

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. június 26-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné gazdasági igazgató

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére a „*Döntés a Budapest II. kerület, Községház utca 8. szám alatti 54556 hrsz.-ú általános iskola ingyenes tulajdonba adásáról a Pannonhalmi Főapátság részére*” tárgyú ügyben

Ügyiratszám: XIV-70/2023.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat polgári kezdeményezésre a rendszerváltás kezdetén a kerület gyermekei számára alapította a Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskolát. Ezt követően – a jogszabályi környezet változása okán – az ingatlan tulajdonjogának megtartása mellett, 2016. december 15. napján Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint Átadó a tankerületi központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, települési önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingó vagyona vonatkozóan a tankerületi központtal ingyenes vagyonkezelői jogot alapító szerződést kötött.

A Képviselő-testület a 235/2020.(VIII.26.) határozatával döntött arról, hogy a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátsággal - a Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskola (1028 Budapest, Községház u. 8., Budapest, II. kerület 54556 hrsz.) - köznevelési feladatainak ellátását szolgáló, az önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingó vagyona vonatkozó Vagyonkezelési Szerződést - a határozati javaslat melléklete szerinti tartalommal – megkötö, ezzel egyidejűleg a tankerületi központtal a vagyonkezelési szerződés megszüntetésre került.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a Budapest II. kerület, belterület 54556 helyrajzi számú, Községház utca 8. „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett általános iskola” megnevezésű 6478 m² területű ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, vagyonkezelője 1/1 tulajdoni hányadban Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság. Az ingatlant 47 m² területre vezetékJog terheli, melynek jogosultja ELMŰ Hálózati Kft (*Tulajdoni lap – 1. melléklet, Helyszínrajz – 2. melléklet*).

Az 54556 helyrajzi számú ingatlan kerítése nem a jogi telekhatáron áll. Az 5/2023 munkaszámú mérési vázlat alapján az ingatlan az 54555 helyrajzi számú ingatlan területéből 2358 m²-t, az (54553) helyrajzi számú közterület területéből 72 m²-t használ el, valamint az iskola elkerítésével az 54555 helyrajzi számú ingatlan az (54553) helyrajzi

számú közterület területéből 60 m²-t használ el. Az iskola ingatlanának jogi telekhatára az iskola épületén keresztül húzódik (Mérési vázlat – 3. melléklet).

A 2022. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 2022. december 22-ei hatállyal módosította az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt (továbbiakban: Eftv.).

Az Eftv. 11/A. § (1) Ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, az egyházi fenntartó legkésőbb a feladatátvétel éve június 30-ig benyújtott erre vonatkozó igénye alapján a fenntartói jog átadásával együtt a köznevelési vagy szakképző intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni azzal, hogy az ingatlan és ingó vagyon, vagy az azok helyébe lépő vagyonelemek tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll az eredeti tulajdonosra akkor, ha

- a) a fenntartó jogutód nélkül megszűnik,
- b) a köznevelési vagy szakképző intézmény megszűnik,
- c) a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
- d) az ingatlanon a nevelési-oktatási feladat ellátása megszűnik.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott határidőn, illetve az eredeti tulajdonosra történő visszaszállás esetében az erre okot adó, (1) bekezdésben meghatározott körülmény vonatkozásában az eredeti tulajdonos tudomásszerzését követő 60 napon belül a szerződés - ingatlan esetében a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére alkalmas okiratban - nem jön létre, a fél a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződéskötési kötelezettségre vonatkozó szabályai alapján kérheti a bíróságtól a szerződés létrehozását. A perindítástól kezdődően az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a bíróság elrendeli.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott vagyonelemek tulajdonjogának visszaszállása esetén az állami, önkormányzati, illetve európai uniós támogatásból végzett beruházást nem kell megtéríteni. Az egyházi forrásból végzett értéknövelő beruházást az értékcsökkenés számviteli szabályai szerint kell megtéríteni.

(4) Az (1)-(3) bekezdés szerinti esetekben az ingatlan tulajdonjogát megszerző fél az átruházó fél által igénybevett, az Ehtv. 19/B. § (3) bekezdése szerinti támogatás tekintetében az átruházó fél jogutódja.

