

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

ELŐTERJESZTÉS

az Árendás köz 4-6. szám alatt található óvodaépület hosszú távú bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025. JÚN 23.

Átvette:

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XV. kerület, belterület 91158/93 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Árendás köz 4-6. szám alatti, eredetileg óvodai nevelésre szolgáló, 8.171 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1999. január 1. napjával a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény (a továbbiakban: GÁSZI) Alapító Okiratában székhelyként szerepel.

Az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség (a továbbiakban: EMIH - Magyar Zsidó Szövetség) 2025. május 7-én szándéknyilatkozatot nyújtott be a Bethlen Gábor Technikumhoz kapcsolódó új oktatási terület létrehozásának szándékával az Ingatlan meghatározott részeinek hosszú távú bérbevételére. Az Ingatlan állapotának és a kihasználására vonatkozó intézményi tervek ismeretében egyeztetés kezdődött az Önkormányzat és az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség között a bérbe adható területekről, a közép fokú iskolai oktatás jogszabályi követelményeinek történő megfelelést célzó, általuk megvalósítandó beruházásokról, a szükségesnek vélt külső/belső felújítási munkálatokról, illetve a hasznosítás feltételeiről.

Az előzetes egyeztetéseken az Önkormányzat részéről egy 5+5 évre vonatkozó hasznosítási konstrukció került felvázolásra. A bruttó alapterületre vetített bérleti díj minimális összege – az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője a CPR-Vagyonértékelő Kft. ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján – minimálisan nettó 447,- Ft/m²/hó. Az oktatási célokra történő bérbeadás az Ingatlan jelenlegi kihasználtságának figyelembevételével tervezetten két ütemben valósulhatna meg. Az első ütemben 2025. július 15. napjától a jelenleg használaton kívüli 832 m² területű helyiségek (a továbbiakban: Bérlemény), a második ütemben 2026. január 1. napjától pedig további megközelítőleg 200 m², jelenleg a Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete által használt épületrészek kerülnének bérbeadásra. A Nagycsaládosok Újpalotai Egyesülete részére a jelenleg hatályos bérleti szerződésük lejártát (2025. december 31.) követően – a feladatellátásuk figyelembevételével – egy másik önkormányzati ingatlan kerülne kijelölésre.

Az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség 2025. június 17-én megküldte az egyeztetéseken felvázolt bérleti konstrukció alapján a Bérlemény felújítására összeállított tervét (3. számú melléklet).

Az elképzelések szerint az épületfelújításokat három ütemben, összesen bruttó 77.874.571 Ft összegben hajtánák végre. Az első ütemet 2025. III. negyedévében, bruttó 21.606.967 Ft, a második ütemet 2026. II. – III. negyedévében, bruttó 19.691.985 Ft, míg a harmadik ütemet bruttó 36.575.619 Ft összegben a rendelkezésre álló forrásaik függvényében valósítanák meg. Az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség tervei szerint a bérbevétellel növelhetnék a Bethlen Gábor technikum oktatási kapacitását, ezáltal több kerületi diáknak teremtve lehetőséget az intézményben folyó képzésen történő részvételre. Az épületfelújítás eredményeként felújított, korszerűsített ingatlanrész, a bérleti időszak lejártát követően térítésmentesen kerülne vissza az Önkormányzathoz.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján a bérleti díj tervezett mértéke nettó 450,- Ft/m²/hó, így az I. ütemben bérbeadásra kerülő 832 m² alapterületű Bérlemény bérleti díja mindösszesen 374.400 Ft,- Ft/hó + Áfa összegben kerülne meghatározásra. A bérleti díj megállapításánál figyelembe vételre került, hogy az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség oktatási célból kívánja bérbe venni a Bérleményt, továbbá, hogy jelentős összegű felújítást tervez a Bérlemény területén mind az I., mind a II. ütemben. Az elképzelések szerint a teljesített felújítások összege, az ingatlan értékét növelő, jelentős mértékű, maradó beruházásra tekintettel, a bérleti díj összegének maximum 50%-os értékéig beszámítható lenne.

A bérleti díj beszámítás, illetve az ebből eredő számviteli feladatok egyértelmű végrehajtása érdekében a Bérleményre vonatkozó bérleti szerződést az Önkormányzat kötné meg az EMIH - Magyar Zsidó Szövetséggel. Tekintettel azonban arra, hogy jelenleg az Ingatlan egésze a GÁSZI használatában van jogilag, módosítani szükséges az intézmény alapító okiratát, amelynek keretében az Árendás köz 4-6. szám alatti székhelyet a Bérlemény területével csökkenteni kell. Az alapító okirat módosítás mellett néhány korábbi képviselő-testületi határozat visszavonása is szükséges, amelyek a GÁSZI számára biztosítottak használati jogot, elsődlegesen a FIÓKA Család- és Gyermekejóléti Központ Ingatlanba történő átköltözésével összefüggésben. A telephelybővítésre különböző okok miatt nem került sor, így a hasznosítási célra tekintettel a vonatkozó határozatok (9. melléklet) visszavonását javaslom.

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 GÁSZI jelenleg hatályos alapító okiratát, a módosító okiratot, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat tervezetét az előterjesztés 6-8. mellékletei tartalmazzák.)

Az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség kérelme és a megállapodás céljának figyelembevételével, a következő feltételekkel javaslom a Bérlemény hasznosítását:

- a hasznosítás két ütemben kerülne lebonyolításra, az első ütemben az Ingatlan – jelenleg használaton kívüli – 832 m² alapterületű helyiségeinek bérbeadása,
- bérleti időszak kezdete 2025. július 15. napja,
- a Bérlemény induló bérleti díjának 374.400 Ft,- Ft/hó + áfa havi díjon történő megállapítása,
- a bérleti díj összegének minden év január 1. napjával (első ízben 2026. év január 1.) a KSH által közzétett, előző évi inflációs index mértékével történő megemlése,
- a bérlő, a Bérlemény fejlesztésére fordított, az Önkormányzat által jóváhagyott beruházás összegének a bérleti díj maximum 50 %-os mértékéig, a bemutatott számlák alapján történő beszámítása,
- a Bérlemény kiürített, csak az ingatlan üzemeltetéséhez kapcsolódó eszközökkel és felszerelésekkel kerülő átadása,
- a szerződés időtartamának 5 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 oktatási tevékenység ellátásához kapcsolódó, felújítási terv szerinti felújítások megvalósítása minimum bruttó 77.874.571 Ft összegben a bérbeadó előzetes engedélyét követően a Bérlő feladataként történő rögzítése,
- annak meghatározása, hogy a bérleti időszakon belül az Önkormányzat által biztosított szolgáltatási feladatokon kívüli ingatlanüzemeltetési és a szükségszerű karbantartási költségek a bérlőt terhelik,
- Bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése a bérlő kötelezettsége a következők szerint:
 - o elektromos díj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o vízdíj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o csatornadíj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o távfűtés: területarányos díjképzés útján tovább számlázással,
- a Bérlemény cél szerinti használatához szükséges engedélyek beszerzése a bérlő kötelezettsége,
- a Bérlemény nevelési-oktatási célú rendeltetésének bárminemű okból történő megszűnése esetén a bérleti szerződés automatikusan megszűnik.

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 mindenkor költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat”.

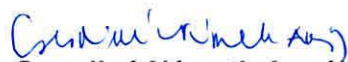
A Rendelet 14. § (8) bekezdése szerint „[...] Ha a szerződés időtartama az 5 évet, vagy a szerződés szerinti éves bevétel az 1 millió forintot meghaladja, annak megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges [...]”

A Rendelet 22. § (10) bekezdése értelmében csak a Képviselő-testület jogosult a mindenkor költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből eltérni a nyilvános pályázat 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.”

A sürgősségi előterjesztést az indokolja, hogy a Bérleményt érintő tervezett felújítások egy részét az EMIH - Magyar Zsidó Szövetség még a 2025/2026. tanév kezdete előtt meg kívánja valósítani, így a Bérleményt 2025. július 15. napjától kívánják bérbe venni. Ebből következően a hasznosításra irányuló képviselő-testületi döntés nem várhat a soron következő rendes ülésig.

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

Budapest, 2025. június 23.


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: tulajdoni lap
2. melléklet: EMIH - Magyar Zsidó Szövetség megkeresése
3. melléklet: EMIH - Magyar Zsidó Szövetség beruházási terve
4. melléklet: Értékbecslés bérleti díj megállapítására
5. melléklet: Ingatlan alaprajzok
6. melléklet: Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény alapító okirata
7. melléklet: GÁSZI módosító okiratának tervezete
8. melléklet: GÁSZI egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának tervezete
9. melléklet: 489/2016. (X. 4.) és 245-246/2018. (III. 27.) ök. számú határozatok

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda 2025. június 23.

Aláírás: 

3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály 2025. június 23.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2025. június 23.

Aláírás: 

6. Meghívandók: GÁSZI igazgató, PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató, EMIH

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 91158/93 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Árendás köz 4-6. szám alatti „kivett óvoda” megnevezésű 8171 m² alapterületű telken fekvő épület, 832 m² nagyságú épületrésze tekintetében a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény használati jogát megszünteti.
Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlan-vagyonelemmel kapcsolatos változás önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 26. (döntésre)

2025. szeptember 30. (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

- (2) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 489/2016. (X. 4.) és a 245-246/2018. (III. 27.) ök. számú határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 26. (döntésre)

- (3) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 91158/93 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Árendás köz 4-6. szám alatti „kivett óvoda” megnevezésű 8171 m² alapterületű telken fekvő épület, 832 m² alapterületű épületrészt 374.400 Ft,- Ft/hó + áfa induló bérleti díjon, 2025. július 15. napjától 2030. július 14. napjáig tartó 5 év határozott időtartamra – további 5 év hosszabbítási lehetőséggel – bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- az induló bérleti díj összege 374.400 Ft,- Ft/hó + Áfa,
- a bérleti díj összege minden év január 1. napjával (első ízben 2026. év január 1.) a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével növekszik,
- az oktatási tevékenység ellátásához kapcsolódó, megadott felújítási terv szerinti felújítások megvalósítása a bérleti időszak alatt, a bérbeadó előzetes engedélyét követően, minimum bruttó 77.874.571 Ft összegben a Bérelő feladata,
- a bérelő Bérlemény fejlesztésére fordított, az Önkormányzat által jóváhagyott beruházás összege, a bemutatott számlák alapján a bérleti díj maximum 50 %-os mértékéig beszámítható,
- a Bérlemény kiürített, csak az ingatlan üzemeltetéséhez kapcsolódó eszközökkel és felszerelésekkel kerül átadásra,
- a bérleti időszakon belül az Önkormányzat által biztosított szolgáltatási feladatokon kívüli ingatlanüzemeltetési és a szükségszerű karbantartási költségek a bérlelőt terhelik,
- a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása a bérelő kötelezettsége,

- Bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése a bérlo kötelezettsége
 - o elektromos díj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o Vízdíj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o csatornadíj: mért területek ismeretében különbségképzés alapján történő tovább számlázással,
 - o távfűtés: területarányos díjképzéssel történő tovább számlázással,
- a Bérlemény cél szerinti használatához szükséges engedélyek beszerzése a bérlo feladata,
- a Bérlemény nevelési-oktatási célú rendeltetésének bármínemű okból történő megszűnése esetén a bérleti szerződés automatikusan megszűnik.

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: 2025. június 26. (döntésre)

2025. július 14. (szerződéskötésre)

- (4) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy a(z) ...-.../2025. iktatószámú előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény alapító okiratának módosítását.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény a(z) ...-.../2025. iktatószámú előterjesztés 8. melléklete szerinti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának kiadásáról, továbbá intézkedjen a Magyar Államkincstárnál az alapító okirat módosítás törzskönyvi nyilvántartásba vételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 26. (elfogadásra)

2025. július 14. (Magyar Államkincstárhoz történő benyújtásra)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 7. pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdése; 22. § (10) bekezdése; 25. § (3) bekezdése;
- 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
- a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 92-93. §-a, 107. § d) pontja.

A (4) határozati javaslat elfogadásához minősített, az (1) – (3) határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

loadva:

Árvette

دند

4
felülvizsgálatra érkezett:

..hón



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: 8000004/138066/2025

2025.05.21

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 91158/93 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Árendás köz 4-6.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett óvoda

0

8171

0.00

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71081/1/2010/10.10.19

Vezetékjog

113 m2 területre, TVB-F-14/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

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

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		Óvoda		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01	Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314	Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Árendás köz 4-6		
I 05		Út, utca, házszám:	Körakás park 0		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország		
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1		
I 08	A földrészlet nagysága:		ha :	m ² :	8171
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában 1		
I 10	A vagyon jellege:		Törzsvagyon része 1		
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Korlátozottan forgalomképes törvény alapján 3		
	Vagyon típusa:				
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 5		
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1		

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.\$./1/.147		
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	1992.08.13.		
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1		

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Ingatlan "I"

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93



Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok			
I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Gazdasági Működtetési Központ
		cím:	1158 Budapest Ady E. utca 31-33.
I 29	Üzemeltetési szolgáltató	kód:	
		név:	Gazdasági Működtetési Központ
		cím:	1158 Budapest Ady E. utca 31-33.

Az ingatlan értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2024		412 948 385
	Forgalomképes			
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2024		641 668 632
	Forgalomképes			
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám:

91158/93

Sorszám:

1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : m ² :	8172
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Szabadon álló	1
F 09	A telek beépítettségi foka:	%:	.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Egyedi	3
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2003	171 612 000
F 18	Becsült érték	2003	171 612 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

Sorszám: 1

F

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 171 612 000	171 612 000

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Jogi rendszertípus: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például i		12648
N 02	Az épület címe:	Árendás köz 4-6		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:	1		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:	Óvoda		12632
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:	férőhely		1
N 06	Kapacitás:	150		
N 07	Az épület forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
	Vagyon típusa:			
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:	db : 5	m ² :	200
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Foglalkoztató	db : 5	N 10.1 m ² :	200.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:	db : 13	N 12.1 m ² :	364
N 11.2	ebből: Tanműhely:	db :	N 12.2 m ² :	.0
N 11.3	Tornaterem:	db : 1	N 12.3 m ² :	40.0
N 11.4	Uszoda:	db :	N 12.4 m ² :	.0
N 11.5	Konyha	db : 2	N 12.5 m ² :	50.0
N 11.6	Iroda helyiség	db : 2	N 12.6 m ² :	22.0
N 11.7	Szertár-Raktár	db : 1	N 12.7 m ² :	20.0
N 11.8	Egyéb helyiség	db : 7	N 12.8 m ² :	232.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :	
N 14		nagysága:	m ² :	.0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:	m ² :	.0
N 16		közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:		
N 18		forgalomképessége:		

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1972
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	2002
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	1414
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	Panelos	4
N 25	Az épület tetőszerkezete:	Lapostető	2
N 26	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
N 27	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető	2
N 28	A fűtési rendszere:	távfűtés	1
N 29	Melegvíz-ellátás:	Távhő ellátási rendszerből	2
N 30	Egyéb ellátottság:	teljeskörű ellátottság	9
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Megfelel	1

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2016	35 570 711
N 34	Becsült érték	2016	89 434 412
N 35	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 58

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2002	+ 16 372 299	16 372 299
N 33.2	Bruttó érték változás	2003	+ 40 500	16 412 799
N 33.3	Bruttó érték változás	2003	+ 864 000	17 276 799
N 33.4	Bruttó érték változás	2004	+ 600 680	17 877 479
N 33.5	Bruttó érték változás	2004	+ 898 394	18 775 873
N 33.6	Bruttó érték változás	2004	+ 2 959 000	21 734 873
N 33.7	Bruttó érték változás	2004	- 864 000	20 870 873
N 33.8	Bruttó érték változás	2005	+ 3 118 288	23 989 161
N 33.9	Bruttó érték változás	2005	- 300 000	23 689 161
N 33.10	Bruttó érték változás	2009	+ 990 000	24 679 161
N 33.11	Bruttó érték változás	2010	+ 1 996 000	26 675 161
N 33.12	Bruttó érték változás	2010	+ 399 876	27 075 037
N 33.13	Bruttó érték változás	2010	+ 176 488	27 251 525
N 33.14	Bruttó érték változás	2016	+ 5 999 678	33 251 203
N 33.15	Bruttó érték változás	2016	+ 1 335 108	34 586 311
N 33.16	Bruttó érték változás	2016	+ 984 400	35 570 711

Kapcsolódó betétlapok értéadatai

Kapcsolódó lakás és helyiség betétlapokról	Bruttó:	0 Ft	Becsült:	27 140 000 Ft
--	---------	------	----------	---------------

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Jogi rendszertípus: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például i		12648
N 02	Az épület címe:	Árendás köz 4-6		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:	1		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:	Idős vagy megváltozott képességű emberek ellátására . sz		12647
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:	munkahely		3
N 06	Kapacitás:	5		
N 07	Az épület forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
Vagyon típusa:				
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:	db : 10	m ² :	190
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Foglalkoztató	db : 10	N 10.1 m ² :	190.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:	db : 29	N 12.1 m ² :	257
N 11.2	ebből: Tanműhely:	db :	N 12.2 m ² :	.0
N 11.3	Tornaterem:	db :	N 12.3 m ² :	.0
N 11.4	Uszoda:	db :	N 12.4 m ² :	.0
N 11.5	Egyéb helyiség	db : 29	N 12.5 m ² :	257.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :	
N 14		nagysága:	m ² :	.0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:	m ² :	.0
N 16		közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:		
N 18		forgalomképessége:		

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1972
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	2002
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	1414
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	Panelos	4
N 25	Az épület tetőszerkezete:	Lapostető	2
N 26	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
N 27	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető	2
N 28	A fűtési rendszere:	távfűtés	1
N 29	Melegvíz-ellátás:	Távhő ellátási rendszerből	2
N 30	Egyéb ellátottság:	teljeskörű ellátottság	9
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Megfelel	1

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2016	44 634 079
N 34	Becsült érték	2016	73 050 020
N 35	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 56

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2002	+ 31 178 099	31 178 099
N 33.2	Bruttó érték változás	2003	+ 294 725	31 472 824
N 33.3	Bruttó érték változás	2008	+ 999 499	32 472 323
N 33.4	Bruttó érték változás	2009	+ 871 200	33 343 523
N 33.5	Bruttó érték változás	2009	+ 75 000	33 418 523
N 33.6	Bruttó érték változás	2009	+ 319 810	33 738 333
N 33.7	Bruttó érték változás	2016	+ 10 895 746	44 634 079

Kapcsolódó betétlapok értéadatai

Kapcsolódó lakás és helyiség betétlapokról	Bruttó:	0 Ft	Becsült:	6 325 000 Ft
--	---------	------	----------	--------------

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

1

Jogi rendszertípus: Rendezett

1

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például i		12648
N 02	Az épület címe:	Árendás köz 4-6		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:	1		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:	Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmen		12648
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:	férőhely		1
N 06	Kapacitás:	25		
N 07	Az épület forgalomképessége:	Korlátozottan forgalomképes törvény alapján		3
	Vagyon típusa:			
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:	db : 6	m ² :	198
N 09.1	A fő funkció helyiségei: Foglalkoztató	db : 6	N 10.1 m ² :	198.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:	db : 32	N 12.1 m ² :	399
N 11.2	ebből: Tanműhely:	db :	N 12.2 m ² :	.0
N 11.3	Tornaterem:	db :	N 12.3 m ² :	.0
N 11.4	Uszoda:	db :	N 12.4 m ² :	.0
N 11.5	Egyéb helyiség	db : 32	N 12.5 m ² :	399.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :	
N 14		nagysága:	m ² :	.0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:	m ² :	.0
N 16		közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:		
N 18		forgalomképessége:		

Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1972
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	2002
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	1414
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:	Panelos	4
N 25	Az épület tetőszerkezete:	Lapostető	2
N 26	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
N 27	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető	2
N 28	A fűtési rendszere:	távfűtés	1
N 29	Melegvíz-ellátás:	Távhő ellátási rendszerből	2
N 30	Egyéb ellátottság:	teljeskörű ellátottság	9
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Megfelel	1

Intézményi épületrész leírás:

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2016	54 829 352
N 34	Becsült érték	2016	139 859 957
N 35	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 54

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2002	+ 37 354 395	37 354 395
N 33.2	Bruttó érték változás	2008	+ 968 752	38 323 147
N 33.3	Bruttó érték változás	2008	+ 1 500 000	39 823 147
N 33.4	Bruttó érték változás	2009	- 1 500 000	38 323 147
N 33.5	Bruttó érték változás	2010	+ 10 218 154	48 541 301
N 33.6	Bruttó érték változás	2010	+ 360 263	48 901 564
N 33.7	Bruttó érték változás	2010	+ 120 000	49 021 564
N 33.8	Bruttó érték változás	2010	+ 120 000	49 141 564
N 33.9	Bruttó érték változás	2010	+ 175 000	49 316 564
N 33.10	Bruttó érték változás	2011	+ 4 603 488	53 920 052
N 33.11	Bruttó érték változás	2016	+ 909 300	54 829 352

Kapcsolódó betétlapok értékadatai

Kapcsolódó lakás és helyiség betétlapokról	Bruttó:	0 Ft	Becsült:	27 945 000 Ft
--	---------	------	----------	---------------

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

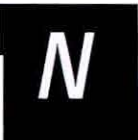
Kelt.:

Aláírás:

Az épület-nyilvántartás alapadatai

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		<i>Idős vagy megváltozott képességű emberek részére átmeneti elhelyezést nyújtó épületek, például i</i>		12648
N 02	Az épület címe:		Árendás köz 4-6		
N 03	Rendeléstől eltérő használat:		1		
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:				
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:				
N 06	Kapacitás:				
N 07	Az épület forgalomképesége:		<i>Korlátozottan forgalomképes törvény alapján</i>		3
		Vagyon típusa:			
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db :	m ² :	
N 11.2	Közös használat úti helyiségek összesen hely :		db :	N 12.1 m ² :	
			db :	N 12.2 m ² :	.0
N 11.3	Tornaterem:		db :	N 12.3 m ² :	.0
N 11.4	Uszoda:		db :	N 12.4 m ² :	.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :		
N 14		nagysága:	m ² : .0		
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:	m ² : .0		
N 16		közös tulajdoni hányad:			
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:			
N 18		forgalomképesége:			

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Intézmény, nem lakás célú épület "N"	
lapszám:	4. / 2.		
Ingatlanjelleg:	12648 - 1	Helyrajzi szám:	91158/93
			1



Az épület műszaki adatai

N 18	Az építés éve:	év :	1972
N 19	Az utolsó felújítás éve:	év :	
N 20	Beépített alapterület:	m ² :	
N 21	Szintek száma:	db :	
N 22	Szintek nettó területe:	m ² :	
N 23	Pinceszint területe:	m ² :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:		
N 25	Az épület tetőszerkezete:		
N 26	Tetőtéri beépítettség:		
N 27	Az épület állapota:		
N 28	A fűtési rendszere:		
N 29	Melegvíz-ellátás:		
N 30	Egyéb ellátottság:		
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:	db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:		

Intézményi épületrész leírás:
Zsókavár II üteméhez kapcsolódó tetőfelújítás- - KMOP-5.1.1/C9-2f-2011-001
fenntartási időszak: 20185.04.15 - 2020.04.14

Az intézmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2013	103 144 358
N 34	Becsült érték	2013	103 144 358
N 35	Állagmutató	6	80-99% - jó, 88

Leírás: Zsókavár II üteméhez kapcsolódó tetőfelújítás- - KMOP-5.1.1/C9-2f-2011-001
fenntartási időszak: 20185.04.15 - 2020.04.14

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:



Az intézmény értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2013	+ 103 144 358	103 144 358

készítés dátuma: 2025.JÜN.20.

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

Sorszám: 1

P

Egyéb építmény alapadatai				
P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	181
P 03	Garázs	alapterülete:	m ² :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05		tartályok száma:	db :	
P 06	Üzemanyag-tároló tartály	térfogata:	m ³ :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m ² :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		hulladéktároló, kerítés	

Az építmény értékadatai			
	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2002	63 650
P 22	Becsült érték	2004	63 650
P 23	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 39

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:



lapszám: 2.
Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93
Sorszám: 1

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2002	+ 63 650	63 650

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

Sorszám: 2

P

Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	
P 03	Garázs	alapterülete:	m ² :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m ³ :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m ² :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		Óvoda tetőterasz	

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2003	864 000
P 22	Becsült érték	2003	864 000
P 23	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 56

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Egyéb építmény "P"		P
lapszám:	4.			
Ingatlanjelleg:	12648 - 1	Helyrajzi szám:	91158/93	
		Sorszám:	2	

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2003	+ 864 000	864 000

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

lapszám: 5.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

Sorszám: 3

Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	
P 03	Garázs	alapterülete:	m ² :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m ³ :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m ² :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		szerszámtároló faház	

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2017	480 235
P 22	Becsült érték	2017	480 235
P 23	Állagmutató	6	80-99% - jó, 98

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:		Egyéb építmény "P"		P
lapszám:	6.			
Ingatlanjelleg:	12648 - 1	Helyrajzi szám:	91158/93	
		Sorszám:	3	

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2017	+ 480 235	480 235

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Egyéb építmény alapadatai

P 01	Az építmény azonosítója:		Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények	24209
P 02	Kerítés hossza:		m :	
P 03	Garázs	alapterülete:	m ² :	
P 04		álláshelyek száma:	db :	
P 05	Üzemanyag-tároló tartály	tartályok száma:	db :	
P 06		térfogata:	m ³ :	
P 07	Légoltalmi óvóhely	alapterülete:	m ² :	
P 08		befogadóképessége:	fő :	
P 09	Kilátótorony magassága:		m :	
P 10	Rádió, TV adótorony	magassága:	m :	
P 11		kapacitása:	kW :	
P 12	Transzformátorház:		db :	
P 13	Szabadtéri színpad befogadóképessége:		fő :	
P 14	Kertmozi befogadóképessége:		fő :	
P 15	Köztéri műalkotás	neve:		
P 16		jellege:		
P 17		törzsszáma:		
P 18	Udvari fürdőmedence:		db :	
P 19	Kábeltelevízió-hálózat:		fm :	
P 20	Egyéb:		napelemes kandeláber 5892	

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
P 21	Könyv szerinti bruttó érték	2024	1 750 000
P 22	Becsült érték	2024	1 750 000
P 23	Állagmutató	7	100% - új, a létesítés évében100

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Egyéb építmény "P"



lapszám: 8.

Ingatlanjelleg: 12648 - 1

Helyrajzi szám: 91158/93

Sorszám: 4

Az építmény értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
P 21.1	Bruttó érték változás	2024	+ 1 750 000	1 750 000

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

7727/2025



Cserdiné Németh Angéla

polgármester

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat

Tárgy: Helyiségbérleti kérelem oktatási célra

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott **Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség**, mint a kerületben működő, oktatási tevékenységgel foglalkozó szervezet fenntartója (*Bethlen Gábor Technikum, 1157 Budapest, Árendás köz 8.*), tisztelettel fordulok Önhöz azzal a kéréssel, hogy a természetben (*1157 Budapest, XV. kerület, Árendás köz 4-6.*) található, jelenleg használaton kívüli helyiségeket Hitközségünk számára bérbe adni szíveskedjen.

Kérelmünk a főbejárattól balra elhelyezkedő két földszinti helyiségre, valamint az emeleten található négy helyiségre és a hozzájuk tartozó mellékhelyiségekre és közlekedőkre vonatkozik, melyek együttes területe megközelítőleg 800 m². Ehhez jönne még hozzá a földszinti további három terem 2026 januárjától, ahol most a nagycsaládosok központja működik, amelynek megközelítőleg 160 m² a területe.

Az ingatlant hosszútávon, oktatási tevékenység céljára kívánjuk bérelni. A helyiségek jelenlegi állapota miatt felújításra lesz szükség, amelynek egyes szakaszait a bérleti szerződés megkötését követően minden kivitelezési szakasz előtt az Önkormányzattal előzetesen jóváhagyatnánk. A bérleti konstrukció lehetővé tenné, hogy a felújításra fordított, számlákkal igazolt – előre jóváhagyott – költségeket a bérleti díjból lelakjuk, a havi bérleti díj 50%-ának erejéig. Összességében min. 70 millió Ft. felújítással számolunk a 2025-ös évben.

A szóban történt egyeztetésünk jegyében, elfogadjuk a bérleti időtartamra az 5+5 évet, valamint a bérleti díjra vonatkozóan a 450 Ft + ÁFA / négyzetméter / hó összegű ajánlatot. A bérleti díj fizetését a szerződés megkötésének napjától kezdenénk meg.

Célunk, hogy a szükséges felújítási munkálatokat a szeptemberi tanévkezdésre befejezzük, ezzel is hozzájárulva a kerületi oktatási paletta bővítéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a helyiségeket minél hamarabb birtokba vehessük.

Kérjük Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy kérelmünket támogassa, és tegye lehetővé számunkra a helyiségek bérbevételét a fent vázolt feltételek mentén.

Segítő közreműködését előre is köszönöm!

Budapest, 2025. június 11.



Tisztelettel:

Köves Máté Slomó
vezető rabbi



Cserdiné Németh Angéla
polgármester
Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Asszony!

Remélem, levelem jó egészségben találja!

Kérem, engedje meg, hogy ezúton segítő támogatását kérjem egy számunkra és a kerület számára egyaránt fontos ügyben, amely kezdeményezés – az eddigi fejlesztések folytatásaként – egy új oktatási tér létrehozására irányul.

Ezúton tisztelettel szeretném kérni szíves hozzájárulását ahhoz, hogy a **Budapest XV. kerület, Árendás köz 4-6. szám alatti, 91158/93 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant** – bérleti konstrukcióban – használatba vehessük.

Kérelmünk mögött az a meggyőződés áll, hogy az ingatlan elhelyezkedése és adottságai ideális feltételeket kínálnak terveink megvalósításához, hosszú távon biztosítva a Bethlen Gábor Technikum új oktatási terének létrejöttét.

Fontosnak tartom hangsúlyozni, hogy az ingatlan felújítását – annak jelenlegi állapotától függően – saját költségen vállaljuk, amennyiben lehetőség van arra, hogy a felújítás költségei a bérleti díjból elszámolásra, levonásra kerüljenek. E tekintetben természetesen nyitottak vagyunk az Önkormányzat által meghatározott szakmai és jogi egyeztetésekre, és készséggel állunk rendelkezésre a további megbeszélések során.

Az ügy sürgősségét indokolja, hogy terveink szerint már 2025 szeptemberétől szeretnénk megkezdeni az oktatási tevékenységet az ingatlanban. Ennek előkészítése, valamint az esetleges felújítási munkálatok megvalósítása miatt fontos számunkra, hogy a bérleti jogviszony mihamarabb létrejöhessen.

A fentiek fényében kérem tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy amennyiben a kitűzött cél megvalósítására irányuló kezdeményezésünk fontosságával egyetért, úgy a Budapest XV. kerület, Árendás köz 4-6. szám alatti, 91158/93 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant bérleti konstrukcióban, részünkre biztosítani szíveskedjen.

Bízom benne, hogy kezdeményezésünket támogatásra érdemesnek találja!

Az Örökkévaló áldását kérve munkájára!

Budapest, 2025. május 7.

Tisztelettel és köszönettel:

Köves Máté Slomó
vezető rabbikó Szövetség



H-1137 Budapest
Újpest rakpart 1-3.

Telefon: +36 (30) 491 1007
E-mail: info@dobsza.hu
Honlap: www.dobsza.hu

Árendás köz óvoda felújítás 1. 2. ütem azonnali munkák

	Mennyiség	Mennyiségi egység	Anyag költség	Összesen	Egység ár	Összesen	Summa
Felvonulás	1	alk	120 000 Ft	120 000 Ft	140 000 Ft	140 000 Ft	260 000 Ft
Bontás (mázas csempe, vizes blokk falszakasz)	25	m2	3 800 Ft	95 000 Ft	9 900 Ft	247 500 Ft	342 500 Ft
Bontási törmelék lehoráda kézi erővel, deponálása	32	m3	3 900 Ft	124 800 Ft	8 900 Ft	284 800 Ft	409 600 Ft
Anyagmozgatás	2	alk	25 000 Ft	50 000 Ft	38 000 Ft	76 000 Ft	126 000 Ft
Gépészeti fittingek (hűtés, fűtés, vízszerezés, csatorna)	0,3	cs	480 000 Ft	144 000 Ft	480 000 Ft	144 000 Ft	288 000 Ft
HHV-HMV-CV, Fűtés	14	kötés	13 800 Ft	193 200 Ft	15 400 Ft	215 600 Ft	408 800 Ft
Homlokzati nyílászáró	0	db	412 000 Ft	- Ft	88 000 Ft	- Ft	- Ft
Szaniter (kád, WC,)	6	db	89 000 Ft	534 000 Ft	38 600 Ft	231 600 Ft	765 600 Ft
Kent szigetelés/feszültségmentesítő, hajlaterősítő szalaggal, teljes vizes helyiségben, külső 2 hídon	0	nm	6 420 Ft	- Ft	7 560 Ft	- Ft	- Ft
Belső nyílászárók festése	0	db	29 700 Ft	- Ft	76 000 Ft	- Ft	- Ft
Villanyszerelés, javítás	1	kit	550 000 Ft	550 000 Ft	620 000 Ft	620 000 Ft	1 170 000 Ft
Világítótestek	12	db	17 900 Ft	214 800 Ft	11 200 Ft	134 400 Ft	349 200 Ft
Elektromos szerelvények	12	db	5 600 Ft	67 200 Ft	3 800 Ft	45 600 Ft	112 800 Ft
Kapcsolótábla kialakítása, betáp elvezetés	0,2	kit	100 000 Ft	20 000 Ft	120 000 Ft	24 000 Ft	44 000 Ft
EPH jágyzőkönyv, új kialakításról		kit	988 000 Ft	- Ft	390 000 Ft	- Ft	- Ft
Vakolás/vizesedés vakolat/külső burkolat bontás, szigetelés csere, sík felület képzés burkolat nélkül	0,4	kit	490 000 Ft	196 000 Ft	598 000 Ft	239 200 Ft	435 200 Ft
Szárízépítés, hangszigetelés, kartonozás	0	m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárízépítés, tűzzáró, hangszigetelt kartonozás mennyezeten.		m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárázépítészet, kazettás álmennyezet javítás, pótlás	20	m2	8 800 Ft	176 000 Ft	8 900 Ft	178 000 Ft	354 000 Ft
Kőműves helyreállítás, bontás utáni javítás	12	kit	44 000 Ft	528 000 Ft	25 000 Ft	300 000 Ft	828 000 Ft

Hideg burkolat	60	m2	12 300 Ft	738 000 Ft	1 000 Ft	60 000 Ft	798 000 Ft
Hideg burkolás, (teljes fürdőszoba, sziloplasztózás, fugázás, élvédőzéssel)	60	m2	12 900 Ft	774 000 Ft	19 800 Ft	1 188 000 Ft	1 962 000 Ft
Burkolatváltó sín beépítés		db	12 000 Ft	- Ft	11 000 Ft	- Ft	- Ft
Festés	250	nm	3 970 Ft	992 500 Ft	6 480 Ft	1 620 000 Ft	2 612 500 Ft
Mázolás, felületkezelés, mázolás	20	fm	6 420 Ft	128 400 Ft	17 800 Ft	356 000 Ft	484 400 Ft
Belső, homlokzati elemekkel érintett felületek, javítása, kezelése	4	kit	38 200 Ft	152 800 Ft	53 400 Ft	213 600 Ft	366 400 Ft
Külső homlokzati javítások, belső vizesedés, hőhíd, tömítés	2	kit	55 600 Ft	111 200 Ft	287 000 Ft	574 000 Ft	685 200 Ft
Homlokzati betonfelületek tisztítása, szennyeződéstől, festés	22	nm	7 800 Ft	171 600 Ft	9 980 Ft	219 560 Ft	391 160 Ft
Bádgozás/javítás	12	fm	14 420 Ft	173 040 Ft	8 880 Ft	106 560 Ft	279 600 Ft
Csapadékvízvezetés tisztítása		kit	1 490 000 Ft	- Ft	1 980 000 Ft	- Ft	- Ft
Csatornatisztítás (javítás, csere nélkül)	0,2	kit	240 000 Ft	48 000 Ft	1 780 000 Ft	356 000 Ft	404 000 Ft
Csatorna javítás (opcionális) földmunka, helyreállítás a hiba feltéárását követően egyeztetendő		fm	14 900 Ft	- Ft	28 700 Ft	- Ft	- Ft
Tűzjelző rendszer (amennyiben szükséges) külön ajánlatban kerül beadásra	30	érzékelő	34 000 Ft		42 000 Ft		
Hűtés, légkondicionálás	5	helyiség	880 000 Ft		280 000 Ft		
Külső tereprendezés,		nm	1 200 Ft	- Ft	4 420 Ft	- Ft	- Ft
Takarítás	200	nm	1 800 Ft	360 000 Ft	2 230 Ft	446 000 Ft	806 000 Ft
FMV, építésvezetés	1	hó		- Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft
Építési törmelék, bontási hulladék elszállítása elszállítás	32	m3	13 500 Ft	432 000 Ft	17 450 Ft	558 400 Ft	990 400 Ft
Összesen:			Nettó:				17 013 360 Ft
Bruttó							21 606 967 Ft

Árendás köz óvoda felújítás 1.2. ütem munkák

	Mennyiség	Mennyiségi egység	Anyag költség	Összesen	Egység ár	Összesen	Summa
Felvonulás	0	alk					
Bontás (mázas csempe, vizes blokk falszakasz)	25	m2	3 800 Ft	95 000 Ft	9 900 Ft	247 500 Ft	342 500 Ft
Bontási törmelék lehoráda kézi erővel, deponálása	8	m3	3 900 Ft	31 200 Ft	8 900 Ft	71 200 Ft	102 400 Ft
Anyagmozgatás	3	alk	25 000 Ft	75 000 Ft	38 000 Ft	114 000 Ft	189 000 Ft
Gépészeti fittingek (hűtés, fűtés, vízszerezés, csatorna)	1	cs	300 000 Ft	300 000 Ft	300 000 Ft	300 000 Ft	600 000 Ft
HHV-HMV-CV, Fűtés	10	kötés	13 800 Ft	138 000 Ft	15 400 Ft	154 000 Ft	292 000 Ft
Homlokzati nyílászáró	4	db	412 000 Ft	1 648 000 Ft	88 000 Ft	352 000 Ft	2 000 000 Ft
Szaniter (kád, WC,)	4	db	89 000 Ft	356 000 Ft	38 600 Ft	154 400 Ft	510 400 Ft
Kent szigetelés/feszültségmentesítő, hajlaterősítő szalaggal, teljes vizes helyiségben, külső 2 hídon	0	nm	6 420 Ft	- Ft	7 560 Ft	- Ft	- Ft
Belső nyílászárók festése	2	db	29 700 Ft	59 400 Ft	76 000 Ft	152 000 Ft	211 400 Ft
Villanyszerelés	0,4	kit	800 000 Ft	320 000 Ft	1 200 000 Ft	480 000 Ft	800 000 Ft
Világítótestek	10	db	17 900 Ft	179 000 Ft	11 200 Ft	112 000 Ft	291 000 Ft
Elektromos szerelvények	10	db	5 600 Ft	56 000 Ft	3 800 Ft	38 000 Ft	94 000 Ft
Kapcsolótábla kialakítása, betáp elvezetés	1	kit	100 000 Ft	100 000 Ft	120 000 Ft	120 000 Ft	220 000 Ft
EPH jágyzőkönyv, új kialakításról		kit	988 000 Ft	- Ft	390 000 Ft	- Ft	- Ft
Vakolás/vizesedés vakolat/külső burkolat bontás, szigetelés csere, sík felület képzés burkolat nélkül	0,5	kit	490 000 Ft	245 000 Ft	598 000 Ft	299 000 Ft	544 000 Ft
Szárítépítés, hangszigetelés, kartonozás	0	m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárítépítés, tűzzáró, hangszigetelt kartonozás mennyezeten.		m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárazépítéset, kazettás álmennyezet javítás, pótlás	40	m2	8 800 Ft	352 000 Ft	8 900 Ft	356 000 Ft	708 000 Ft
Kőműves helyreállítás, bontás utáni javítás		kit	44 000 Ft	- Ft	25 000 Ft	- Ft	- Ft

Hideg burkolat	45	m2	12 300 Ft	553 500 Ft	1 000 Ft	45 000 Ft	598 500 Ft
Hideg burkolás, (teljes fürdőszoba, sziloplasztózás, fugázás, élvédőzéssel)	45	m2	12 900 Ft	580 500 Ft	19 800 Ft	891 000 Ft	1 471 500 Ft
Burkolatváltó sín beépítés		db	12 000 Ft	- Ft	11 000 Ft	- Ft	- Ft
Festés	300	nm	3 970 Ft	1 191 000 Ft	6 480 Ft	1 944 000 Ft	3 135 000 Ft
Mázolás, felületkezelés, mázolás	0	fm	6 420 Ft	- Ft	17 800 Ft	- Ft	- Ft
Belső, homlokzati elemekkel érintett felületek, javítása, kezelése	2	kit	38 200 Ft	76 400 Ft	53 400 Ft	106 800 Ft	183 200 Ft
Külső homlokzati javítások, belső vizesedés, hőhíd, tömítés	2	kit	55 600 Ft	111 200 Ft	287 000 Ft	574 000 Ft	685 200 Ft
Homlokzati betonfelületek tisztítása, szennyeződéstől, festés	0	nm	7 800 Ft	- Ft	9 980 Ft	- Ft	- Ft
Bádогоzás/javítás	10	fm	14 420 Ft	144 200 Ft	8 880 Ft	88 800 Ft	233 000 Ft
Csapadékvízvezetés tisztítása		kit	1 490 000 Ft	- Ft	1 980 000 Ft	- Ft	- Ft
Csatornatisztítás (javítás, csere nélkül)		kit	240 000 Ft	- Ft	1 780 000 Ft	- Ft	- Ft
Csatorna javítás (opcionális) földmunka, helyreállítás a hiba feltéárását követően egyeztetendő		fm	14 900 Ft	- Ft	28 700 Ft	- Ft	- Ft
Tűzjelző rendszer (amennyiben szükséges) külön ajánlatban kerül beadásra	30	érzékelő	34 000 Ft		42 000 Ft		
Hűtés, légkondicionálás	5	helyiség	880 000 Ft		280 000 Ft		
Külső tereprendezés,	10	nm	1 200 Ft	12 000 Ft	4 420 Ft	44 200 Ft	56 200 Ft
Takarítás	100	nm	1 800 Ft	180 000 Ft	2 230 Ft	223 000 Ft	403 000 Ft
FMV, építésvezetés	1	hó		- Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft
Építési törmelék, bontási hulladék elszállítása elszállítás	16	m3	13 500 Ft	216 000 Ft	17 450 Ft	279 200 Ft	495 200 Ft
Összesen:			Nettó:				15 505 500 Ft
Bruttó							19 691 985 Ft



H-1137 Budapest
Újpest rakpart 1-3.

Telefon: +36 (30) 491 1007
E-mail: info@dobsza.hu
Honlap: www.dobsza.hu

Árendás köz óvoda felújítás 1.2. ütem halasztott munkák

	Mennyiség	Mennyiségi egység	Anyag költség	Összesen	Egység ár	Összesen	Summa
Felvonulás	0	alk					
Bontás (mázas csempe, vizes blokk falszakasz)	100	m2	3 800 Ft	380 000 Ft	9 900 Ft	990 000 Ft	1 370 000 Ft
Bontási törmelék lehoráda kézi erővel, deponálása	56	m3	3 900 Ft	218 400 Ft	8 900 Ft	498 400 Ft	716 800 Ft
Anyagmozgatás	2	alk	25 000 Ft	50 000 Ft	38 000 Ft	76 000 Ft	126 000 Ft
Gépészeti fittingek (hűtés, fűtés, vízszerezés, csatorna)	1	cs	100 000 Ft	100 000 Ft	120 000 Ft	120 000 Ft	220 000 Ft
HHV-HMV-CV, Fűtés	4	kötés	13 800 Ft	55 200 Ft	15 400 Ft	61 600 Ft	116 800 Ft
Homlokzati nyílászáró	16	db	412 000 Ft	6 592 000 Ft	88 000 Ft	1 408 000 Ft	8 000 000 Ft
Szaniter (kád, WC,)	0	db	89 000 Ft	- Ft	38 600 Ft	- Ft	- Ft
Kent szigetelés/feszültségmentesítő, hajlaterősítő szalaggal, teljes vizes helyiségben, külső 2 hídon		nm	6 420 Ft	- Ft	7 560 Ft	- Ft	- Ft
Belső nyílászárók festése	0	db	29 700 Ft	- Ft	76 000 Ft	- Ft	- Ft
Villanyszerelés	0,5	kit	2 200 000 Ft	1 100 000 Ft	1 200 000 Ft	600 000 Ft	1 700 000 Ft
Világítótestek	15	db	17 900 Ft	268 500 Ft	11 200 Ft	168 000 Ft	436 500 Ft
Elektromos szerelvények	10	db	5 600 Ft	56 000 Ft	3 800 Ft	38 000 Ft	94 000 Ft
Kapcsolótábla kialakítása, betáp elvezetés	1	kit	240 000 Ft	240 000 Ft	360 000 Ft	360 000 Ft	600 000 Ft
EPH jágyzőkönyv, új kialakításról	1	kit	988 000 Ft	988 000 Ft	390 000 Ft	390 000 Ft	1 378 000 Ft
Vakolás/vizesedés vakolat/külső burkolat bontás, szigetelés csere, sík felület képzés burkolat nélkül		kit	490 000 Ft	- Ft	598 000 Ft	- Ft	- Ft
Szárízépítés, hangszigetelés, kartonozás		m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárízépítés, tűzzáró, hangszigetelt kartonozás mennyezetén.		m2	14 800 Ft	- Ft	16 800 Ft	- Ft	- Ft
Szárazépítéset, kazettás álmennyezet javítás, pótlás		m2	8 800 Ft	- Ft	8 900 Ft	- Ft	- Ft
Kőműves helyreállítás, bontás utáni javítás		kit	44 000 Ft	- Ft	25 000 Ft	- Ft	- Ft

Hideg burkolat		m2	12 300 Ft	- Ft	1 000 Ft	- Ft	- Ft
Hideg burkolás, (teljes fürdőszoba, sziloplasztózás, fugázás, élvédőzéssel)		m2	12 900 Ft	- Ft	19 800 Ft	- Ft	- Ft
Burkolatváltó sín beépítés		db	12 000 Ft	- Ft	11 000 Ft	- Ft	- Ft
Festés	400	nm	3 970 Ft	1 588 000 Ft	6 480 Ft	2 592 000 Ft	4 180 000 Ft
Mázolás, felületkezelés, mázolás	100	fm	6 420 Ft	642 000 Ft	17 800 Ft	1 780 000 Ft	2 422 000 Ft
Belső, homlokzati elemekkel érintett felületek, javítása, kezelése	4	kit	38 200 Ft	152 800 Ft	53 400 Ft	213 600 Ft	366 400 Ft
Külső homlokzati javítások, belső vizesedés, hőhíd, tömítés	3	kit	55 600 Ft	166 800 Ft	287 000 Ft	861 000 Ft	1 027 800 Ft
Homlokzati betonfelületek tisztítása, szennyeződéstől, festés	0	nm	7 800 Ft	- Ft	9 980 Ft	- Ft	- Ft
Bádогоzás/javítás		fm	14 420 Ft	- Ft	8 880 Ft	- Ft	- Ft
Csapadékvízvezetés tisztítása	1	kit	1 490 000 Ft	1 490 000 Ft	1 980 000 Ft	1 980 000 Ft	3 470 000 Ft
Csatornatisztítás (javítás, csere nélkül)		kit	240 000 Ft	- Ft	1 780 000 Ft	- Ft	- Ft
Csatorna javítás (opcionális) földmunka, helyreállítás a hiba feltéárását követően egyeztetendő		fm	14 900 Ft	- Ft	28 700 Ft	- Ft	- Ft
Tűzjelző rendszer (amennyiben szükséges) külön ajánlatban kerül beadásra	30	érzékelő	34 000 Ft		42 000 Ft		
Hűtés, légkondicionálás	5	helyiség	880 000 Ft		280 000 Ft		
Külső tereprendezés,	60	nm	1 200 Ft	72 000 Ft	4 420 Ft	265 200 Ft	337 200 Ft
Takarítás	100	nm	1 800 Ft	180 000 Ft	2 230 Ft	223 000 Ft	403 000 Ft
FMV, építésvezetés	1	hó		- Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft	1 340 000 Ft
Építési törmelék, bontási hulladék elszállítása elszállítás	16	m3	13 500 Ft	216 000 Ft	17 450 Ft	279 200 Ft	495 200 Ft
Összesen:			Nettó:				28 799 700 Ft
Bruttó							36 575 619 Ft

77 874 571 Ft

832

450

374400

a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: UJP-355

DESKTOP ÉRTÉKBECSLÉS

1157 Budapest, Árendás köz 4-6.



sám alatti

91158/93 hrsz-ú

kivett óvoda ingatlanról

Budapest, 2025. május

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-355
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Újpalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1157 Budapest, Árendás köz 4-6.
Helyrajzi száma	: 91158/93
Ingatlan megnevezése	: kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: bérleti hasznosítás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 8171 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 2387 m ²
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú módszer, fordított tőkésítés

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: **1 253 500 000 Ft**
azaz **Egymilliárd-kettőszázötvenhárommillió-ötszázezer- Ft .**
Óvoda épület minimális bérleti díja*: **3 660 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor 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. Azonos feltételek szerint telekértékkel együtt a bérleti díj 6,27 MFt/hó.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Fordulónap időpontja	: 2025. május 21.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképeség értékelése	: forgalomképes (határozat alapján)

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. május 22.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.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 vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő 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.

Az értékbecslés során az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

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):	1157 Budapest, Árendás köz 4-6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	8171,0 m ²
Helyrajzi száma:	91158/93
Ingatlan megnevezése:	kivett óvoda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	bérleti hasznosítás
Bejegyző határozat:	

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	Vezetékjog 113 m2 területre. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.
---------------------	--

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XV. kerület Újpalota városrészén található, az Árendás közben, lakótelepi környezetben. Az ingatlant mindvégig kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet megközelíteni. A környezetében jellemzően lakótelepi panelházak állnak közepes-jó műszaki állapotban.

Infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, alapellátást biztosító intézmények, bevásárlási lehetőség, kisebb boltok az ingatlantól 100-150 méteren belül elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan körbe kerített, területén szabadonálló beépítéssel egy több részből álló 2 szintes épületegyüttes áll, mely panel szerkezetű. Építési ideje kb. 1980.

Az épületről egyéb információ nem áll rendelkezésre, jelenleg edzőterem, óvoda, a Nagycsaládosok Egyesülete, és az ÉNO Szociális Szolgáltató Szervezet is az épületben működik.

Összességében lakótelepi környezetben fekvő ingatlan, a jelenlegi állapotában működik, azonban elavult, felújítása energetikai korszerűsítése szükséges. Az óvoda besorolás miatt jelenleg korlátozottan forgalomképesnek tekinthető.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1980	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, emelet	
Alapozás, szigetelés:	síkalapozás, bitmenes szigetelő lemez	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	panel elemek	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. Panelfödém	felújítandó
Tetőszerkezete:	lapostető, bitumenes fedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: kivett óvoda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mettlachi, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	hagyományos fa szerkezetek, dupla üvegezéssel.	felújítandó
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	feltehetően távfűtés	
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	víz, villany, és gáz	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
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 épületek felújítandó-átlagos műszaki állapotban vannak, teljes felújítás nem történt az utóbbi időben, csak kisebb javítások.

Belső tér:

A belső tér elmondás alapján avult állapotú, lelakott, elhanyagolt, karbantartás részleges, vagy nem történt.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (2 főmérő)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával
- Közcsonatorna – kiépített
- Fűtés – távhő
- Melegvíz-ellátás – távhő
- Gyengeáramú berendezések – csengő, riasztó

Megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
Óvoda földszint	vegyes	festett, csempézett	439,98 m ²	100%	439,98 m ²
Óvoda emelet	vegyes	festett, csempézett	433,07 m ²	100%	433,07 m ²
Udvari vizesblokk	vegyes	festett, csempézett	12,46 m ²	100%	12,46 m ²
Szürke rész	vegyes	festett, csempézett	224,32 m ²	100%	224,32 m ²
Világoskék rész	vegyes	festett, csempézett	801,30 m ²	100%	801,30 m ²
Sárga rész	vegyes	festett, csempézett	116,73 m ²	100%	116,73 m ²
Edzőterem	vegyes	festett, csempézett	184,70 m ²	100%	184,70 m ²
Főzőkonyha-gondnok	vegyes	festett, csempézett	174,16 m ²	100%	174,16 m ²
Összesen:			2386,72 m ²		2386,72 m ²
Összesen, kerekítve:			2387 m ²		2387 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan helyiségcsoportjainak egyenmősített területével számoltunk, figyelembe véve a helyiségek szerkezetét és műszaki felszereltségét.

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 sorolhatóak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q2)

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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. 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 kijavíthatóak 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:	1157 Budapest, Árendás köz 4-6.	Budapest, XV. ker. Ady Endre	Bp, XV. ker., Rákospalota	Bp, XV. ker., Rákospalota
telek területe (m ²)	8 171	727	639	845
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		63 500 000	55 000 000	73 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2025	2025	2025
fajlagos alapár (Ft/m ²)		87 345	86 072	87 456
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
meglévő közművek		5%	10%	10%
bontandó épület		0%	0%	10%
eltérő méret		-25%	-25%	-25%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-30%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		61 142	64 554	65 592
Átlagár kerekítve:		63 800 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		521 300 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Pestújhelyen lévő építési telek, víz, áram közművel.
Ingatlan.com/34399851
2. adat: XV. kerület kertvárosi részén 639 nm-es, 25 %-os beépíthetőségű L4/XV/2 övezeti besorolású. ingatlan.com/34165373
3. adat: Budapesten a XV. kerület csendes, közkedvelt részén eladó egy 845 m²-es telek. Bontandó ház áll rajta, közművek nélkül. Ingatlan.com/33503167

Építmény értékének számítása (középület, óvoda):

Építmény/helyiségcsoport	Nettó alapterülete [m ²]	építési ktg.*	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	piaci	
Óvoda földszint	440	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	132 367 983 Ft
Óvoda emelet	433	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	130 289 110 Ft
Udvari vizesblokk	12	750 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	5 139 750 Ft
Szürke rész	224	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	67 486 672 Ft
Világoskék rész	801	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	241 071 105 Ft
Sárga rész	117	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	35 118 221 Ft
Edzőterem	185	547 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	55 566 995 Ft
Főzőkonyha-gondnok	174	680 000 Ft/m ²	25%	10%	10%	65 135 840 Ft
Építmény értéke, kerekítve:	2 387					732 200 000 Ft

* Az építési költségek becsléséhez az ÉKS 2025 adatait használtuk fel. (intézményi épület, szerkezet és szakipar, víz, fűtés és villanyszereléssel)

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

1 253 500 000 Ft

azaz Egymilliárd-kettőszázötvenhárommillió-öttszázezer- Ft .

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

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 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 (m2):	2 387	
Becsült piaci érték		732 200 000 Ft
Kockázatok:		
Kockázatmentes befektetés reálhozama	0,50%	3 661 000 Ft
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet, állapot, stb.):	2,00%	14 644 000 Ft
Likviditási kockázatok (korlátozott forgalomképesség):	1,50%	10 983 000 Ft
Szektorális kockázat:	2,00%	14 644 000 Ft
Eredmény:		
Ingatlanpiaci reál hozamelvárás (%)	6,00%	
Éves bérleti díj:		43 932 000 Ft
Havi bérleti díj:		3 661 000 Ft
Havi minimum fajlagos bérleti díj:		1 530 Ft

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

3 660 000 Ft

azaz **Hárommillió-hatszázhatvanezer- 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. Az épületgépezet leszerelésre került, a szanitereket eltávolították. 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 alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	1 253 500 000 Ft	100%	#####
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			1 253 500 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

1 253 500 000 Ft

azaz, **Egymilliárd-kettőszázötvenhárommillió-ötszázezer- 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, vagyonjogok 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 épületgépezeti 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-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1157 Budapest, Árendás köz 4-6.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **1 253 500 000 Ft**
azaz **Egymilliárd-kettőszázötvenhárommillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. május 21.
Szakvélemény érvényessége : 360 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes (határozat alapján)

Budapest, 2025. május 22.

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)	☐
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan 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: 8000004/138066/2025

2025.05.21

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

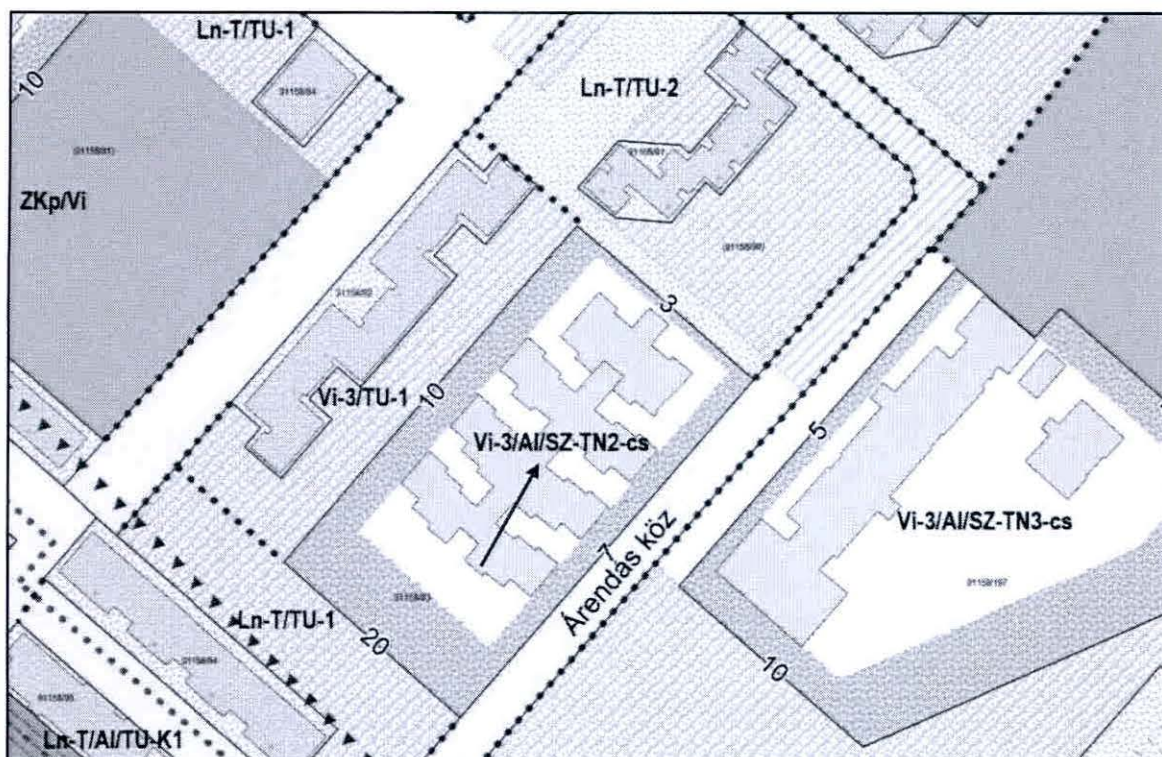
Belterület 91158/93 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Árendás köz 4-6.		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	8171	0.00	
		I I R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 143632/1992/1992.08.13					
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.					
jogállás: tulajdonos					
név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.					
		I I I R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71081/1/2010/10.10.19					
VezetékJog					
113 m2 területre, TVB-F-14/2010.					
jogsult:					
név: BUDAPESTI TÁVRŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.					
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.					

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

ÖVEZETI TÉRKÉP, LEÍRÁS ÉS PARAMÉTEREK



87. A Vi-3 jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

88. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-N1**, **Vi-3/AI/SZ-TN1-cs**, **Vi-3/AI/SZ-TN2-cs** és a **Vi-3/AI/SZ-TN3-cs** építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90. §**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **90. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- a) lakás - a szolgálati lakás kivételével -, szállás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) önálló parkolóház,
- d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatói rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
- e) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetés.

(4) Ahol az **előkert** nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.

(5) Meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet.

(6) Az alapfokú nevelési oktatási intézmény telkén a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.

(7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

➡ **99. §** (1) A **Vi-3/AI** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-M1** és a **Vi-3/AI/SZ-K1** építési övezetekben.

➡ (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90. §**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melynek rendeltetését a (5)- (6) bekezdések határozzák meg,

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A **Vi-3/AI/SZ-M1** jelű építési övezet területén épület a **90. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) lakás,

b) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

c) önálló parkolóház,

d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.

(5) A **Vi-3/AI/Z-K1** jelű - jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, irodai rendeltetésű - építési övezet területén

a) a **90. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

ab) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

ac) önálló parkolóház,

ad) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet.

(6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

➡ **100. §** (1) A **Vi-3** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-P1** és a **Vi-3/AI/SZ-P2** építési övezetekben.

➡ (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90. §**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

a) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető, melyekben a **90. §** szerinti rendeltetések létesíthetők a b)-c) pontok figyelembevételével,

b) a **Vi-3/AI/SZ-P1** jelű építési övezet területén a **90. §** szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás kizárólag a telken megengedett legnagyobb szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető,

c) a **Vi-3/AI/SZ-P2** jelű építési övezet területén a **90. §** szerinti alapfokú intézmények épületei és rendeltetései közül kizárólag

ca) bölcsőde, óvoda, továbbá

cb) szolgálati lakás létesíthető,

d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Földszinti épületrész vagy pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

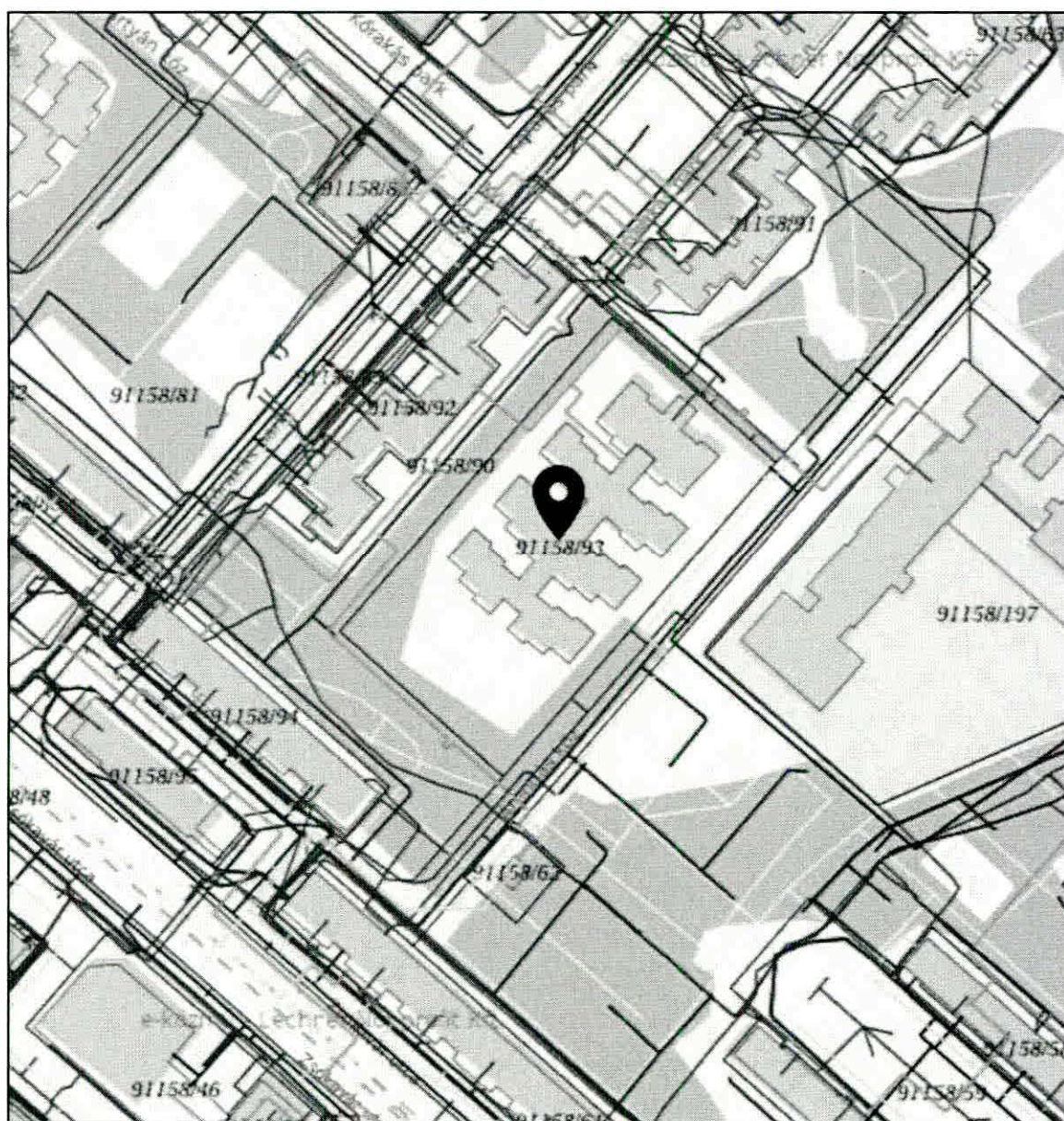
(5) A Parkváros teljes beépítéséig a beépítésre szánt, de még nem beépített telken elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.

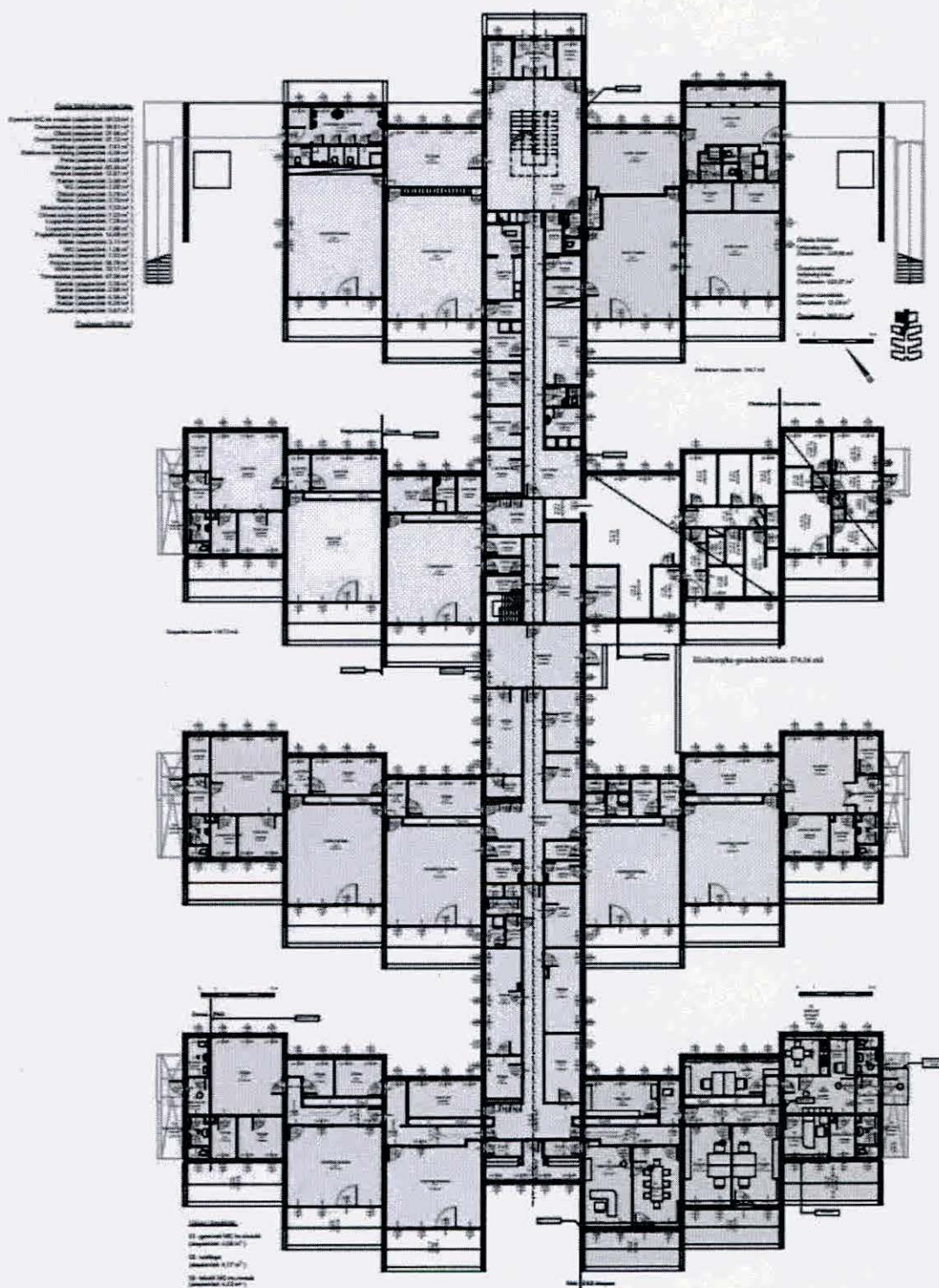
(6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK						
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb
	területe		széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	
				terepszint					
				felett	alatt	általános	parkolási		
	övezetcsoport:		–	–	–	–	–	–	–
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m ²	m	%		m ² /m ²	m ² /m ²	%	
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	
1.	Vi-3/AI/SZ-K1	SZ	1000	-	80	65	1,5	0,65	20
2.	Vi-3/AI/SZ-M1	SZ	10000	-	20	25	0,3	0,25	35*
3.	Vi-3/AI/SZ-N1	SZ	3000	-	35	40	1,5	0,4	35
4.	Vi-3/AI/SZ-P1	SZ	3000	30	40	40	1,25	0,5	30
5.	Vi-3/AI/SZ-P2	SZ	4000	30	35	40	0,75	0,5	40
6.	Vi-3/AI/SZ-TN1-cs	SZ	5000	-	50	50	0,85	0,5	35
7.	Vi-3/AI/SZ-TN2-cs	SZ	5000	-	50	50	1,2	0,5	35
8.	Vi-3/AI/SZ-TN3-cs	SZ	5000	-	50	50	1,75	0,5	35
9.	Vi-3/Te-1	SZ	3000	-	35	40	1,5	0,4	50
10.	Vi-3/TU-1	TU	-	-	-	-	-	-	-

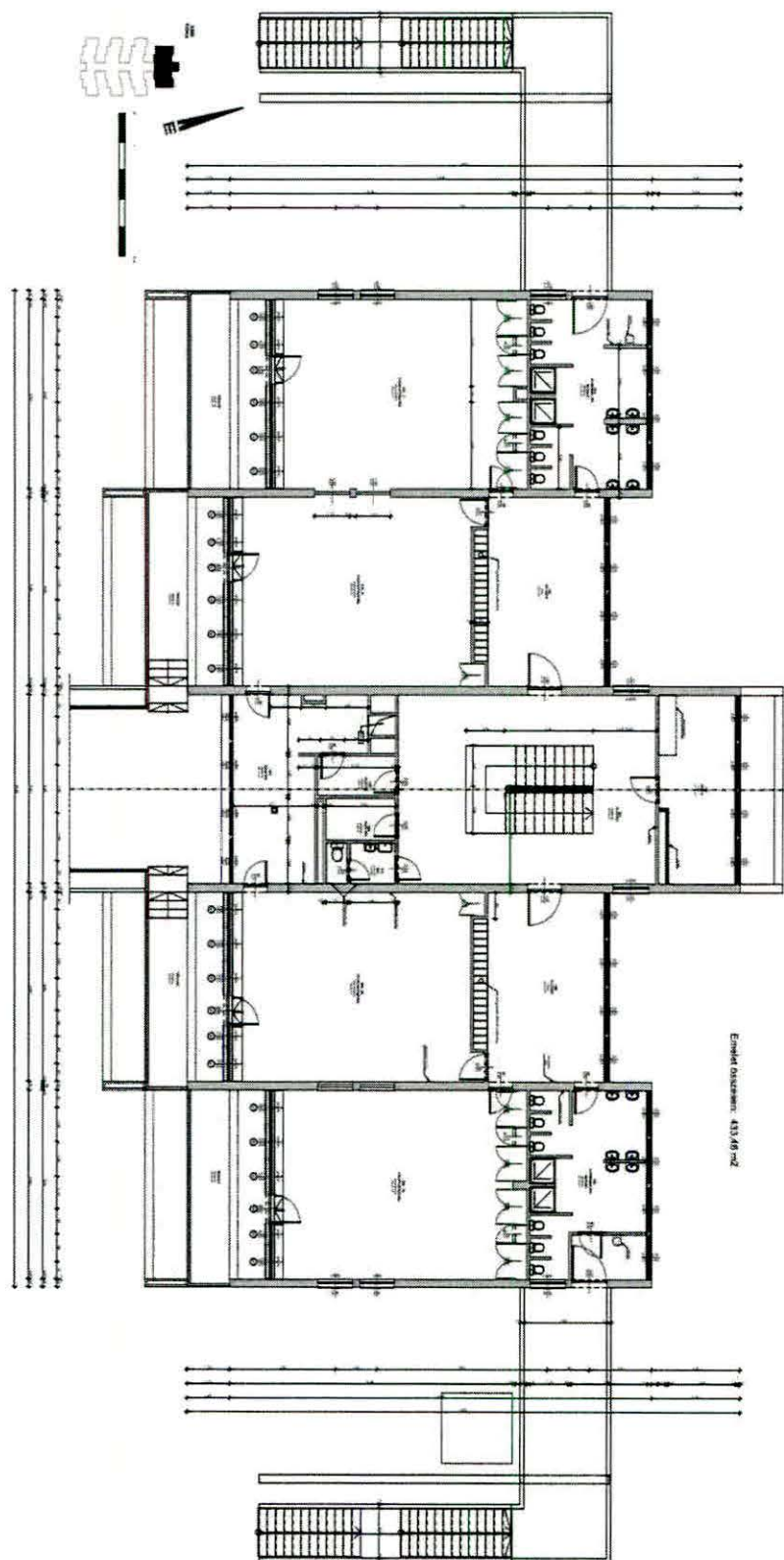
J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA								AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTELESI EGYSÉG	
az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
legnagyobb épület-magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma		
	az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
	mérete		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint		osztó-szám	max. szám				
	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-
ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤ x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
14	-	-	SZT	7	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	SZT	7	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	SZT	5	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
12,5	-	-	SZT	6,25	-	12,5	-	-	-	-	-	-	-
7,5	-	-	SZT	3,75	-	7,5	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

KÖZMŰTÉRKÉP

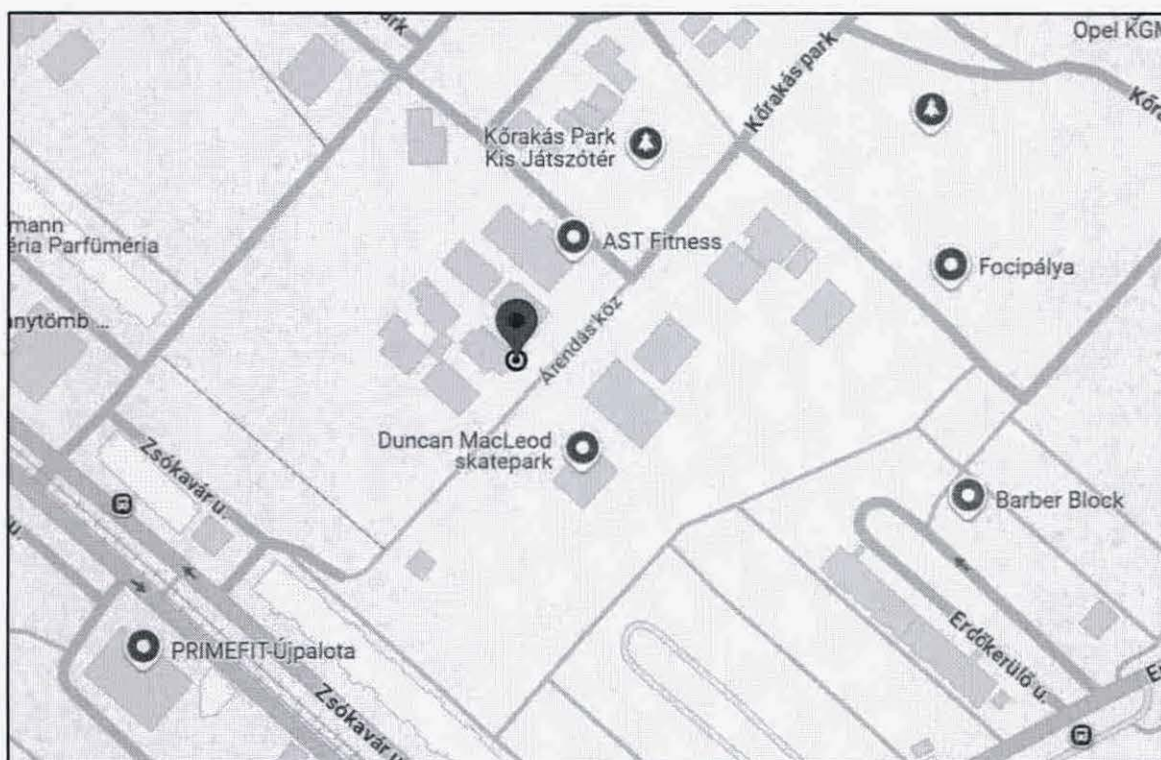




ALAPRAJZ – emelet



TÉRKÉP



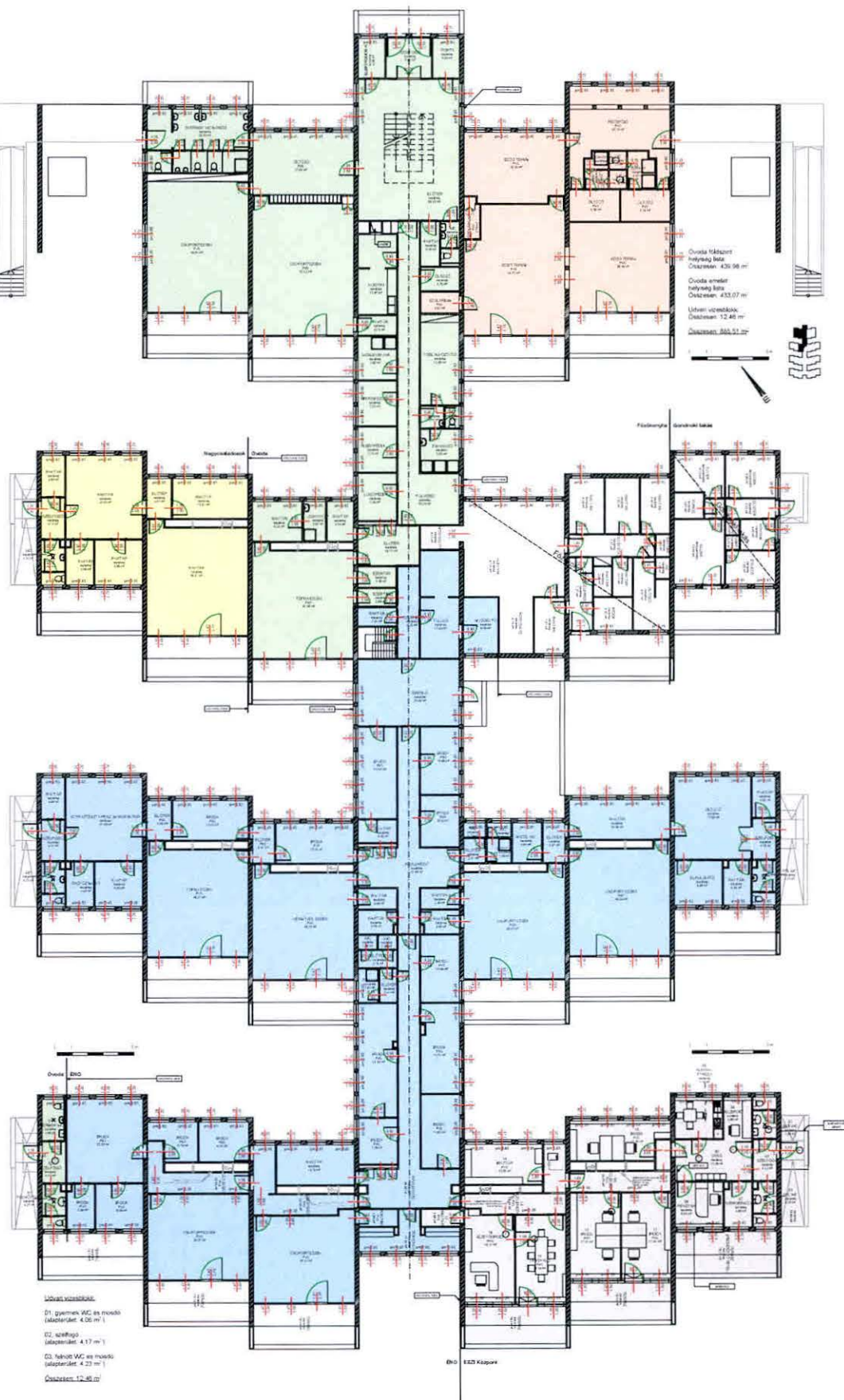
ORTÓ FOTO



a(3)/.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 5. melléklete

Ovoda főközpont helyiségek lista:

Gyermek WC és mosdó (alapterület: 26,33 m²)
 Óvodai mosdó (alapterület: 50,21 m²)
 Ókora (alapterület: 27,06 m²)
 Csapadékvíz (alapterület: 51,12 m²)
 Szellőző (alapterület: 7,61 m²)
 Elektromos helyiség (alapterület: 4,48 m²)
 Pórák (alapterület: 4,48 m²)
 Előter (alapterület: 60,45 m²)
 Konyha (alapterület: 12,87 m²)
 Raktár (alapterület: 3,40 m²)
 WC (alapterület: 3,20 m²)
 Ókora (alapterület: 3,78 m²)
 Raktár (alapterület: 3,15 m²)
 Mosakonyha (alapterület: 7,03 m²)
 Óvoda szoba (alapterület: 7,23 m²)
 Logopédia (alapterület: 7,29 m²)
 Logopédia (alapterület: 7,06 m²)
 Foglalkoztatás (alapterület: 14,68 m²)
 Előter (alapterület: 2,11 m²)
 WC (alapterület: 1,26 m²)
 Zuhanyzó (alapterület: 7,03 m²)
 Fülköző (alapterület: 35,78 m²)
 Előter (alapterület: 10,17 m²)
 Tornacsoba (alapterület: 47,08 m²)
 Szoba (alapterület: 3,30 m²)
 Szoba (alapterület: 2,98 m²)
 Raktár (alapterület: 4,56 m²)
 Raktár (alapterület: 8,29 m²)
 Zuhanyzó (alapterület: 3,67 m²)
 Összesen: 436,96 m²



Látványtervezés:

D1. gyermek WC és mosdó (alapterület: 4,00 m²)
 D2. szellőző (alapterület: 4,17 m²)
 D3. felnőtt WC és mosdó (alapterület: 4,23 m²)
 Összesen: 12,40 m²

B10 123 Kapu



Gazdasági Működtetési Központ
 Energetikai és Fejlesztési csoport Tel.: 061/815-1755
 1158 Budapest, Ady Endre utca 31-33. (130. szoba)

"Fióka" számára felújítandó helyiségek -

1157 Bp., XV. Árendás köz 4-6.

Index: 01

2018. 07. 09.



Okirat száma: 5 / 1066 - 9 / 2025.

Magyar Államkincstár_K-TÖRZS_Rendszer_Bély

Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézménye 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 Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény

1.1.2. rövidített neve: Göncz Árpád Szociális Intézmény (GÁSZI)

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 1157 Budapest, Árendás köz 4-6.

1.2.2. telephelye(i):

	telephely megnevezése	telephely címe
1	Gondozó Ház	1157 Budapest, Erdőkerülő utca 34.
2	Házi Gondozó Szolgálat, Időseket Segítő Szolgálat	1158 Budapest, Klebelsberg Kunó utca 20/A.
3	Időseket Segítő Szolgálat	1154 Budapest, Arany János utca 51.
4	Időseket és Demenciával Élőket Segítő Szolgálat, Nappali Melegedő és Utcai Gondozó Szolgálat	1156 Budapest, Kontyfa utca 3.
5	Fejlesztő Gondozó Központ	1158 Budapest, Molnár Viktor utca 94-96.
6	„FIÓKA” Család- és Gyermekjóléti Központ	1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/b.
7	„FIÓKA” Család- és Gyermekjóléti Központ	1158 Budapest, Pestújhelyi út 32.
8	Újpalotai Család- és Gyermekjóléti Központ, Mentálhigiénés Tanácsadó (MenTa), Szociális Konyha, Időseket Segítő Szolgálat	1157 Budapest, Zsókavár utca 24-26.

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 1999. 01. 01.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

3.1. A költségvetési szerv irányító szervének

3.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete.

3.1.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

3.2. A költségvetési szerv fenntartójának

3.2.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata.

3.2.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

4.1. A költségvetési szerv közfeladata: szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény rendelkezései alapján.

4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	881000	Idősek, fogyatékossgal élők szociális ellátása bentlakás nélkül

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége: A szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodás biztosítása, családsegítés, gyermekjóléti szolgáltatás. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és egyes szakosított ellátásokat. Az alapszolgáltatások megszervezésével a települési önkormányzat segítséget nyújt a szociálisan rászorulóknak részére saját otthonukban és lakóköznyezetükben önálló életvitelük fenntartásában, valamint egészségi állapotukból, mentális állapotukból vagy más okból származó problémáik megoldásában. (Jogalap: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 56. § (1) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, 64. §-a, 66. § (1) bekezdése és 86. § (1) bekezdése; a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 39. § - 40/A. §-ai.)

A 1156 Bp., Kontyfa u. 3. sz. alatti Időseket Segítő Szolgálat szolgáltatáshoz kapcsolódó meleg étkezés (ebéd) – a demenciával élők kivételével – a 1157 Bp., Zsókaár u. 24-26. sz. alatti telephelyen vehető igénybe. Erre utal a 1157 Bp., Zsókaár u. 24-26. sz. alatti telephelyen az Időseket Segítő Szolgálat megnevezés, azzal, hogy itt az Időseket Segítő Szolgálathoz kapcsolódó egyéb szolgáltatás nem vehető igénybe.

A költségvetési szerv székhelyén, a költségvetési szerv önálló szervezeti egységként működik az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ahol felnőtt korú, középfokban értelmileg akadályozott személyek nappali ellátása keretében – az ellátott önálló munkavégzésre vagy a nyílt munkaerőpiacon történő elhelyezkedésre felkészítés érdekében – fejlesztő foglalkoztatás is folyik), valamint telephelybővítésként a „FIÓKA” Család- és Gyermekjóléti Központ.

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	074040	Fertőző megbetegedések megelőzése, járványügyi ellátás
2	074051	Nem fertőző megbetegedések megelőzése
3	101221	Fogyatékossgal élők nappali ellátása
4	102025	Időskorúak átmeneti ellátása
5	102031	Idősek nappali ellátása
6	102032	Demens betegek nappali ellátása
7	104035	Gyermekétkeztetés bölcsődében, fogyatékosok nappali intézményében
8	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés
9	104042	Család és gyermekjóléti szolgáltatások
10	104043	Család és gyermekjóléti központ
11	107015	Hajléktalanok nappali ellátása
12	107016	Utcai szociális munka
13	107030	Szociális foglalkoztatás, fejlesztő foglalkoztatás
14	107051	Szociális étkeztetés szociális konyhán
15	107052	Házi segítségnyújtás

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe: Budapest Főváros XV. kerület közigazgatási területe. A Fejlesztő Gondozó Központ működési köre országos a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 89. § (1) bekezdése alapján.

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény alapján nyilvános pályázat útján, határozott (legfeljebb 5 év) időre bízza 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

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 ÖNKORMÁNYZAT GÖNCZ ÁRPÁD SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY 2025. április 16. napján kelt, 2025. április 16. napjától alkalmazandó 5/1066-8/2025. okiratszámú módosító okirattal végrehajtott módosítása szerinti tartalmának.

Kelt: Budapest, 2025. április 16.

Okirat száma: 5/ 1066 – ... / 2025.

Módosító okirat

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézménye a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő - testülete által 2025. április 16. napján kiadott, 5/1066-9/2025. számú alapító okiratot az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján – a Képviselő-testület/2025. (VI.) ök. számú határozatára figyelemmel – a következők szerint módosítom:

1. Az alapító okirat 4.3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- 4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége: A szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodás biztosítása, családsegítés, gyermekjóléti szolgáltatás. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és egyes szakosított ellátásokat. Az alapszolgáltatások megszervezésével a települési önkormányzat segítséget nyújt a szociálisan rászorulóknak részére saját otthonukban és lakókörnyezetükben önálló életvitelük fenntartásában, valamint egészségi állapotukból, mentális állapotukból vagy más okból származó problémáik megoldásában. (Jogalap: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 56. § (1) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, 64. §-a, 66. § (1) bekezdése és 86. § (1) bekezdése; a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 39. § - 40/A. §-ai.).
- A 1156 Bp., Kontyfa u. 3. sz. alatti Időseket Segítő Szolgálat szolgáltatáshoz kapcsolódó meleg étkezés (ebéd) – a demenciával élők kivételével – a 1157 Bp., Zsóka u. 24-26. sz. alatti telephelyen vehető igénybe. Erre utal a 1157 Bp., Zsóka u. 24-26. sz. alatti telephelyen az Időseket Segítő Szolgálat megnevezés, azzal, hogy itt az Idősek Segítő Szolgálatához kapcsolódó egyéb szolgáltatás nem vehető igénybe.
- A költségvetési szerv székhelyén, a költségvetési szerv önálló szervezeti egységként működik az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ahol felnőtt korú, középfokban értelmileg akadályozott személyek nappali ellátása keretében – az ellátott önálló munkavégzésre vagy a nyílt munkaerőpiacon történő elhelyezkedésre felkészítés érdekében – fejlesztő foglalkoztatás is folyik).

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

Kelt: Budapest, „időbélyegző szerint”

P.H.

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Okirat száma: 5 / 1066 - ... / 2025.

Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézménye 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 Önkormányzat Göncz Árpád Szociális Intézmény

1.1.2. rövidített neve: Göncz Árpád Szociális Intézmény (GÁSZI)

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 1157 Budapest, Árendás köz 4-6.

1.2.2. telephelye(i):

	telephely megnevezése	telephely címe
1	Gondozó Ház	1157 Budapest, Erdőkerülő utca 34.
2	Házi Gondozó Szolgálat, Időseket Segítő Szolgálat	1158 Budapest, Klebelsberg Kunó utca 20/A.
3	Időseket Segítő Szolgálat	1154 Budapest, Arany János utca 51.
4	Időseket és Demenciával Élőket Segítő Szolgálat, Nappali Melegedő és Utcai Gondozó Szolgálat	1156 Budapest, Kontyfa utca 3.
5	Fejlesztő Gondozó Központ	1158 Budapest, Molnár Viktor utca 94-96.
6	„FIÓKA” Család- és Gyermekjóléti Központ	1155 Budapest, Kolozsvár utca 4/b.
7	„FIÓKA” Család- és Gyermekjóléti Központ	1158 Budapest, Pestújhelyi út 32.
8	Újpalotai Család- és Gyermekjóléti Központ, Mentálhigiénés Tanácsadó (MenTa), Szociális Konyha, Időseket Segítő Szolgálat	1157 Budapest, Zsókvár utca 24-26.

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 1999. 01. 01.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

3.1. A költségvetési szerv irányító szervének

3.1.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete.

3.1.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

3.2. A költségvetési szerv fenntartójának

3.2.1. megnevezése: Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata.

3.2.2. székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

4.1. A költségvetési szerv közfeladata: szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény rendelkezései alapján.

4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	881000	Idősek, fogyatékossggal élők szociális ellátása bentlakás nélkül

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége: A szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodás biztosítása, családsegítés, gyermekjóléti szolgáltatás. A személyes gondoskodás magában foglalja a szociális alapszolgáltatásokat és egyes szakosított ellátásokat. Az alapszolgáltatások megszervezésével a települési önkormányzat segítséget nyújt a szociálisan rászorulóknak részére saját otthonukban és lakóközösségükben önálló életvitelük fenntartásában, valamint egészségi állapotukból, mentális állapotukból vagy más okból származó problémáik megoldásában. (Jogalap: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 56. § (1) bekezdése, 59. § (1) bekezdése, 64. §-a, 66. § (1) bekezdése és 86. § (1) bekezdése; a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 39. § - 40/A. §-ai.).

A 1156 Bp., Kontyfa u. 3. sz. alatti Időseket Segítő Szolgálat szolgáltatáshoz kapcsolódó meleg étkezés (ebéd) – a demenciával élők kivételével – a 1157 Bp., Zsókavár u. 24-26. sz. alatti telephelyen vehető igénybe. Erre utal a 1157 Bp., Zsókavár u. 24-26. sz. alatti telephelyen az Időseket Segítő Szolgálat megnevezés, azzal, hogy itt az Időseket Segítő Szolgálathoz kapcsolódó egyéb szolgáltatás nem vehető igénybe.

A költségvetési szerv székhelyén, a költségvetési szerv önálló szervezeti egységeként működik az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ahol felnőtt korú, középfokban értelmileg akadályozott személyek nappali ellátása keretében – az ellátott önálló munkavégzésre vagy a nyílt munkaerőpiacon történő elhelyezkedésre felkészítés érdekében – fejlesztő foglalkoztatás is folyik).

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	074040	Fertőző megbetegedések megelőzése, járványügyi ellátás
2	074051	Nem fertőző megbetegedések megelőzése
3	101221	Fogyatékossgal élők nappali ellátása
4	102025	Időskorúak átmeneti ellátása
5	102031	Idősek nappali ellátása
6	102032	Demens betegek nappali ellátása
7	104035	Gyermekekétkeztetés bölcsődében, fogyatékosok nappali intézményében
8	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés
9	104042	Család és gyermekjóléti szolgáltatások
10	104043	Család és gyermekjóléti központ
11	107015	Hajléktalanok nappali ellátása
12	107016	Utcai szociális munka
13	107030	Szociális foglalkoztatás, fejlesztő foglalkoztatás
14	107051	Szociális étkeztetés szociális konyhán
15	107052	Házi segítségnyújtás

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe: Budapest Főváros XV. kerület közigazgatási területe. A Fejlesztő Gondozó Központ működési köre országos a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 89. § (1) bekezdése alapján.

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény alapján nyilvános pályázat útján, határozott (legfeljebb 5 év) időre 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

489/2016. (X.4.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Egyesített Szociális Intézmény FIÓKA Család- és Gyermekegészségügyi Központja a 1157 Budapest, Páskom park 37. szám alatti óvodaépület felújítását követően a 1157 Budapest, Árendás köz 4. szám alatti ingatlanba költözik.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. október 4., az átköltözés 2018. március 31.

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCV. törvény 47. § (10) bek., 83. § (3)-(5) bek., 1. melléklete, 2. melléklete, 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 10. pontja, 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet 2. melléklete)

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 4 tartózkodás)

(Victorné dr. Kovács Judit képviselő nem vett részt a szavazásban)

245/2018. (III.27.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy 2018. február 12-től Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Újpalotai Összevont Óvoda helyett Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye számára az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 91158/93 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Árendás köz 4-6. szám alatti, kivett óvoda megnevezésű ingatlanban, az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás alapján

a. 1414 m² beépített alapterületű ingatlanra,

b. Zsókavár II. üteméhez kapcsolódó tetőfelújításra, és

c. óvoda tetőteraszra

használati jogot biztosít közfeladat-ellátás céljából.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodik tárgyi vagyonelemek önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásokban történő átvezetéséről, és az ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyonhasználói feladatellátásban bekövetkezett változás pénzügyi vonzatát vezesse át a 2018. évi költségvetésről szóló 6/2018. (II.28.) önkormányzati rendelet következő módosításakor.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. március 27. (elfogadásra)

2018. június 30. (az analitikus nyilvántartás átvezetésére)

a 2018. évi költségvetési rendelet soron következő módosítása (a pénzügyi fedezet biztosítására)

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. és 10. pont, 5. § (5) bekezdés b) pont; 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés, 4. § (1) bekezdés; 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdés, 37. § (3) és (5)-(6) bekezdések)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, egyhangú)

246/2018. (III.27.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy 2018. október 1-től az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület belterület 91158/93 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Árendás köz 4-6. szám alatti, kivett óvoda megnevezésű ingatlanban, az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás alapján Zsókavár II. üteméhez kapcsolódó tetőfelújítás ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyonkezelési feladatok ellátására Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata helyett Budapest Főváros XV.

Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központot jelöli ki.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék tárgyi vagyonelem önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásokban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. március 27. (elfogadásra)

2018. december 31. (az analitikus nyilvántartás átvezetésére)

(Jogszábai hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. és 10. pont, 5. § (5) bekezdés b) pont; 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés, 4. § (1) bekezdés; 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdés, 37. § (3) és (5)-(6) bekezdések)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, egyhangú)