
19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 92-93. §-ában foglaltak alapján
SÜRGŐSSÉGGEL benyújtott**

ELŐTERJESZTÉS

a Tóth István utca 98. szám alatt található óvodaépület hosszú távú bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XV. kerület, 81009 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Tóth István utca 98. szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) az óvodai ellátás 2023. augusztus 31. napjával megszüntetésre került Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 404/2022. (X.27.) ök. számú határozata alapján.

Az Ingatlan jelenleg a Gazdasági Működtetési Központ Alapító Okiratában telephelyként szerepel saját célú raktárként.

A Csupa Szív Nonprofit Kft. 2024. február 9-én szándéknyilatkozatot nyújtott be az Ingatlan hosszú távú bérletére. Az Ingatlan állapotának és a hasznosítás tervezett időtartamának ismeretében, a Polgármesteri Hivatal tájékoztatást kért a Csupa Szív Nonprofit Kft.-től az Ingatlant érintő és általuk megvalósítandó, az óvodai nevelés jogszabályi követelményeinek történő megfelelést célzó tervezett beruházásokról, a szükségesnek vélt külső/belső felújítási munkálatokról, illetve a feladatellátáshoz és az újranyitáshoz nélkülözhetetlen eszközök beszerzéséről, továbbá a tervezett munkabérek költségvonzatáról.

A Csupa Szív Nonprofit Kft. 2024. március 1-jén megküldte a fenti kérdésekre összeállított kimutatást, amely alapján a felújításra és felszerelésekre 2024. évben tervezetten 9.503.170,- Ft-ot, a dolgozók munkabérére (augusztusi munkakezdés figyelembevételével) 2024. évben összesen 10.548.350,- Ft-ot (2.109.670,- Ft/hó) terveztek be.

A Csupa Szív Nonprofit Kft. tervei szerint az első évben (2024-2025. tanév) egy csoporttal indulnának, de később bővítenék a csoportszámot kettőre. A magánóvodába történő beiratkozás során a kerületi lakcímmel rendelkező gyerekek elsőbbséget élveznének, ezzel is kedvezve a kerületi lakosoknak.

A bérleti díj mértéke az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője, a CPR-Vagyonértékelő Kft. ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján 550,- Ft/m²/hó, így a felhasználási célok figyelembevételével, a 300 m² alapterületű épület áfamentes bérleti díja 165.000,- Ft/hó.

A Csupa Szív Nonprofit Kft. kérelme és a megállapodás céljának figyelembevételével, a következő feltételekkel javaslom az Ingatlan hasznosítását:

- az épület induló bérleti díjának 165.000 Ft/hó áfamentes havi díjon történő megállapítása,
- a bérleti díj összegének évente, a KSH által közzétett előző évi inflációs index

mértékével történő megemelésé,

- az épület üzemeltetési, és szükségszerű felújítási költségeinek áthárítása,
- a szerződés időtartamának 10 év határozott időre történő meghatározása,
- a szerződéses feltételek maradéktalan teljesítése, illetve a jogszabályi feltételek fennállása esetén a megállapodás további öt évvel történő opcionális meghosszabbítása lehetőségének rögzítése.

Az Ingatlan forgalomképtelen törzsvagyoni körbe tartozik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 25. § (3) bekezdés a) pontja szerint „Az ingatlanvagyon [...] bérbe- és használatba adásáról való döntés tekintetében - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat”.

A Rendelet 14. § (8) bekezdése szerint „[...] Ha a szerződés időtartama az 5 évet, vagy a szerződés szerinti éves bevétel az 1 millió forintot meghaladja, annak megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges [...]”.

A Rendelet 22. § (10) bekezdése értelmében csak a Képviselő-testület jogosult a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből eltérni a nyilvános pályáztatás vagy árverés útján történő használatba, illetve bérbeadásától. „Önkormányzati érdek lehet különösen a helyi közösség, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró tevékenység.”

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján az Ingatlan bérbeadása mentes az áfa alól.

Az Ingatlan hasznosítása érdekében módosítani szükséges a Gazdasági Működtetési Központ alapító okiratát és törölni kell a Budapest XV. kerület, Tóth István utca 98. szám alatti telephelyet.

Az alapító okirat módosítása az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 8/A. § (2) bekezdése és 9. § a) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 7. pontjára – a Képviselő-testület kizárólagos hatásköre.

Az Áht. 8/A. § (2) bekezdése szerint az alapító okiratot és annak módosítását az alapító szerv adja ki a Magyar Államkincstár által rendszeresített formanyomtatvány alkalmazásával.

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésének megfelelően az alapító okirat módosítása esetén el kell készíteni, és a módosító okirathoz csatolni kell az alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt változatát is.

A Gazdasági Működtetési Központ jelenleg hatályos alapító okiratát, a módosító okiratot, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat tervezetét az előterjesztés 6-7. mellékletei tartalmazzák.

A sürgősségi előterjesztést az indokolja, hogy a tervezett óvoda 2024. szeptemberi nyitásához szükséges megszerezni a működési engedélyt, amelynek feltétele a rendezett bérleti jogviszony.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2024. március 22.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

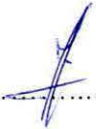
1. Mellékletek:

1. melléklet: tulajdoni lap
2. melléklet: Csupa Szív Nonprofit Kft. szándéknyilatkozata
3. melléklet: Csupa Szív Nonprofit Kft. költségvetési tervezete
4. melléklet: Értékbecslés
5. melléklet: GMK hatályos alapító okirata
6. melléklet: GMK módosító okiratának tervezete
7. melléklet: GMK egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának tervezete

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda

2024. március 22.

Aláírás: 

3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

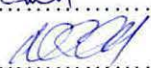
Közigazdasági Főosztály

2024. március 22.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2024. március 22.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Hátteranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

- (1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 81009 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Tóth István utca 98. szám alatti „kivett óvoda” megnevezésű, 1629 m² alapterületű telken fekvő, 300 m² nagyságú per-, teher- és igénymentes ingatlan tekintetében a Gazdasági Működtetési Központ üzemeltetői jogát megszünteti, az ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból, üzleti vagyonná minősíti át és az önkormányzati nyilvántartásba helyezi.
Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. március 28. (elfogadásra)

2024. június 30. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

- (2) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 81009 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Tóth István utca 98. szám alatti „kivett óvoda” megnevezésű 1629 m² alapterületű telken fekvő, 300 m² nagyságú épület nettó 165.000,- Ft/hó induló bérleti díjon, 2024. július 1. napjától 2034. június 30. napjáig tartó 10 év határozott időtartamra - 5 év hosszabbítási lehetőséggel - bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti díj összege 165.000 Ft/hó (áfamentes),
- a szerződés hatálya 2024. július 1. napjától 2034. június 30. napjáig tartó 10 év határozott idő,
- bérlemény kiürített, csak az ingatlan üzemeltetéséhez kapcsolódó eszközökkel és felszerelésekkel kerül átadásra,
- a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése a bérlő kötelezettsége,
- a bérlemény célszerű használatához szükséges engedélyek beszerzése a bérlő feladata,
- a bérlemény óvoda célú felhasználásának bármilyen okból történő megszakadása esetén a bérleti szerződés automatikusan megszűnik,
- a bérleti időszakon belül az ingatlan üzemeltetési (beleértve a karbantartási és kertészeti munkákat) költségei a bérlőt terhelik,
- a tervezett felhasználáshoz szükséges felújítások, beruházások a bérbeadó engedélye alapján a bérlő kötelezettsége,
- az épület tetőszerkezetének és nyílászáróinak felújítása a bérleti időszak első öt évében a bérlő kötelezettsége, végrehajtásának hiányában a szerződés automatikusan megszűnik,
- a bérlő által végrehajtott felújítások, beruházások költsége a bérleti díjból nem írható le, a szerződés megszűnését követően a bérlő ezirányú követeléssel nem léphet fel,
- a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása a bérlő kötelezettsége,

- a bérleti díj összege a 2025. évtől kezdődően a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével növekszik,
- a megállapodás a szerződéses feltételek maradéktalan teljesítése és a jogszabályi feltételek fennállása esetén opcionálisan, további öt évvel meghosszabbítható.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés előkészítéséről, a szükséges egyeztetések lefolytatásáról. Felhatalmazza továbbá a polgármestert a fentiekben részletezett feltételeknek megfelelő tartalmú szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. március 28. (döntésre)
2024. április 15. (szerződéskötésre)

- (3) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a(z) ...-.../2024. iktatószámú előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ alapító okiratának módosítását.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék a Budapest Főváros XV. Kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ a(z) ...-.../2024. iktatószámú előterjesztés 7. melléklete szerinti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának kiadásáról, továbbá intézkedjen a Magyar Államkincstárnál az alapító okirat módosítás törzskönyvi nyilvántartásba vételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. március 28. (elfogadásra)
2024. április 12. (Magyar Államkincstárhoz történő benyújtásra)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdése; 22. § (10) bekezdése; 25. § (3) bekezdés a) pontja
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. § (2) bekezdése, 9. § a) pontja;
- az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontja, (4) bekezdése.

Az (1) – (2) határozati javaslatok elfogadásához egyszerű, a (3) határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2024 MÁRC 22
Átvette: 

Érvényességi

felülvizsgálatra érkezett 

2024 MÁRC 22
.....hó-n

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/55204/2024
2024.02.21

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 81009 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Tóth István utca 98.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett óvoda	0	1629	0.00
----------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 124784/1/1998/98.05.29
Védett terület

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60845/4/2014/14.03.27

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

a(z)/...../2023. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

Vagyunk...
2024

Cserdiné Németh Angéla
polgármester részére

2/483/2024

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: 2/483-3/24		
2024 FEBR 12.		
Előszám	Melléklet	Ügyintéző
	db	Németh Angéla

Szervezeti egység PK	
Érk. szám	3780/2024
Érk. dátum	2024 FEBR 9.

Fejlesztési Bizottság
Vezetői ülésen
kezelte a
kérelmet
bármilyen
előzetes
beszélgetés
tanácskozás
2024.02.09. Cserdiné

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Almádi Gabriella (

a Csupa Szív Nonprofit Kft ügyvezetője, tulajdonosa és dr. László József Gyula

tulajdonos, az előzetes

megbeszélések és a bejárás után az alábbiakban kifejezzük szándékunkat a Budapest XV. kerületi önkormányzat tulajdonában lévő 1155 Tóth István utca 98. sz. alatti, 81009 helyrajzi számon nyilvántartott óvoda újraindítására, és egy tíz évre szóló bérleti szerződés megkötésére.

Kérjük polgármester asszonyt, hogy ha egyetért az óvoda újbóli megnyitásával, tegye meg a szükséges jogi lépéseket, hogy minél hamarabb megköthessük a szerződést, és 2024 szeptemberében újra megnyithassuk az óvodát.

Budapest, 2024. február 9.

Tisztelettel:

Almádi Gabriella
Almádi Gabriella
ügyvezető, tulajdonos
Csupa Szív Nonprofit Kft.

"CSUPA SZÍV" Nonprofit Kft.
1145 Budapest, Torontói utca 35.
Adószám: 23992540-1-42
Cég. szám: 01-09-287687

Dr. László József Gyula
tulajdonos
Csupa Szív Nonprofit Kft.

a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

**Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal**

**Cserdiné Németh Angéla
polgármester részére**

Budapest

Ügyiratszám: 2/483-4/2024.

Tárgy: Tóth István utcai óvoda bérlése

Tisztelt Polgármester Asszony!

Csatoltan küldöm a 1115 Budapest, Tóth István u. 98. szám alatti óvoda épület tervezett újraindításához szükséges előzetes költségvetési tervet, mely tartalmazza:

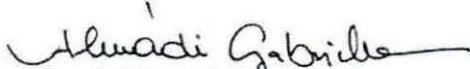
- a külső és belső felújítási munkákat, azok tervezett költségét, ill. ütemezését,
- eszközök, felszerelések költségét,
- dolgozók munkabérét, járulékait.

Nem teszi egyszerűbbé az indulást, hogyha elindulunk szeptemberben egy csoporttal, leghamarabb novemberre kapunk a gyerekek után normatívát.

Az épületet hosszú távon szeretnénk energiahatékonyabbá tenni, de természetesen ez átfogó tervezést és nagyobb beruházást igényel.

Budapest, 2024. március 1.

Üdvözlettel:


Almádi Gabriella
ügyvezető, tulajdonos


dr. László József
tulajdonos

Melléklet: - 1 db költségvetési terv

**Tóth István utcai óvoda
kölségvetés tervezet**

1115 Budapest, Tóth István u. 9B.

	Nyitáshoz szükséges?	Db szám	Egységár	Teljes ár (Bt.)	Tervezett ütemezés
Külső felújítási munkálatok:					
- kert rendezése, tisztítása	IGEN			100 000 Ft	A káros évek után el kell kezdeni a munkálatokat, hogy szeptemberre a növények már telepítve legyenek. A zöld személtel kiiktatása fontos célja az óvodának, a megadástól kezdve a gyerekek kiiktatásához fogják. A telepítést nyár elején meg kell valósítani, Augusztusra el kell készíteni.
- növények, virágok vásárlása	IGEN			50 000 Ft	
- megadástól kezdve	IGEN			80 000 Ft	
- homokozó árnyékolása	IGEN			50 000 Ft	
Kerti eszközök beszerzése:					Augusztus közepéig kell megvalósítani.
- kert szék, asztalok	IGEN			100 000 Ft	
- kert növényzetek eszközök vásárlása, telepítése (mészték)	IGEN			3 000 000 Ft	
- kert játékok vásárlása (homokozó eszköz, labdák, motorok stb.)	IGEN			300 000 Ft	
- terasz kőrel festése	IGEN			40 000 Ft	
- pártkapu telepítése	IGEN			6 990 Ft	
Belső felújítási munkálatok:					
- tisztaság, festés (287 nm)	IGEN			600 000 Ft	2024. nyár folyamán. Az engedélyeztetési eljárás előtt el kell végezni. Az engedélyeztetési eljárás előtt el kell végezni.
- vízvezeték felújítását	IGEN			60 000 Ft	
- párhuzam tisztítás, hőszigetelés elvégzése	IGEN			80 000 Ft	
Belső eszközök beszerzése:					A nyár folyamán folyamatosan szereznék be az eszközöket, hogy a nyitásra 2024. szeptember 1. minden készen álljon.
- szék	IGEN	45	10 900 Ft	490 500 Ft	
- asztalok	IGEN	8	46 900 Ft	375 200 Ft	
- asztaltartó	IGEN	20	2 750 Ft	55 000 Ft	
- lámpák	IGEN	45	13 000 Ft	585 000 Ft	
- kárpított garnitúra	IGEN	50	6 000 Ft	300 000 Ft	
- kárpított lámpák	IGEN	50	1 450 Ft	72 500 Ft	
- szőnyegek	IGEN	4	48 000 Ft	192 000 Ft	
- függöny (black out)	IGEN	10	25 000 Ft	250 000 Ft	
- belső lámpák, lámpák	IGEN			200 000 Ft	
- csoporthozás bútorok	IGEN			300 000 Ft	
- óvodai asztalok	IGEN	9	77 000 Ft	693 000 Ft	
- gyermek asztalok (kiseb)	IGEN	100	790 Ft	79 000 Ft	
- gyermek asztalok (nagy)	IGEN	50	2 250 Ft	112 500 Ft	
- lámpák + lámpák (2 lámpa + 45 db lámpa)	IGEN			20 000 Ft	
- fogmosó poharak	IGEN	45	100 Ft	4 500 Ft	
- pohárkádok (fogmosáshoz)	IGEN	2	34 990 Ft	69 980 Ft	
- tisztálkodó szerek (fogkrém, szappan)	IGEN			10 000 Ft	
Értékpapír					
- értékpapír, értékpapír, értékpapír	IGEN			100 000 Ft	
- értékpapír, értékpapír	IGEN			20 000 Ft	
- értékpapír, értékpapír	IGEN			100 000 Ft	
Takarító eszközök (poroszó, felmosó, seprők, vödörök, szemetes)	IGEN			150 000 Ft	
Értékpapír (értékpapír, seprők, seprők, seprők)	IGEN			200 000 Ft	
Számlakönyv, nyomatok	IGEN			300 000 Ft	
Értékpapír (értékpapír, seprők, seprők, seprők)	IGEN			50 000 Ft	
Információs szabványok (verbiók)	IGEN			50 000 Ft	
Önkéntes	IGEN			10 000 Ft	
Üzemeltetés (4 munkavállaló)	IGEN			32 000 Ft	
Rághatók	IGEN			15 000 Ft	
Tűz és munkavédelmi oktatás	IGEN			20 000 Ft	
Óvodai szaktanács	IGEN			80 000 Ft	
Szaktanácsok elvégzése (Ped. prog. SZMSZ, Alapító okirat stb.)	IGEN			100 000 Ft	
Mindösszesen:				9 503 170 Ft	

Hosszú távú terv, költség:					
- beruházás, javítás				300 000 Ft	5 éven belül szertárnak elvégezni
- ártékpapír, értékpapír, 10 db				5 900 000 Ft	5 éven belül szertárnak elvégezni
- ártékpapír					Fel kell mérni a szertárnak, de folyamatosan próbálják renoválni.
- ártékpapír, értékpapír	50		9 600 Ft	480 000 Ft	5 éven belül szertárnak elvégezni
- a kert 1000 m2-ot javításra					Fel kell mérni a szertárnak, de folyamatosan próbálják renoválni.
Hosszú távú terv, költség:					
- csapószobák, padok, székletlátnak csere				1 200 000 Ft	2025-ben
- ártékpapír				180 000 Ft	Alapból függően az első 3 éven belül szertárnak elvégezni
csapószobák világításának modernizálása, érzékelőszobák megújítása, ártékpapír					
5 éven belül szertárnak elvégezni, fel kell mérni a szertárnak					



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégysz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-0108

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1155 Budapest, Tóth István utca 98.



sám alatti

81009 hrsz-ú

kivett óvoda ingatlanról

Budapest, 2024. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0108
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Pestújhely
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1155 Budapest, Tóth István utca 98.
Helyrajzi száma	: 81009
Ingatlan megnevezése	: kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1629 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

becsült piaci értéke: **170 700 000 Ft**
azaz **Egyszázhetvenmillió-hétszázezer- Ft .**
Óvoda épület minimális bérleti díja*: **165 000 Ft/hó**
azaz **Egyszázhatvanötezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

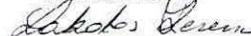
* Az értékbecslés céljának megfelelően az épület minimális bérleti díjára vonatkozóan került megállapításra.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. február 27.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 28.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 59.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecslesok.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Megbízó képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1155 Budapest, Tóth István utca 98.
Tulajdoni lap szerinti területe:	1629,0 m ²
Helyrajzi száma:	81009
Ingatlan megnevezése:	kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Védett terület

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest XV. Ker. Önkormányzat 1/1
------------------	------------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet alapján.
---------------------	---

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Pestújhely városrészén található, a Rekettye és az Obsitos tér között, a Tóth István utcában. Az ingatlant mindvégig kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet megközelíteni. A környezetében jellemzően utcafronton álló, vegyes építési stílusú és idejű közepes műszaki állapotú házak állnak.

Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, alapellátást biztosító intézmények, bevásárlási lehetőség, kisebb boltok az ingatlantól 500 méteren belül elérhető.

☐ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület pince + földszint szintkialakítású 1920-ban épült ingatlan, amely jelenleg használaton kívül áll, régebben óvodaként funkcionált. Az épület téglafalú, és vegyes héjalású épület (cserép és sík pala). A telek körbe van kerítve, utcafronti bejárattal rendelkezik. A terület összközműves, közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák fellelhetők. Az ingatlan helyi építészeti örökségvédelem alatt áll.

A tetőszerkezet felújítandó, a nyílászárók régiak és korszerűtlenek. A fűtés 2019-ben felújításra került, melynek során kondenzációs kazán és indirekt tároló lett beépítve. A padozat parketta és mettlachi v. mozaiklap, műszaki állapotuk felújítandó. A falak festettek, melyet a vízeshelyiségben csempe egészít ki. Az előtér, a gyermeköltöző és a két foglalkoztató belmagassága 3,6 m, a többi helyiség 3,20 m. Az épület részben alapíncézett (22,55 m²), melynek belmagassága 2,20 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk. Funkcionálisan elavult, az óvodában tornaterem, külön foglalkoztató nincs kialakítva.

Összességében kertvárosi környezetben fekvő ingatlan, amely funkciójában csak korlátozott feltételek mellett alkalmas.

Épület:

Épület építési éve:	1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, szigetelés nem ismert	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla hosszfőfal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa borított gerendafödém	
Tetőszerkezet:	nyeregtető, síkpala és cserép fedés	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: kivett óvoda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, PVC, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia, mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	hagyományos dupla gerébtokos fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m; 3,20 m; pince = 2,20 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	kondenzációs kazán és indirekt tároló	újszerű
Melegvíz biztosítása:	melegvítároló	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	közepes
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	fűtéskorszerűsítés	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazat feletti részen, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer felújítandó állapotú.

Belső tér:

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Fűtés – kondenzációs kazán és indirekt tároló
- Melegvíz-ellátás – melegvítároló
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrektció	Redukált alapterület
személyzeti szoba	PVC	festett	8,50 m ²	100%	8,50 m ²
szemét tároló	PVC	festett	3,20 m ²	100%	3,20 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	5,60 m ²	100%	5,60 m ²
előtér	PVC	festett	1,10 m ²	100%	1,10 m ²
előtér	PVC	festett	1,20 m ²	100%	1,20 m ²
kamra	PVC	festett	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
gazdasági folyosó	PVC	festett	12,50 m ²	100%	12,50 m ²
bútor és eszköztár	PVC	festett	7,50 m ²	100%	7,50 m ²
iroda	PVC	festett	10,10 m ²	100%	10,10 m ²
elkülönítő	PVC	festett	8,10 m ²	100%	8,10 m ²
melegítő konyha	kerámia, mozaiklap	festett+csempe	20,10 m ²	100%	20,10 m ²
tálaló	kerámia, mozaiklap	festett+csempe	6,10 m ²	100%	6,10 m ²
fehér mosogató	mozaiklap	festett+csempe	6,20 m ²	100%	6,20 m ²
foglalkoztató	PVC	festett	52,70 m ²	100%	52,70 m ²
előtér	PVC	festett	19,00 m ²	100%	19,00 m ²
foglalkoztató	PVC	festett	60,30 m ²	100%	60,30 m ²
gyermeköltöző	PVC	festett	32,50 m ²	100%	32,50 m ²
gyermekmosdó-wc	kerámia	festett+csempe	21,50 m ²	100%	21,50 m ²
pince	beton	vakolt	22,55 m ²	20%	4,51 m ²
Összesen:			300,45 m ²		282,41 m ²
Összesen, kerekítve:			300 m²		282 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításai költsége alapján adja meg. Az újraelőállításai értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállításai költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításai értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2023. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1155 Budapest, Tóth István utca 98.	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota
telek területe (m ²)	1 629	845	1 091	1 298
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		73 900 000	85 000 000	109 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m ²)		87 456	77 910	84 669
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		0%	0%	0%
meglévő közművek		5%	0%	0%
bontandó épület		5%	15%	5%
eltérő méret		-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-5%	0%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		83 083	77 910	71 968
Átlagár kerekítve:		77 700 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		126 600 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: összközmű a telek előtt, építési telek, 30%-ig beépíthető, kicsi bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33483497)
2. adat: összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó (225 m2) épülettel (forrás: ingatlan.com/33709237)
3. adat: 2 hrsz-on lévő összközműves építési telek, 30%-ig beépíthető, bontandó épülettel (forrás: ingatlan.com/33693456)

Építmény értékének számítása (középület, óvoda):

Építmény/helyiségcsoport	Nettó alapterülete [m2]	építési ktg.*	avulások			helyettesítési/pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
Óvoda épület	278	458 000 Ft/m ²	40%	20%	30%	42 765 500 Ft
Óvoda pince	23	178 000 Ft/m ²	40%	20%	30%	1 348 700 Ft
						0 Ft
Építmény értéke összesen:	300					44 100 000 Ft

* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2023 adatait használtuk fel. (intézményi épület, szerkezet és szakipar, víz és villanszereléssel)

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

170 700 000 Ft

azaz Egyszázhetvenmillió-hétszázezer- Ft .

**Havi bérleti díj megállapítás a becsült piaci értékből
(hozamszámítás, mint a tőkésítési eljárás fordítottja)**

Egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint éves hozamra, vagy járadékra egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga, milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, például egy ingatlan esetében, milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat.

Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett, milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Leginkább ellenőrző módszerre és/vagy minimális bérleti díj meghatározására alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvárás mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

Hozamszámítás	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	300	
Becsült piaci érték		44 100 000 Ft
Költségek:		
Kockázatmentes befektetés reálhozama	0,50%	220 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, állapot, stb.):	2,00%	882 000 Ft
Likviditási kockázatok (korlátozott forgalomképesség):	0,00%	0 Ft
Szektorális kockázat:	2,00%	882 000 Ft
Eredmény:		
Tőkésítési kamatláb (%)	4,50%	
Éves bérleti díj:		1 984 500 Ft
Havi minimum bérleti díj:		165 000 Ft
Havi minimum fajlagos bérleti díj:		550 Ft

Az ingatlan piaci értékéből számított havi bérleti díja (kerekítve):

165 000 Ft

azaz **Egyszázhatvanötezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az óvoda épület bérleti díj megállapításához. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket, ez kizárólag a tőke költsége. A megállapított bérleti díj áfa nélküli nettó összeg. Ez az az összeg, amiért a tulajdonosnak várhatóan megtérül a befektetése, az adott hozamelvárás mellett (minimum bérleti díj).

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az épület jelenleg nem üzemel, az eredeti funkciója (óvoda) megszűnt. Más célú hasznosítása jelentős beruházást igényel. A kínálati piacon hasonló ingatlan nincs, így piaci összehasonlításra nincs mód, hozamalapú számítás nem releváns, mert az ingatlan üres. Az egyetlen helyes módszer ezért a költségalapon elvégzett értékmegállapítás. Az épület bérleti díjának meghatározására a fordított hozam módszert alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	170 700 000 Ft	100%	170 700 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	170 700 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

170 700 000 Ft

azaz, **Egyszázhetvenmillió-hétszázezer Ft.**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek (ha van) rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1155 Budapest, Tóth István utca 98.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **170 700 000 Ft**

azaz **Egyszázhetvenmillió-hétszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 27.

Szakvélemény érvényessége : 360 nap

Forgalomképesség értékelése : korlátozottan forgalomképes

Budapest, 2024. február 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☒
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/55204/2024

2024.02.21

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 81009 helyrajzi szám

1155 BUDAPEST XV.KER. Tóth István utca 98.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

- Kivett óvoda	0	1629	0.00
----------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 124784/1/1998/98.05.29
Védett terület

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: -

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60845/4/2014/14.03.27

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013 (V.10.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101.

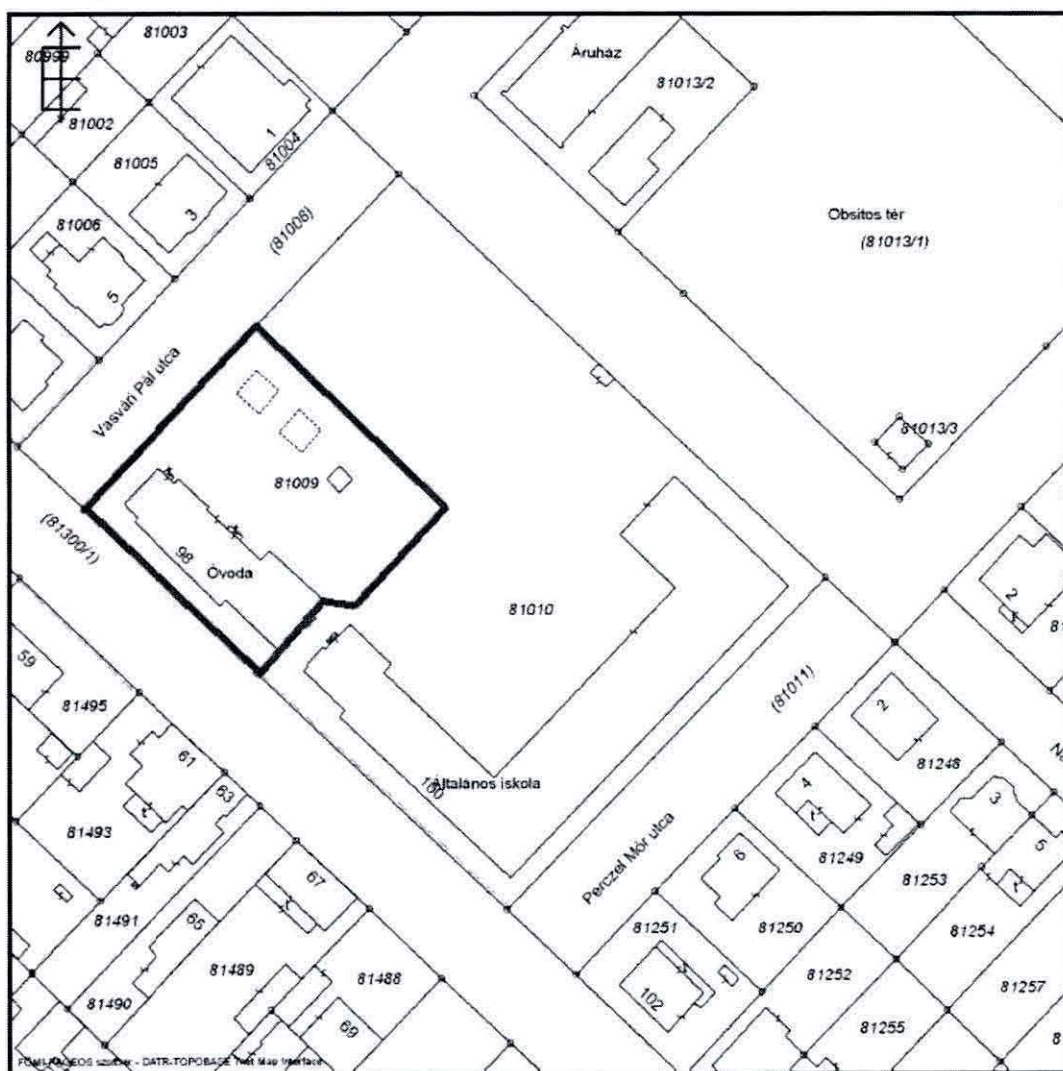
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.07.24 16:21:35

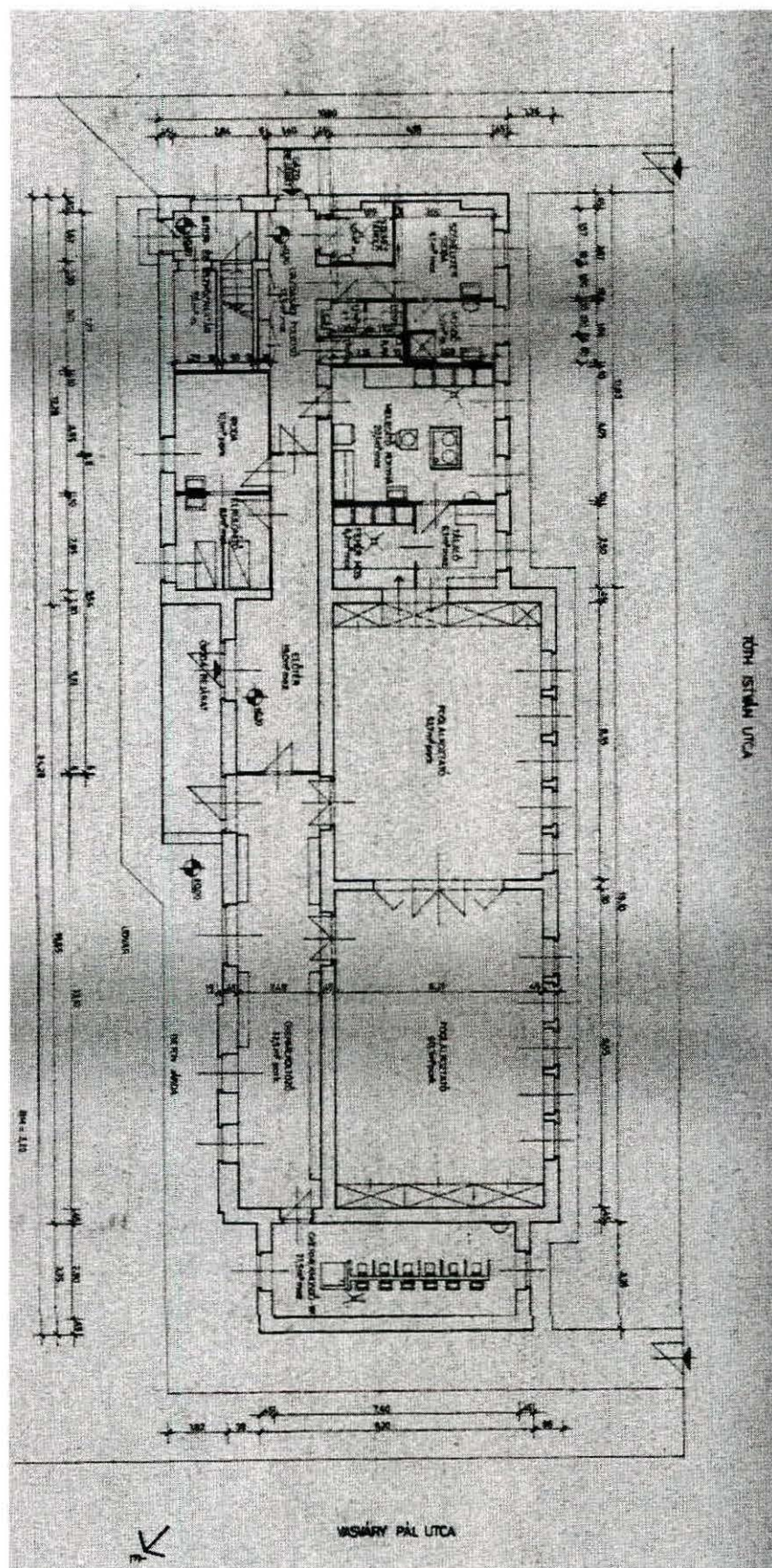
Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 81010

Megrendelés szám: 9000/5282/2019

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcai homlokzat



04. belső homlokzat



05. udvar



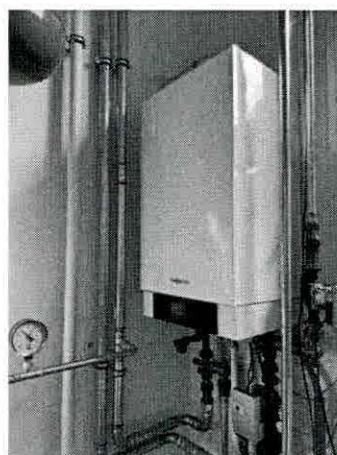
06. villanyóra



07. gázóra



08. gépészet



09. kondenzációs kazán



10. indirekt tároló



11. melegvítároló



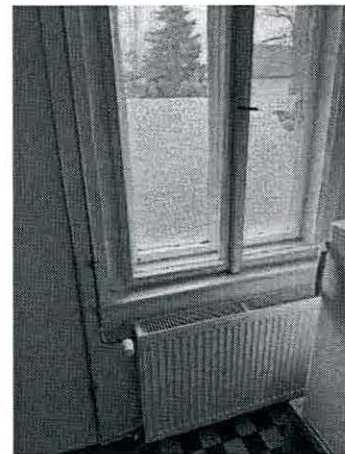
12. tároló



13. közlekedő



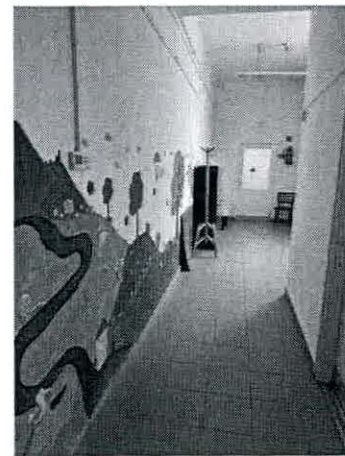
14. mosogató



15. acéllemez radiátor



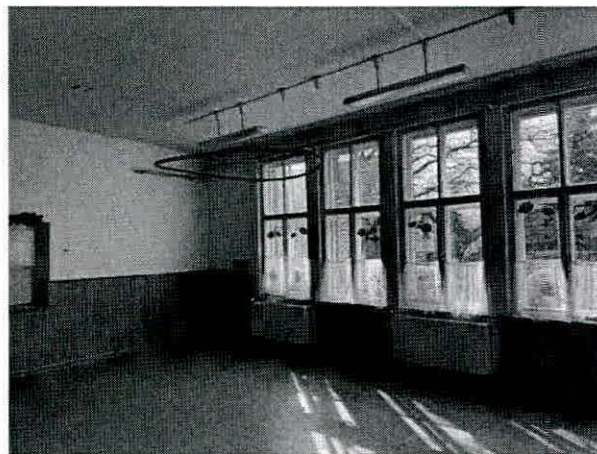
16. padozat



17. közlekedő



18. közlekedő



19. foglalkoztató



20. foglalkoztató



21. gyermekmosdó



22. gyermekmosdó



23. gyermekmosdó



24. ablakszerkezet



25. ablakszerkezet



26. lábazati felázás



27. belső homlokzat



28. padlástlépcső



29. pince



Okirat száma: 5/246-78/2023

Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe
foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ alapító okiratát a következők szerint adom ki:

1. A költségvetési szerv megnevezése, székhelye, telephelye

1.1. A költségvetési szerv

1.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ

1.1.2. rövidített neve: Gazdasági Működtetési Központ (GMK)

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 1158 Budapest, Ady Endre utca 31-33.

1.2.2. telephelye(i):

	telephely megnevezése	telephely címe
1	Központi Műhely	1151 Budapest, Bartók Béla utca 23-25.
2	Bogáncs Főzőkonyha	1151 Budapest, Bogáncs utca 51-53.
3	Kavicsos Főzőkonyha	1157 Budapest, Kavicsos köz 6.
4	Nádastó Főzőkonyha	1156 Budapest, Nádastó park 1.
5	Szódliget Ház	1151 Budapest, Szódliget utca 24-30.
6	Budai II László Stadion	1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.
7	Szántófield Sportcentrum	1151 Budapest, Szántófield utca 3.
8	Vasgolyó Sportcentrum	1158 Budapest, Vasgolyó utca 51.
9	Tanuszoda	1155 Budapest, Széchenyi út 89.
10	Bernecebaráti Üdülő és Gyermektábor	2639 Bernecebaráti, Szokoly utca 5.
11	Siófoki Gyermektábor	8600 Siófok, József Attila utca 1.
12	Agárdi Üdülő	2483 Gárdony hrsz. 7509/10

13	Rákospalotai Meixner Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1155 Budapest, Tóth István utca 100.
14	Meixner Alapítvány	1155 Budapest, Tóth István utca 111.
15	Tóth István Raktár	1155 Budapest, Tóth István utca 98.
16	Nádastó park 2. Telephely	1156 Budapest, Nádastó park 2.

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

- 2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 2011. július 1.
- 2.2. A költségvetési szerv alapítására, átalakítására, megszüntetésére jogosult szerv
- 2.2.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
- 2.2.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

- 3.1. A költségvetési szerv irányító szervének
- 3.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete
- 3.1.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

- 4.1. A költségvetési szerv közfeladata:
- 4.1.1. A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata fenntartásában működő, az irányító szerv által kijelölt költségvetési szervek gazdálkodási és működtetési feladatainak, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján történő ellátása.
- 4.1.2. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata és az Észak-Pesti Tankerületi Központ között megkötött 1134/2016. számú vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak alapján - az önkormányzati vagyon Észak-Pesti Tankerületi Központ vagyongazdálkodásába történő átadásából eredő -, az átadó Önkormányzatra vonatkozó feladatok ellátása.
- 4.1.3. A gyermekek védelméről és a gyámsági igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 21/A. § (1) bekezdése alapján az intézményi gyermekétkeztetési feladatok ellátása.

- 4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	841117	Kormányzati és önkormányzati intézmények ellátó, kisegítő szolgálatai

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata által fenntartott köznevelési, gyermekvédelmi és szociális intézményei részére, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján, gazdasági-, pénzügyi- és műszaki feladatok ellátása.

A gyermekek védelméről és a gyámsági igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 21/A. § (1) bekezdése alapján az intézményi gyermekétkeztetési feladatok ellátása, amelyet főzőkonyhák működtetésével és vásárolt szolgáltatás útján lát el. A főzőkonyhák működtetése keretében beszerzi az alapanyagokat, elkészíti az ételt, és gondoskodik az elkészült étel kiszállításáról és tálalásáról. A főzőkonyhák a következő intézményeket látják el: Egyesített Bölcsődék (1156 Budapest, Nádasztó park 1.), Rákospalotai Összevont Óvoda Székhelyóvoda (1151 Budapest, Szövőgyár utca 24.), Rákospalotai Összevont Óvoda Régi Fóti úti Tagóvoda (1152 Budapest, Régi Fóti út 14.), Rákospalotai Összevont Óvoda Vácrátót téri Tagóvoda (1151 Budapest, Vácrátót tér 4-12.), Újpalotai Összevont Óvoda Székhelyóvoda (1157 Budapest, Páskom park 37.), Újpalotai Összevont Óvoda Kavicsos Tagóvoda (1157 Budapest, Kavicsos köz 6.), Újpalotai Összevont Óvoda Napsugár 1. Tagóvoda (1156 Budapest, Nádasztó park 1.) Újpalotai Összevont Óvoda Napsugár 2. Tagóvoda (1156 Budapest, Nádasztó park 2.), Hétszínvirág Összevont Óvoda Molnár Viktor Tagóvoda (1158 Budapest, Molnár Viktor utca 94-96.), Budapest XV. Kerületi Károly Róbert Általános Iskola (1151 Budapest, Bogánics utca 51-53.), Budapest XV. Kerületi Kossuth Lajos Általános Iskola (1151 Budapest, Kossuth utca 53.), Czabán Általános Iskola (1152 Budapest, Széchenyi tér 13.).

A vásárolt szolgáltatás útján beszerzett ételek tálalásáról helyben gondoskodik. Vásárolt szolgáltatás formájában az alábbi intézmények étkeztetési feladatait látja el: Kolozsvár Utcai Általános Iskola (1155 Budapest Kolozsvár utca 1.), Szent Korona Általános Iskola (1155 Budapest, Szent Korona útja 5.), Pestújhelyi Általános Iskola (1158 Budapest, Pestújhelyi út 38.), Hartyán Általános Iskola (1157 Budapest, Hartyán köz 2-4.), Kontyfa Általános Iskola és Gimnázium (1156 Budapest, Kontyfa utca 5.), Budapest XV. Kerületi László Gyula Gimnázium és Általános Iskola (1157 Budapest, Kavicsos köz 4.), Budapest XV. Kerületi Dózsa György Gimnázium és Táncművészeti Szakgimnázium (1151 Budapest, Fő út 70.), Magyar-Kínai Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium (1158 Budapest, Neptun utca 57.). Vásárolt szolgáltatás formájában a táboroztatás ideje alatt az alábbi telephelyek étkeztetési feladatait látja el: Bernecebaráti Üdülő és Gyermektábor (2639 Bernecebaráti, Szokoly utca 5.), Siófoki Gyermektábor (8600 Siófok, József Attila utca 1.)

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	011210	Az államháztartás igazgatása, ellenőrzése
2	013350	Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
3	013360	Más szerv részére végzett pénzügyi-gazdálkodási, üzemeltetési, egyéb szolgáltatások
4	041232	Start-munka program - Téli közfoglalkoztatás
5	041233	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás
6	066010	Zöldterület-kezelés
7	074040	Fertőző megbetegedések megelőzése, járványügyi ellátás
8	074051	Nem fertőző megbetegedések megelőzése
9	081030	Sportlétesítmények, edzőtáborok működtetése és fejlesztése
10	081071	Üdülői szálláshely-szolgáltatás és étkeztetés
11	082091	Közművelődés- közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése
12	086090	Egyéb szabadidős szolgáltatás
13	096015	Gyermekétkeztetés köznevelési intézményben
14	104035	Gyermekétkeztetés bölcsődében, fogyatékosok nappali intézményében
15	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés

- 4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe:
Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota közigazgatási területe.

5. A költségvetési szerv szervezete és működése

- 5.1. A költségvetési szerv vezetőjének megbízási rendje:

Az intézmény vezetőjét a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény alapján pályázat útján, határozott időre, legfeljebb 5 évre közalkalmazotti jogviszonyban bízta meg. A munkáltatói jogokat egyebekben a polgármester gyakorolja. Az intézmény vezetője „magasabb vezetői besorolású” közalkalmazott.

- 5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

	foglalkoztatási jogviszony	jogviszonyt szabályozó jogszabály
1	közalkalmazotti jogviszony	a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény
2	munkaviszony	a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény
3	megbízási jogviszony	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

ZÁRADÉK

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a Magyar Államkincstár nevében igazolom, hogy jelen alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapító okiratnak a BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZAT GAZDASÁGI MŰKÖDTETÉSI KÖZPONT 2024. február 28. napján kelt, 2024. február 29. napjától alkalmazandó 5/246-77/2023 okiratszámú módosító okirattal végrehajtott módosítása szerinti tartalmának.

Kelt: Budapest, 2024. február 29.

Módosító okirat

A Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő - testülete által 2024. február 28. napján kiadott, 5/246-78/2023. számú alapító okiratát az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján – a Képviselő-testület /2024. (III.28.) ök. számú határozatára figyelemmel – a következők szerint módosítom:

1. Az alapító okirat 1.2.2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

1.2.2. A költségvetési szerv telephelye(i):

	telephely megnevezése	telephely címe
1	Központi Műhely	1151 Budapest, Bartók Béla utca 23-25.
2	Bogáncs Főzőkonyha	1151 Budapest, Bogáncs utca 51-53.
3	Kavicsos Főzőkonyha	1157 Budapest, Kavicsos köz 6.
4	Nádasztó Főzőkonyha	1156 Budapest, Nádasztó park 1.
5	Sződliget Ház	1151 Budapest, Sződliget utca 24-30.
6	Budai II László Stadion	1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.
7	Szántófield Sportcentrum	1151 Budapest, Szántófield utca 3.
8	Vasgolyó Sportcentrum	1158 Budapest, Vasgolyó utca 51.
9	Tanuszoda	1155 Budapest, Széchenyi út 89.
10	Bernecebaráti Üdülő és Gyermektábor	2639 Bernecebaráti, Szokoly utca 5.
11	Siófoki Gyermektábor	8600 Siófok, József Attila utca 1.
12	Agárdi Üdülő	2483 Gárdony hrsz. 7509/10

13	Rákospalotai Meixner Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1155 Budapest, Tóth István utca 100.
14	Meixner Alapítvány	1155 Budapest, Tóth István utca 111.
15	Nádasztó park 2. Telephely	1156 Budapest, Nádasztó park 2.

Jelen módosító okiratot a törzskönyvi nyilvántartásba történő bejegyzés napjától kell alkalmazni.

Kelt: Budapest, „időbélyegző szerint”

P.H.

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Okirat száma: 5/271-23/2024

Alapító okirat
módosításokkal egységes szerkezetbe
foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ alapító okiratát a következők szerint adom ki:

**1. A költségvetési szerv
megnevezése, székhelye,
telephelye**

- 1.1. A költségvetési szerv
- 1.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ
- 1.1.2. rövidített neve: Gazdasági Működtetési Központ (GMK)
- 1.2. A költségvetési szerv
- 1.2.1. székhelye: 1158 Budapest, Ady Endre utca 31-33. hrsz. 82134
- 1.2.2. telephelye(i):

	telephely megnevezése	telephely címe
1	Központi Műhely	1151 Budapest, Bartók Béla utca 23-25.
2	Bogáncs Főzőkonyha	1151 Budapest, Bogáncs utca 51-53.
3	Kavicsos Főzőkonyha	1157 Budapest, Kavicsos köz 6.
4	Nádastó Főzőkonyha	1156 Budapest, Nádastó park 1.
5	Sződliget Ház	1151 Budapest, Sződliget utca 24-30.
6	Budai II László Stadion	1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.
7	Szántófield Sportcentrum	1151 Budapest, Szántófield utca 3.
8	Vasgolyó Sportcentrum	1158 Budapest, Vasgolyó utca 51.
9	Tanuszoda	1155 Budapest, Széchenyi út 89.
10	Bernecebaráti Üdülő és Gyermektábor	2639 Bernecebaráti, Szokoly utca 5.
11	Siófoki Gyermektábor	8600 Siófok, József Attila utca 1.
12	Agárdi Üdülő	2483 Gárdony hrsz. 7509/10

13	Rákospalotai Meixner Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	1155 Budapest, Tóth István utca 100.
14	Meixner Alapítvány	1155 Budapest, Tóth István utca 111.
15	Nádasztó park 2. Telephely	1156 Budapest, Nádasztó park 2.

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

- 2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 2011. július 1.
- 2.2. A költségvetési szerv alapítására, átalakítására, megszüntetésére jogosult szerv
- 2.2.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
- 2.2.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

- 3.1. A költségvetési szerv irányító szervének
- 3.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete
- 3.1.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

- 4.1. A költségvetési szerv közfeladata:
- 4.1.1. A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat fenntartásában működő, az irányító szerv által kijelölt költségvetési szervek gazdálkodási és működtetési feladatainak, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján történő ellátása.
- 4.1.2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat és az Észak-Pesti Tankerületi Központ között megkötött 1134/2016. számú vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak alapján - az önkormányzati vagyon Észak-Pesti Tankerületi Központ vagyongazdálkodásába történő átadásából eredő -, az átadó Önkormányzatra vonatkozó feladatok ellátása.
- 4.1.3. A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 21/A. § (1) bekezdése alapján az intézményi gyermekétkeztetési feladatok ellátása.

- 4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	841117	Kormányzati és önkormányzati intézmények ellátó, kiegészítő szolgálata

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata által fenntartott köznevelési, gyermekvédelmi és szociális intézményei részére, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján, gazdasági-, pénzügyi- és műszaki feladatok ellátása.

A gyermekek védelméről és a gyámsági igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 21/A. § (1) bekezdése alapján az intézményi gyermekétkeztetési feladatok ellátása, amelyet főzőkonyhák működtetésével és vásárolt szolgáltatás útján lát el. A főzőkonyhák működtetése keretében beszerzi az alapanyagokat, elkészíti az ételt, és gondoskodik az elkészült étel kiszállításáról és tálalásáról. A főzőkonyhák a következő intézményeket látják el: Egyesített Bölcsődék (1156 Budapest, Nádasztó park 1.), Rákospalotai Összevont Óvoda Székhelyóvoda (1151 Budapest, Szövőgyár utca 24.), Rákospalotai Összevont Óvoda Régi Fóti úti Tagóvoda (1152 Budapest, Régi Fóti út 14.), Rákospalotai Összevont Óvoda Vácrátót téri Tagóvoda (1151 Budapest, Vácrátót tér 4-12.), Újpalotai Összevont Óvoda Székhelyóvoda (1157 Budapest, Páskom park 37.), Újpalotai Összevont Óvoda Kavicsos Tagóvoda (1157 Budapest, Kavicsos köz 6.), Újpalotai Összevont Óvoda Napsugár 1. Tagóvoda (1156 Budapest, Nádasztó park 1.) Újpalotai Összevont Óvoda Napsugár 2. Tagóvoda (1156 Budapest, Nádasztó park 2.), Hétszínvirág Összevont Óvoda Molnár Viktor Tagóvoda (1158 Budapest, Molnár Viktor utca 94-96.), Budapest XV. Kerületi Károly Róbert Általános Iskola (1151 Budapest, Bogáncs utca 51-53.), Budapest XV. Kerületi Kossuth Lajos Általános Iskola (1151 Budapest, Kossuth utca 53.), Czabán Általános Iskola (1152 Budapest, Széchenyi tér 13.).

A vásárolt szolgáltatás útján beszerzett ételek tálalásáról helyben gondoskodik. Vásárolt szolgáltatás formájában az alábbi intézmények étkeztetési feladatait látja el: Kolozsvár Utcai Általános Iskola (1155 Budapest Kolozsvár utca 1.), Szent Korona Általános Iskola (1155 Budapest, Szent Korona útja 5.), Pestújhelyi Általános Iskola (1158 Budapest, Pestújhelyi út 38.), Hartyán Általános Iskola (1157 Budapest, Hartyán köz 2-4.), Kontyfa Általános Iskola és Gimnázium (1156 Budapest, Kontyfa utca 5.), Budapest XV. Kerületi László Gyula Gimnázium és Általános Iskola (1157 Budapest, Kavicsos köz 4.), Budapest XV. Kerületi Dózsa György Gimnázium és Táncművészeti Szakgimnázium (1151 Budapest, Fő út 70.), Magyar-Kínai Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium (1158 Budapest, Neptun utca 57.). Vásárolt szolgáltatás formájában a táboroztatás ideje alatt az alábbi telephelyek étkeztetési feladatait látja el: Bernecebaráti Üdülő és Gyermektábor (2639 Bernecebaráti, Szokoly utca 5.), Siófoki Gyermektábor (8600 Siófok, József Attila utca 1.)

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	011210	Az államháztartás igazgatása, ellenőrzése
2	013350	Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
3	013360	Más szerv részére végzett pénzügyi-gazdálkodási, üzemeltetési, egyéb szolgáltatások
4	041232	Start-munka program - Téli közfoglalkoztatás
5	041233	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás
6	066010	Zöldterület-kezelés
7	074040	Fertőző megbetegedések megelőzése, járványügyi ellátás
8	074051	Nem fertőző megbetegedések megelőzése
9	081030	Sportlétesítmények, edzőtáborok működtetése és fejlesztése
10	081071	Üdülői szálláshely-szolgáltatás és étkeztetés
11	082091	Közművelődés- közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése
12	086090	Egyéb szabadidős szolgáltatás
13	096015	Gyermekekétkeztetés köznevelési intézményben
14	104035	Gyermekekétkeztetés bölcsődében, fogyatékosok nappali intézményében
15	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés

- 4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe:
Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota közigazgatási területe.

5. A költségvetési szerv szervezete és működése

- 5.1. A költségvetési szerv vezetőjének megbízási rendje:

Az intézmény vezetőjét a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény alapján pályázat útján, határozott időre, legfeljebb 5 évre bízta meg. A munkáltatói jogokat egyebekben a polgármester gyakorolja. Az intézmény vezetője „magasabb vezetői besorolású” közalkalmazott.

- 5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

	foglalkoztatási jogviszony	jogviszonyt szabályozó jogszabály
1	közalkalmazotti jogviszony	a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény
2	munkaviszony	a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény
3	megbízási jogviszony	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény