….. (sz.) napirend

**Előterjesztve:**

* Közoktatási, Közművelődési, Sport Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság
* Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**a Képviselő-testület 2023. április 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a II.ker. Hűvösvölgyi út 133. sz. ingatlan bérbe adására

**Készítette: ……………………………….**

Ötvös Zoltán

intézményirányítási osztályvezető s.k.

**Egyeztetve: ……………………………….**

Vargáné Luketics Gabriella

humánszolgáltatási igazgató s.k.

**Látta**: ………………………………

dr. Szalai Tibor

jegyző

………………………………

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület

* 2022. március 31-i ülésén a 98/2022. (III.31.) határozatával úgy döntött, hogy elfogadja a Hűvösvölgyi Gesztenyéskert Óvoda és a Völgy Utcai Ökumenikus Óvoda két önálló intézményként, egy telephelyen történő működtetésének koncepcióját,
* 2022. május 31-ei ülésén a 190/2022.(V.31.) határozatával döntött arról, hogy a Hűvösvölgyi Gesztenyéskert Óvoda székhelyéül 2022. augusztus 15-től a 1021 Budapest, Völgy u. 3. szám alatti ingatlant jelöli ki (ezen időponttól a Völgy Utcai Ökumenikus Óvoda és a Hűvösvölgyi Gesztenyéskert Óvoda egy telephelyen, két önálló intézményként működik), továbbá 193/2022. (V.31.) határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a Hűvösvölgyi Gesztenyéskert Óvoda 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. alatti megüresedő ingatlanának (a továbbiakban: Ingatlan) ágazaton belüli hasznosítására készítsen javaslatot és azt terjessze a Képviselő-testület elé,
* 2022. december 15-ei ülésén a 424/2022.(XII.15.) határozatával jóváhagyta a Humánszolgáltatási Igazgatóság és a Polgármesteri Hivatal egyéb szakterületei által az Ingatlan oktatási-nevelési ágazaton belüli célra, bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozó javaslatot, majd
* 2023. február 28-ai ülésén a 96/2023.(II.28.) határozatával elfogadta az Ingatlanra vonatkozó pályázati felhívást.

A 2023. április 3-ai benyújtási határidőig három pályázó nyújtott be pályázatot:

1. Han Quan Oktatás Korlátolt Felelősségű Társaság (HQ)
2. Közép-Budai Waldorf Közhasznú Egyesület (KBW)
3. SEK Budapest Nemzetközi Oktatási Központ Korlátolt Felelősségű Társaság (SEK)

A Humánszolgáltatási Igazgatóság és a Polgármesteri Hivatal egyéb szakterületei képviselőiből álló értékelő bizottság a beérkezett pályázatokat a felhívásban előírt formai követelmények szerint ellenőrizte, a KBW és SEK pályázatokat, miután minden mellékletet megfelelően csatoltak, érvényesnek (formai szempontból megfelelőnek és teljesnek) nyilvánította. A HQ pályázatában az Adatlap nem tartalmazta a Társaság képviselőinek telefonszámát, ezért a hiánypótlásról a Társaság ügyintézőjét telefonon értesítettük, aki ugyanaz nap délután e-mailen a hiányt pótolta, így az értékelő bizottság azt a pályázatot is érvényesnek nyilvánította.

Ezt követően az értékelő bizottság a felhívásban közzétett, alábbi szempontok szerint végezte el a pályázatok teljes körű, alapos áttekintésen alapuló tartalmi vizsgálatát:

|  |  |
| --- | --- |
| Pályázó szakmai tapasztalata, tevékenysége, programja és céljai | 30% |
| II. kerületben hiánypótló- vagy többlet szolgáltatás a gyermekek, szülők számára | 15% |
| Budán / Fővárosban egyedülálló oktatási/nevelési funkció | 15% |
| Speciális oktatási / nevelési funkció | 15% |
| Önkormányzat kötelező feladatainak ellátásában közreműködés | 15% |
| Ingatlan felújítási terv / koncepció | 10% |

Az értékelő bizottság megállapította, hogy a hasznosítási javaslatok oktatási-nevelési ágazati fókuszúak, illetve egyetért abban, hogy mindhárom pályázat átgondolt, kidolgozott, színvonalas, az adott pályázó oktatási-nevelési programjából kiinduló, ahhoz illeszkedő koncepciót tartalmaz, mindegyik megvalósítható lenne az Ingatlanban.

A pályázatok szempontrendszer szerinti értékelését, javasolt rangsorát az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Paraméter** | **Max** | **HQ** | **SEK** | **KBW** |
| Pályázó szakmai tapasztalata, tevékenysége, programja és céljai | 30% | 16% | 30% | 30% |
| II. kerületben hiánypótló- vagy többlet szolgáltatás a gyermekek, szülők számára | 15% | 8% | 8% | 10% |
| Budán / Fővárosban egyedülálló oktatási/nevelési funkció | 15% | 8% | 8% | 10% |
| Speciális oktatási / nevelési funkció | 15% | 10% | 5% | 8% |
| Önkormányzat kötelező feladatainak ellátásában közreműködés | 15% | 6% | 3% | 10% |
| Ingatlan felújítási terv / koncepció | 10% | 10% | 7% | 10% |
| **Összesen** | **100%** | **58%** | **61%** | **78%** |
| **Értékelő bizottság által javasolt rangsor** |  | **3.** | **2.** | **1.** |

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 23. § (5) bekezdésében részletezett kötelező feladatok részbeni ellátása (önkormányzati feladat-átvállalás) ellenében díjkedvezmény-igényt csak a KBW jelölt meg, így jelöljük a vállalt havi (bruttó) bérleti díjat, továbbá az Ingatlan felújításának tervezett költségét.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **HQ** | **SEK** | **KBW** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bérleti díjkedvezmény igény | 0% | 0% | 10% |
| Vállalt bérleti díj | 3 543 300 Ft | 3 543 300 Ft | 3 188 970 Ft |
| Ingatlan felújítás tervezett költsége | 479 500 000 Ft | 200 000 000 Ft - 400 000 000 Ft | 300 000 000 Ft |
| Működés tervezett megkezdése | 2023. ősz-  2024. ősz | 2023. ősz-  2024. ősz | 2023. ősz-  2024. ősz |

Az Ingatlan leromlott műszaki állapota, elavult tartozékai, épületgépészeti-villamossági berendezései miatt a jelentős költségű felújítás jelentős időt is igénybe vesz, így mindhárom pályázó ütemezett felújítással számol, és – adott feltételek teljesülése esetén – 2023. ősztől részleges, 2024. ősztől teljes üzemelést prognosztizál.

A tartalmi vizsgálat főbb megállapításait az alábbiakban foglaljuk össze:

**Közép-Budai Waldorf Közhasznú Egyesület**

1. Működés:

* 2014 óta vannak jelen a II. kerületben, Kisember óvodai szülők kezdeményezésére alakultak
* 8 osztályos iskola és alapfokú művészeti iskola
* 2014 óta van működési engedélyük, 2021 óta egyedi megoldásokra is kiterjed
* jelenlegi székhelyükről – Tárogató út 2. – 2023/2024. tanév végétől, 2024 nyarától ki kell költözniük, a bérleti szerződés megszüntetése miatt
* waldorf-módszer: 104 éves reformpedagógiai múlt
* egységes tandíj helyett adomány az adott család anyagi helyzetéhez mérten
* diák létszám 34-ről indult, most 155 fő (ebből 39 II. kerületi) -> 190 fő a terv, 40% II. kerületi gyerekkel
* oktatóik harmada II. kerületi (7/21)
* általános iskola oktatásban és művészeti nevelésben egyaránt személyiségközpontú, képességfejlesztésű szemlélet, demokráciára nevelés, véleménynyilvánítás, harmonikus gyermekfejlődés biztosítása
* szöveges értékelés van, osztályzás nincs, a továbbtanulásnál, iskolaváltásnál alakították ki az erre alkalmazott átváltási módszert

1. Önkormányzati feladatátvállalás (Mötv. szerinti kötelező feladat rendszeres vállalásáért, feladatellátási szerződésben rögzített keretek között, a bérleti díj 10%-os mérséklése ellenében):

* szociális ügyek: részvétel a hajléktanok ellátásában, a rászorulók segítésében érzékenyítés, együttműködés szociális intézményekkel, gyermekotthonokkal
* közművelődés: nyitott könyvtár, események, színházi találkozó
* helyi közterületek: szemétszedés, erdőtakarítás, parkosítás-fásítás, közösségi kert, közterület gondozás / örökbe fogadás
* kistermelők, őstermelők: rendszeres piac

1. Szolgáltatások II. kerületieknek:

* pedagógiai előadások
* nyitott könyvtárszoba
* kedvezményes terembérlet biztosítása
* zeneoktatás
* oktatásszakmai fórumok
* iskolaelőkészítő óvodásoknak
* közösségi szolgálat középiskolásoknak
* médiatudatossági képzés 8. osztályosoknak
* havi termelői piac
* közösségi események
* nyári tábor
* évfolyamonként min. 2 rászoruló gyermek fogadása (lehet II. kerületi)

1. Speciális nevelés:

* extra foglalkozások: erdőjárás, elsősegélynyújtás
* SNI gyógypedagógiai felkészültség, BTMN integráció
* 1-2 éven belül inkluzív SNI programot indítanak

1. Gazdálkodás:

* közhasznú egyesületi fenntartással működnek, ami a bevétel nagyobb részét biztosítja, a további bevétel szülők önkéntes támogatása, cégek, szponzorok hozzájárulása, valamint a művészeti oktatás térítési díja
* bevétel (2018) 123,5 MFt (2022) 210 MFt
* kiadás (2018) 106 MFt (2022) 216,9 MFt
* ingatlan bérleti díj és üzemeltetés (2018) 25,8 MFt (2022) 61 MFt
* elmúlt két évben negatív eredmény (a pandémia okozta bevétel kiesése és a bérleti díj drasztikus emelése okozhatta)

1. Ingatlan-felújítás:

* ütemezett (bérleti ciklus végéig): alapfokú oktatásra alkalmassá tétel, funkcionális kialakítását a beköltözés időpontjára -> teljes felújítás és szükséges bővítés a bérleti időszak végére
* cél a mielőbbi beköltözés, az indulást, átköltözést legkésőbb 2024 nyarától tervezik
* a felújítás teljes összegét vállalják
* klímavédelmi és energiahatékonysági beruházások
* 6 csoportszoba -> tantermek + új fsz-i beépítés 334 m2, emelettel 421 m2; tornaterem egyelőre szerződéses úton, később könnyűszerkezetes tervben
* finanszírozása: saját tőke, belföldi és külföldi támogatások, hitel

1. Összegzés: A társadalmi igény, a II. kerületben vállalt szerepük, ismert és sokak által preferált waldorf szemléletű oktatás-nevelést folytatása, a megalapozottnak tűnő felújítási és finanszírozási terv biztosítéka a közép- és hosszú távú működésének.

**SEK Budapest Nemzetközi Oktatási Központ Kft.**

1. Működés:

* 1997 óta vannak jelen a II. kerületben, saját tulajdonú ingatlanban
* óvoda, 8 évfolyamos általános iskola és 4 évfolyamos gimnázium
* az Ingatlanban cél az óvoda (50 fő, 3 csoport) és az alsó tagozat 1-2. osztály áthelyezése (összesen kb. 100 fő)
* angol+spanyol+magyar nyelvoktatás a fókusz, angol és magyar nyelvű tanterv, spanyol mint második nyelv intenzív programmal
* 11-12. évfolyamos diákoknak International Baccalaureate Diploma Program (nemzetközi érettségi), magyar anyanyelvűeknek magyar érettségi vizsga is elérhető
* 17 országos nemzetközi hálózat része, 100 000 fős létszám óvodától egyetemig
* Segovia (spanyol) családi tulajdon, fenntartó a SEK Budapest Oktatási Alapítvány
* 6 év alatt 314-ről 500-ra nőtt a diáklétszám, 19 fő II. kerületi lakcímkártyával, de többen laknak itt, 30 nemzetből áll össze a diákság
* 50 fős oktatói létszám, ebből 6 fő óvodapedagógus +5 segítő
* egységes tandíj: óvoda 187 eFt/fő/hó, ált.iskola alsó tagozatán 213-214 eFt/fő/hó + belépési és étkezési díj

1. Önkormányzati feladatátvállalás:

* óvodát működtetnek, ezen kívül nincs

1. Szolgáltatások II. kerületieknek:

* ösztöndíjpályázat 6-8 II. kerületi diáknak (tandíjmentes felvétel és tanulás), feltételei az Önkormányzat által meghatározott prioritások figyelembevételével
* sport-szabadidősport, sportklub létrehozását tervezik
* közművelődés: nyitott könyvtár, események, színházi találkozó szervezése
* szabadidős programok, vásárok, hétvégi árusítás

1. Speciális nevelés:

* nem ismertetett

1. Gazdálkodás:

* elmúlt két évben nyereséges (33,4 MFt és 70 MFt), azt megelőző 3 évben veszteséges volt (-37,8 MFt – 108 MFt között)
* bevétel (2017) 271 MFt (2022) 524 MFt
* 326 MFt fennálló hiteltartozás (2018-ban elkészült 8 tantermes épülethez 480 MFt-os kölcsönt vettek fel)

1. Ingatlan-felújítás:

* a teljes felújításra, átalakításra a bérleti jogviszony nem elegendő biztosíték, tulajdonjogot szeretnének szerezni minél előbb, a jelenleg a szomszédos ingatlanon (Hűvösvölgyi út 131.) található működő intézményüket az Ingatlannal egybenyitnák
* ütemezett: első körben a működéshez nélkülözhetetlen szükséges munkálatokat (szigetelés, tetőzet, gépészeti és elektromos hálózat) végeznék el, aminek költségét 200 millió Ft-ra becsülik; második ütemben alakítanák ki a végleges arculatot, amely további több száz milliós tétel lenne; a beruházásokat azonban az ingatlan tulajdonba vételével tudják vállalni (ld. előző pont)
* ingatlant a pályázó a SEK Budapest Óvoda Ált. Isk. és Gimn. részére átengedné
* finanszírozása: saját tőke, tagi kölcsön, hitel

1. Összegzés: Tőkeerős, nemzetközi hálózat részeként működő pályázó, beruházási terveik megvalósíthatónak tűnnek. Vonzó nevelési programot, többnyelvű képzést, jó közösséget és jövőképet kínálnak, de csak a kiemelkedően magas jövedelmű családok részére jelentenek alternatívát. A bérleti konstrukcióval a teljes körű felújítást nem vállalják, az ingatlant rövid időn belül meg kívánnák vásárolni, ami nincs összhangban az Önkormányzat jelenlegi elképzeléseivel.

**Han Quan Oktatás Kft.**

1. Működés:

* nincsenek jelen a II. kerületben, X. kerületben működtetik a Panda Óvodát, működést 2022-ben kezdték (18 gyerek), 2023-ban 26 gyerek
* projektjük a Gesztenyés Magánóvoda: 2023. ősztől 3 csoport 60 fő -> 2024. ősztől 4 vagy 5 csoport 80-100 fő, célcsoportjuk elsősorban nemzetközi, ázsiai, főleg kínai közösség részére kívánnak Budán óvodát alapítani
* kínai+magyar nyelvoktatás, kulturális integráció (kettős identitás erősítése: beilleszkedés, saját kultúra), magyar hagyományőrzés
* Montessori elvek, digitális készségfejlesztés és hagyományőrzés fókuszban
* egységes tandíj 200 000 Ft/hó
* most 7 fő óvodapedagógus + 6 segítő
* tervezett 3 fő óvodapedagógus, 7 segítő, 3 technikai, 2 szakszemélyzet (mentálhigiénés, logopédus), magyar óvónők, a fejlesztő tevékenységet végzők kínai nemzetiségűek

1. Önkormányzati feladatátvállalás:

* nevelési időn túli programok, egészséges életmód
* mentálhigiénés foglalkozás, mentálhigiénés fogadóórák
* fogászati szűrőprogram
* sport II. kerületi óvodáskorúak részére

1. Szolgáltatások II. kerületieknek:

* 4-5 II. kerületi SNI-snek egyedi/önköltségi ár
* 20% térítési díjkedvezmény II. kerületieknek
* torna, balett
* digitális szimulátorok, hologramos eszközök használata
* hétvégi napközi
* kínai nyelvoktatás

1. Speciális nevelés:

* SNI integráció (korlátozott létszámban)

1. Gazdálkodás:

* 2019-es alapítású cég, árbevétel 2019-2021 között 0 Ft, 2022-ről nincs nyilvános adat, a pályázat szerint 18,5 MFt bevétel és kiadás
* tervezett bevétel 1. évben (60 fő) 12 MFt, 2. évtől (100 fő) 19 MFt

1. Ingatlan-felújítás:

* ütemezett: 3 csoport és az intézmény konyhai, adminisztratív és gazdasági tevékenység végzésére alkalmas helyiségei 2023. szeptemberétől indulnának a jelenlegi infrastruktúra szükséges felújításával, a további teljes felújítást, korszerűsítést (gépészet, elektromos hálózat, víz és hőszigetelés, tetőszerkezet, nyílászárók) a következő nevelési évre tervezik
* felújítás teljes összegét vállalja
* finanszírozása: saját tőke, tagi kölcsön, hitel

1. Összegzés: Fizetőképes keresletre, jól definiált célcsoportra építve kívánja létrehozni az óvodát. A budai oldalon élő ázsiai közösség inkluzív nevelését, beilleszkedését, általános szocializálódási lehetőségét segítenék. Szemléletüket tükrözi a jól felépített nevelési programban megfogalmazott sikerkritériumok és alapelvek: játék - munka - tanulás. Nagy hangsúlyt fektetnek az önfegyelem, önállóság, digitális kultúra és képességek fejlesztésére. Fenntartói tapasztalatuk (hiánya), egyéves intézményi, szakmai múltjuk és a nagy formátumú beruházási vállalásuk megalapozottsága megkérdőjelezhető.

**Az értékelő bizottság szakmai programok, tartalmi értékelés, II. kerületi kötődés szerint kialakított javaslata a pályázók rangsorára:**

1. **Közép-Budai Waldorf Közhasznú Egyesület** (azzal együtt is, hogy a bérleti díjból az önkormányzati feladat átvállalása miatt 10% kedvezményt igényelnek)
2. **SEK Budapest Nemzetközi Oktatási Központ Kft.**
3. **Han Quan Oktatás Kft.**

A Han Quan Oktatás Kft. pályázatában szakmai programját bizalmasan kérte kezelni, harmadik személy számára nem tette megismerhetővé.

A jelen előterjesztést a Közoktatási, Közművelődési, Sport Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta, határozataik a Képviselő-testület ülésén kerülnek ismertetésre.

Kérem a T. Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

**H a t á r o z a t i j a v a s l a t o k**

1./

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a 2023. február 28-ai ülésén a 96/2023.(II.28.) határozatával a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlanra elfogadott pályázati felhívás alapján kiírt pályázatra a

1. Han Quan Oktatás Korlátolt Felelősségű Társaság
2. Közép-Budai Waldorf Közhasznú Egyesület
3. SEK Budapest Nemzetközi Oktatási Központ Korlátolt Felelősségű Társaság

által benyújtott pályázatok érvényesek, a kiírt pályázat eredményes.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. május 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2.A./

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képező 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Közép-Budai Waldorf Közhasznú Egyesülettel kössön 5+5 éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződést, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. május 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2.B./

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képező 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlan vonatkozásában a SEK Budapest Nemzetközi Oktatási Központ Kft.-velkössön 5+5 éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződést, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. május 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2.C./

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képező 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlan vonatkozásában a Han Quan Oktatás Kft.-vel kössön 5+5 éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződést, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. május 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

3.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 133. szám alatti ingatlan vonatkozásában a …… szervezettel nem jön létre bérleti szerződés, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a …… szervezettel kössön 5+5 éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződést, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** a …… szervezettel történő szerződéskötés meghiúsulását követő 30 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2023. április 24.**

**Szabó Gyula**

alpolgármester