A 13. § (3) bek. szerint azon vagyonelemek esetében, melyek már a Módtv. hatálybalépésekor egyházi fenntartó birtokában voltak, a szerződést haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni. Egyebekben erre az esetkörre is vonatkoznak a 11/A. § (2)-(3) bekezdéseiben foglaltak. A tulajdonba adásra vonatkozó igényt legkésőbb 2023. február 28-ig kellett bejelenteni.

A Pannonhalmi Főapátság Ökumenikus Általános Iskola 2020. szeptember 1. napjával a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátsága fenntartásába került, a vagyonkezelői

szerződés megkötését a 235/2020 (VII.26) KT határozat rendelte el. Tehát jelen tárgykörben az Eftv 13. §-t kell alkalmazni, mivel a korábban megkötött vagyongazdálkodási szerződés miatt már egyházi fenntartó birtokában van az iskola.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 42. § A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át:

16. a helyi önkormányzati vagyon tulajdonjogának a 108. § szerinti ingyenes átruházására vagy nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átvételére vonatkozó döntés;

107. § A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

108. § (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:

a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;

b) egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati - így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális - feladatok ellátásának elősegítése érdekében vagy

(4) A helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv) 13. § (3) bekezdése szerint a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.

Jelen tárgykörben törvény által meghatározott eset és feltétel az Eftv. 11/A. §-a, valamint a 13. §.

Az Nvtv. 13. § (4) bekezdése szerint: **Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:**

a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegővési kötelezettség megszegésének;

b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(7) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban

rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni.

(8) A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

A Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság (székhely: 9090 Pannonhalma, Vár 1., képviseletében Hortobágyi T. Cirill főapát) 2023. február 28-án érkezett nyilatkozatában bejelentette a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság igényét a 2020. szeptember 01. óta fenntartásukban működő Pannonhalmi Főapátság Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskola megnevezésű intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező ingók, és a Budapest településen 54556 helyrajzi számon nyilvántartott 6478 m² területű, kivett általános iskola megnevezésű, a természetben Budapest településen, 1028 Budapest Községház utca 8. szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdonba vételére. A főapát egyben kéri az Önkormányzat szíves együttműködését, hogy a fent nevezett ingó- és ingatlan vagyon tulajdonjogának átszállására vonatkozó szerződés a törvény 13. § (3) bekezdése alapján mielőbb, de legkésőbb a 2023/2024. tanév kezdetéig 2023. szeptember 1-ig megkötésre kerüljön *(Igénybejelentő nyilatkozat – 4. melléklet).*

Az Immowell 2002 Kft. ingatlanforgalmi szakértője a 2023. június 8-án készült értékbecslésében az ingatlan forgalmi értékét nettó 1.606.000.000,- Ft összegre becsülte *(Ingatlanforgalmi értékbecslés –5. melléklet).*

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásnak feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon tárgyának ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról, továbbá ingyenes vagy kedvezményes használatba (bérbe) adásáról a Képviselő-testület dönt.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 11. melléklete 1.3. pontja és 1.3.7. alpontja alapján javaslatot tesz a Képviselő-testületnek az önkormányzati vagyon tárgyának ingyenes vagy kedvezményes átruházására.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az ingó vagyontárgyakra nettó ötmillió értékhatárig.

Határozati javaslat

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy állapítsa meg, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat polgári kezdeményezésre a rendszerváltás kezdetén a kerület gyermekei számára alapította a Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskolát, továbbá állapítsa meg, hogy a Képviselő-testület mindvégig jóhiszeműen és támogatólag járt el akkor, amikor a 235/2020.(VIII.26.) határozatával arról döntött, hogy a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátsággal - a Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskola (1028 Budapest, Községház u. 8., Budapest, II. kerület 54556 hrsz.) - köznevelési feladatainak ellátását szolgáló, az önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingó vagyonra vonatkozó Vagyonkezelési Szerződést megkötöti.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy állapítsa meg, hogy az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény 11/A. §-ára tekintettel a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság 2023. február 28. napján érkezett igénybejelentésére - az egyebekben mindvégig a vagyonkezelői jog részükre történő átadása tekintetében jóhiszeműen eljáró – Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot nettó 1.606.000.000,- Ft vagyonszerzés érne.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fentiek mellett a Képviselő-testület az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény 11/A. §-a alapján a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság 2023. február 28. napján érkezett igénybejelentése tekintetében tájékoztassa az igény bejelentőt, hogy az általa megigényelt Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest II. kerület, belterület 54556 helyrajzi számú, Községház utca 8. „felülvizsgálat alatt” címen található, „kivett általános iskola” megnevezésű 6478 m² területű, jelenleg a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság vagyonkezelésében lévő és fenntartásában működő Pannonhalmi Főapátság Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskola megnevezésű köznevelési intézmény elhelyezésére szolgáló ingatlan kerítése az 5/2023 munkaszámú mérési vázlat alapján nem a jogi telekhatáron áll.

- az 54556 helyrajzi számú ingatlan a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező, haszonkölcsön szerződéssel Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat által alapellátás, valamint járóbeteg szakellátás céljára használat 54555 helyrajzi számú ingatlan területéből 2358 m²-t használ el,
- az 54556 helyrajzi számú ingatlan az (54553) helyrajzi számú közterület területéből 72 m²-t használ el, valamint
- az iskola elkerítésével az 54555 helyrajzi számú ingatlan az (54553) helyrajzi számú közterület területéből 60 m²-t használ el, továbbá
- az iskola ingatlanának jogi telekhatára az iskola épületén keresztül húzódik.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fenti pontokba szedett kellékszavatossági hibákra is tekintettel Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat javasolja a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátságnak az igénybejelentésének a visszavonását és a köztük jelenleg is hatályban lévő határozatlan idejű vagyonkezelési szerződés hatályában történő fenntartását a szerződés alábbi pontjainak módosításával:

VI.1. pontban rögzített szerződés megszűnésének okai közül törlésre kerülne az e) pont:

„e) azt bármelyik Fél felmondja (rendes felmondás)

VI.2. az alábbiak szerint módosulna:

„Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálya alatt a rendes felmondás lehetőségét kölcsönös megegyezéssel egymással szemben kizárják.”

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Képviselő-testület vállaljon kötelezettséget arra, hogy amennyiben a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság a vagyonkezelési szerződés módosítását követően bármely pályázaton kíván indulni, úgy az ahhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmét Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat lehetőleg soron kívül, de legkésőbb a soron következő rendes Képviselő-testületi ülésen tűzze napirendjére.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Képviselő-testület egyúttal kezdeményezze mind a Fővárosi Önkormányzatnál, mind pedig a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátságánál az érintett területek túlhasználatának rendezését, ezzel egyidejűleg a Szabadság utca – Község ház utca kereszteződésének gyalogos és kerékpáros közlekedés szempontjából történő biztonságossá tétele érdekében a Szabadság utcából induló és az orvosi rendelő mögött elhaladó, majd a Község ház utcába érkező gyalogos és kerékpáros közlekedési útvonal kialakíthatósága lehetőségének vizsgálatát.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Képviselő-testület egyúttal hatalmazza fel a Polgármestert a vagyonkezelési szerződés módosításának az aláírására.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel továbbá a Polgármestert arra is, hogy Budapest Főváros Önkormányzatával, mint tulajdonossal kezdeményezzen tárgyalásokat a Budapest II. kerület, belterület 54555 helyrajzi számú, „kivett orvosi rendelő” megnevezésű, 5655 m² területű, természetben Budapest II. kerület, Szabadság u. 26. szám alatt található ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében akár tulajdonba adás, akár csere ingatlan felajánlása útján, tekintettel arra, hogy jelenleg a feladatellátással terhelt ingatlan Haszonkölcsön szerződés útján van Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat birtokában.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő Képviselő-testületi ülés

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2023. június 22.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva



Annus Béláné
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz. 54556
2. Helyszínrajz
3. Mérés vázlat
4. Igénybejelentő nyilatkozat 2023. február 28.
5. Ingatlanforgalmi értékbecslés 2023. június 8.

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajó

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179255/2023

2023.05.08

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54556 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Községház utca 8. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

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 általános iskola

0

6478

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 152167/1/2020/20.09.17

jogcím: - vagyonkezelés, 2011.évi CXCVI.tv. 11.§ (1) és (13) bek.

utalás: II /3.

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR BENCÉS KONGREGÁCIÓ PANNONHALMI FŐAPÁTSÁG

cím: 9090 PANNONHALMA Vár utca 1.

határozatlan időtartamra.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 118615/2/2012/12.05.21

Vezetékjog

7103/7/2012, 47 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

3. well/d



Elhasznált területek

Elhasználó területek
54556 hrsz 2358 m²-t elhasznál az 54555 hrsz-ból I jelű terület
54556 hrsz 72 m²-t elhasznál az (54553) hrsz-ból II jelű terület
54555 hrsz 60 m²-t elhasznál az (54553) hrsz-ból III jelű terület

Az elhasznált területeteket közvetlenül birtokba venni nem lehet, azl csak a szomszédos földrészletek tulajdonosainak hozzájárulásával vagy jonerős bírósági ítélet alapján lehet birtokba venni.

4. melléklet

13286 60

2023 FEBR 28.

2023 FEBR 28.



PANNONHALMI FŐAPÁTSÁG
A.D. 996

2023 FEBR 28.

11579-1

Örsi Gergely

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Örsi Gergely Ferenc polgármester úr részére

Iktatószám: 13-1/2023.

Tárgy: nyilatkozat igény bejelentéséről

Tisztelt Polgármester Úr!

Kapta:
Dr. Sille Tamás
2023.03.01.

Ezúton is köszönöm, hogy annak idején támogatta, hogy a ma már Pannonhalmi Főapátság Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskolájaként működő, korábban Önök által alapított intézmény 2020. szeptember 1-vel a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátsága fenntartásába kerüljön. Örülök annak, hogy részt vehetünk a kerületükben élő gyermekek nevelésében, oktatásában.

A belénk fektetett bizalomnak intézményünk fenntartásával, az Önök támogatásával eddig is, ezután is igyekszünk minél jobban megfelelni.

Amint az Önök előtt is ismert, az Országgyűlés 2022. december 7-én elfogadta az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt módosító 2022. évi LXXVIII. törvényt. A törvény indokolása szerint az Állam elismeri az egyházak Magyarország történelme során végzett értékes kultúrateremtő, - megőrző és - átadó munkáját, az oktatás, nevelés, az egészségügy, a szociális és kulturális szolgáltatások terén ellátott jelentős feladatukat és fontos társadalmi szerepüket. Ennek részeként az egyházi köznevelési és szakképző intézményekbe járó gyermekek, tanulók, illetve szüleik jogainak védelme érdekében e törvénymódosítás az egyházi fenntartók számára biztosítani kívánja az állami és önkormányzati tulajdonú épületek és az ezekhez tartozó ingóságok tulajdonjogát mindaddig, amíg ezekben köznevelési, szakképzési tevékenység folyik.

A 2022. december 22-én hatályba lépett törvénymódosítás 11/A. § (1) bekezdése szerint, ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, akkor az egyházi fenntartó, legkésőbb a feladatátvétel éve júniusának 30. napjáig benyújtott igénye alapján, a fenntartói jog átadásával együtt a köznevelési vagy szakképző intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, mint fenntartó tulajdonába kell adni.

A törvény 13. § (3) bekezdése szerint a jelenleg az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést – az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni, amelyre vonatkozó igényét az egyházi fenntartónak legkésőbb 2023. február 28-ig be kell jelentenie a tulajdonos felé.

A tulajdonos személyében bekövetkező változás, közfeladat ellátását szolgálva célhoz kötve addig tart, ameddig az átruházásra kerülő vagyont köznevelési vagy szakképzési tevékenység folytatására használjuk. Úgy gondoljuk, hogy a tulajdonos és a fenntartó személyének egyesülése hatékonyabbá teszi a köznevelési vagy szakképzési feladataink ellátását szolgáló vagyont működtetését, felújítását, cseréjét, amivel az Önkormányzat számára anyagi terhet jelentő feladatokat vállalunk át.

PANNONHALMI FŐAPÁTSÁG

A.D. 996

Fentiek alapján bejelentem a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság igényét a 2020. szeptember 1. óta fenntartásunkban működő Pannonhalmi Főapátság Máriaremete-Hidegkúti Ökumenikus Általános Iskolája megnevezésű intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata tulajdonát képező ingók, és a Budapest településen 54556 helyrajzi számon nyilvántartott 6478 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű, a természetben Budapest településen, 1028 Budapest, Községház u. 8.szám alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdonba vételére.

Kérem szíves együttműködésüket, hogy a fent nevezett ingó- és ingatlanvagyon tulajdonjogának átszállására vonatkozó szerződés a törvény 13. § (3) bekezdése alapján mielőbb, de legkésőbb a 2023/2024. tanév kezdetéig, 2023. szeptember 1-ig megkötésre kerüljön.

Kérem továbbá Polgármester Úr szíves tájékoztatását arról, hogy az Önkormányzat részéről ki lesz az a személy (név, elérhetőség) akivel a szerződéskötés tárgyában a kapcsolatot tartani tudjuk.

A Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság részéről kapcsolattartóként dr. Kerényi Géza ügyvéd (telefon: +36-20-41-50-788, e-mail: kerenyi.geza@drkerenyi.hu) jár el.

Pannonhalma, 2023. február 22.

Tisztelettel:


Hortobágyi T. Cirill
főapát



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti
kivett általános iskola megnevezésű**

54556
hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028. Budapest, Községháza utca 8. szám

54556
hrsz. alatti

kivett általános iskola megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke

1 606 000 000,- Ft.

azaz

Egymilliárd-hatszázhatmillió forint.

Budapest, 2023. június 08.

Készítette:



Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlan nyilvántartási nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant, melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2023. június 08.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A környékbeli ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan beépíthetőségét, használhatóságát, egyéb célú hasznosíthatóságát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II./A kerületében, Pesthidegkút-Ófalu területén található. A terület zöldövezeti, zömében családi házakkal, telekkel, kertekkel a környéken. Az utak zömében aszfaltozottak. Tömegközlekedési eszközök közül a Hűvösvölgyi végállomásról, 257, 264-es menetrend szerinti autóbusszal, a megállótól gyalogosan érhető el az adott ingatlan. Gépkocsival a Hidegkúti útról közelíthető meg. Parkolni közvetlenül az ingatlan előtti utcákban és az udvaron lehet. A parkolás nem fizetős. Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek nem a legkedvezőbbek, kiskereskedelmi egységek a Széphalom Bevásárlóközpontban állnak rendelkezésre. Az adott ingatlantól kb 1000 méterre található a kerületi uszoda. A telek a Hidegkúti út felől a Paprikás patak felé lejt. A telek besorolása Vi-2/SZ-27, azaz vegyes intézményi terület, ami 50 %-os beépíthetőséget enged meg 1,5-ös szintterületi mutatóval, a legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlant általános iskola céljára építették, melyet többször felújítottak. Az épületet a Községház utca felőli gyalogos kapun keresztül lehet megközelíteni. Az udvarra a gépkocsi behajtón keresztül juthatunk el. Az ingatlanhoz rendezett, sport és pihenő kialakítású udvar is csatlakozik, melyen részben gumiborítású sportterület található. Az épületet jelenleg is általános iskolaként használják, általános állapota megfelelő, jól karbantartott. Az épület 3 szintes, földszint, emelet, tetőtér kialakítású. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan fűtését a pincei gázkazánok és hozzá kapcsolódó radiátorok biztosítják. A használati melegvizet a gázkazán és helyi elektromos bojlerok szolgáltatják. Az ingatlan fa nyílászáróinak általános állapota megfelelő, de több helyen már elvetemedett. A különböző szinteken az előírásoknak megfelelő mosdók, wc-k lettek kialakítva. Az iskolának saját konyhája, étkezője van. A épület szintjei között lépcsőház biztosítja az átjárást. A tantermek parkettázottak, a vizes helyiségek kőborítást kaptak. Az épületen több helyen beázás nyomai láthatóak.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Községháza utca 8.
Helyrajzi szám:	54556
Típusa:	Kivett általános iskola
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat;
Telek terület:	6478 m ²
Övezeti besorolása:	Vi-2/SZ-27
Épület hasznos alapterület:	4952 m ²
Megjegyzés:	Vagyonkezelő: Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság Vezetékjog 47 nm-re. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a kivett általános iskola piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan, mint az üzletileg leginkább hasznosítható, cégközponti irodaház került összehasonlításra.

4.1. Piaci összehasonlítás 54556 Hrsz.-ú teljes ingatlan.

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (324 317,- Ft/m²), az épület hasznos alapterületével (4952 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$324\,317,- \text{ Ft/m}^2 * 4952 \text{ m}^2 = 1\,606\,016\,133,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$1\,606\,000\,000,- \text{ Ft.}$$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, a 1028. Budapest, Községháza utca 8. szám alatti kivett általános iskola értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. június 08.-i

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
1 606 000 000,- Ft
azaz
Egymilliárd-hatszázhatmillió forint

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

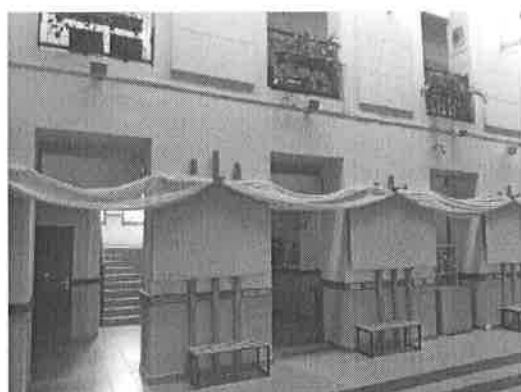
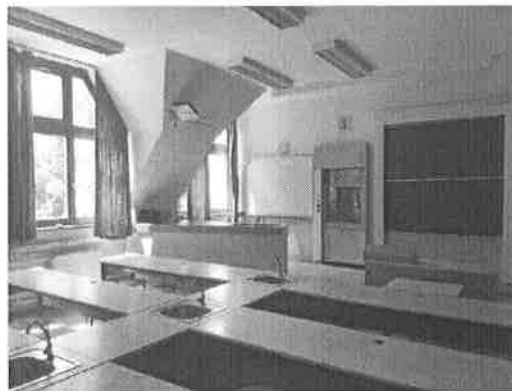
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott telek határolják be, és azok az értékecselő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2023. június 08.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1028 Budapest, Községház utca 8. Iskola
2023. június 08.

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felüljuttató, ú= újszerű

FELEPITMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1028 Budapest, Községház utca 8. Iskola	Budapest, III. ker Mátyás király út intézményi	Budapest, XXII. ker Török Flóris utca iskola	Budapest, XV. ker Kavicsos köz iskola	Budapest, X. ker Bojtár utca iskola	Budapest, X. ker Bánya utca iskola	Budapest, XXI. ker Királyerdő iskola
Komfortfokozat Ingatlan állapota Gazdasági tényezők:	ök m	ök m.	ök. m.	ök. m	ök. m.	ök. m	ök m.
Ár (Ft)	--	119 000 000	259 080 000	850 900 000	499 000 000	950 000 000	399 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	119 000 000	259 080 000	850 900 000	499 000 000	950 000 000	399 000 000
Épület hasznos területe (m2)	4 952	181	1 267	5 414	1 290	2 247	1 000
Telek területe (m2)	6 478	1 111	1 179	10 186	1 490	7 466	4 200
Egységár (Ft/m2)	--	657 459	204 483	157 167	386 822	422 786	399 000
Telek érték	--	Kínálat	Kínálat	Kirrás	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	0,92	0,92	1,00	0,92	0,92	0,92
Korrektciós tényező	--	109 480 000	238 353 600	850 900 000	459 080 000	874 000 000	367 080 000
Korrigált ár	--	604 862	188 124	157 167	355 876	388 963	367 080

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

FEJLESZTHETŐSÉG HASZNÁLHATÓSÁG

KÖRNYÉK, INFRASTRUKTÚRA

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

342 957	297 989	269 998	344 844	357 068	336 979
342 000	297 900	269 000	344 000	357 000	336 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	324 317
Teljes terület m2	4 952
Figyelembe vett terület m2	
Tároló területe m2	
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	1 606 016 133

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

269 000
357 000

324 317

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő