

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEVAK Zrt. VEZÉRIGAZGATÓ		

JAVASLAT

a Budapest XXI. ker. Gyömbér u. 1. szám alatti ingatlan hasznosítására.

Készítette: **Baranyai Zsolt**
CSEVAK Zrt. – Városfejlesztési igazgató

Előterjesztő: **Szenteczky János**
CSEVAK Zrt. - Vezérigazgató

Előterjesztés egyeztetve:
Becsei Dénes Oktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Ágazatvezetővel
Kernné Dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezetővel
Halmos Istvánné, Városgazdálkodási Ágazatvezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak
az Oktatási, Közművelődési, Ifjúsági és Sport Bizottságnak
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2009. évi **231.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 11. 24.

Az előterjesztés leadva: 2009. November 4.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2009. november 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2009. június 23-án a 475/2009. (VI.23.) Kt határozat értelmében úgy döntött, hogy a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. című, 206366/1 hrsz. alatti ingatlan hosszú távú bérleti konstrukcióban nevelési célú hasznosítására készített pályázati felhívást és dokumentációt elfogadja, egyben felkérte a Polgármester urat az eljárás megindítására.

A megjelölt ingatlan bérbeadása tárgyban, 2009. augusztus 31-n tartott nyilvános pályázati eljárást a pályázat bíráló bizottsága érvényes pályázat hiányában eredménytelennek nyilvánította, valamint megegyezés született arra vonatkozólag, hogy nevelési intézményi hasznosítás célból, új pályázati kiírás készüljön.

Az új pályázati kiírás immár hosszabb szerződéses időszakot, min. 15 évet jelöl meg, továbbá a bérleti díj is felülvizsgálatra került, a jelenlegi gazdasági helyzet és a szükséges elvégzendő felújítási munkák tükrében.

A Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. ingatlan hasznosításával kapcsolatban az alábbi átdolgozott javaslatot kívánjuk megfogalmazni:

I. ELŐZMÉNY

A Bp. XXI. Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan, mely a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában van, jelenleg üresen áll. Az ingatlant korábban bérbeadás során óvodaként hasznosították és üzemeltették, jelenlegi kialakítása is ezt a célt szolgálja. Az épületek a korábbi bérlő távozásával megüresedtek, állaguk folyamatosan romlik. 2008-ban hajléktalanok egy csoportja foglalta el rövid időre az ingatlant, melynek során azt megrongálták. Értéknövelés, ill. állagmegóvás céljából így szükséges és indokolt az ingatlan gyors újrahhasznosítása a hasznosságot és pénzügyi hatékonyságot előtérbe helyezve elsősorban bérbeadás keretein belül.

Meg kell tehát határozni a szóban forgó ingatlan fejlesztésének irányát és feltételeit.

II. KÖRNYEZET

Az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett napközi otthon” besorolással bír, korábban szociális célokat szolgált, legutóbb óvodaként üzemeltették. Az ingatlan állaga rohamosan hanyatlik, ezért mielőbbi hasznosítása, fejlesztése szükséges.

A Csepelen tapasztalható társadalmi és urbanizációs folyamatok a kerület speciális elhelyezkedéséből adódnak. Peremkerületként a fővároshoz való közelség, a viszonylag jó közlekedés, a vonzó kertvárosi környezet csalogatja a zsúfolt belvárosból a természetesebb területekre kitelepülni szándékozókat, illetve a vidékről Budapest vonzáskörzetébe költözni vágyókat. A csepeli lakóingatlan-kínálat összetétele is támogatja ezt a trendet, ugyanis az olcsó használt lakásoktól, a magasabb árfekvésű újépítésű ingatlanokig széles körben minden elérhető. Ezen betelepülési folyamat a kerület zöldövezetére fokozottan jellemző. A családosok nagyobb arányú jelenléte természetesen magával hozta a szociális intézmények irányába támasztott magasabb keresletet és minőségi igényt (bölcsőde, óvoda, iskola).

A válság miatt számos cég fordul a kedvezőbb ár/érték arányú irodák, telephelyek, raktárak irányába, ezáltal kiváló célponti területté vált a Csepel Művek területe. Jelenleg az itt működő vállalkozások 12 000 embert foglalkoztatnak, ami a jövőben várhatóan még tovább fog növekedni. Ez a folyamat is alátámasztja a további szolgáltató intézmények iránti igényt.

Az ingatlan tulajdonos önkormányzat egyik legcélszerűbb hasznosítási módja nevelési intézményként való üzemeltetés, amely lehetőség enyhítheti a kerületben fennálló óvodai és bölcsődei zsúfoltságot és túljelentkezést, illetve ezen a területen jobb költséghatékonyságot eredményezhet.

III. INGATLAN ISMERTETÉSE

a. ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

Az ingatlan Budapest XXI. kerület, Csepel belterületen, a Királyerdőben, a Gyömbér utca 1. sz. alatt helyezkedik el, a Gyömbér utca - Csalitos utca – Virágos utca – Páfrányos utca által határolt területen belül. Az ingatlan-nyilvántartásban a 206366/1. Hrsz. alatt található, I-A1 övezeti besorolású (alap intézményterület), 5634 m² alapterületű, „napközi otthon” megnevezésű, per-, teher- és igénymentes ingatlan.

Intenzív kertvárosi környezetben található, ahol különálló lakóépületek, lakóparkok, illetve szociális, szolgáltató és kereskedelmi egységek is megtalálhatóak. Infrastruktúrája megfelelő: jó minőségű aszfaltozott úton személygépjárművel, illetve menetrend szerinti autóbuszjáráttal közlekedhetünk; bölcsőde, óvoda és iskola a közelben, egyéb szolgáltatások kb. 10 percen belül elérhetők. A környék igen kedvelt lakóhelye a fővárosi felső-középosztály tagjainak, gyermekes családjainak, ugyanis a terület - jó megközelíthetősége mellett - egy nagyon kellemes, zöldövezeti miliővel bír.

A közelben található a Tamariska-domb, melyet geológiai értéke, és az itt élő számos védett növény- és állatfaj miatt természetvédelmi területté nyilvánították.

A területre tehát a külvárosi, zöldövezeti jellemzők érvényesek.

A telken elérhető közművek: víz, villany, csatorna. A gázvezeték az utcában halad, beköthető. A telken két építmény található.

1. Könnyűszerkezetes iskolaépület, amely az 1970-es években épült. Alapterülete 360,43 m². Ebben az épületrészben 6 oktatási célra kialakított terem van, illetve három WC-mosdó blokk. Az épület leromlott műszaki állapotú, a tető több helyen beázik, felújítandó.
2. Kiszolgáló épület, amely az 1960-as években épült. Alapterülete 306,97 m². Itt gyakorlati foglalkozásokra kiépített helyiségek, előadótermek találhatóak, önálló vizes blokkal. Az épület déli végében egy gondnoki lakás található, illetve a ház alatt 20,90 m² alapterületű pince is van. Az kiszolgáló épület leromlott műszaki állapotú, a tetőfedés egy nagy területen hiányzik, így folyamatos a beázás. Felújítást igényel.

A telek sík felületű, enyhe dél-keleti lejtéssel, füvesített. A szabad földterület jelenleg mintegy 4960 m²-es.

b. ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

Az érintett I-A övezetre jelenleg nincs jóváhagyott szabályozási terv, így a Csepel Önkormányzata Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló, többször módosított 6/2002 (III. 26.) Ktr.-ben foglaltak az irányadók

TELEK ADATOK		
Cím	XXI., Gyömbér u. 1.	
Helyrajzi szám	206366/1	
Telek nagysága:	5634 m ²	
Övezeti besorolás	I-A1	alap intézményterület
ÖVEZETI PARAMÉTEREK:		
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
Építési telek legkisebb területe	2000m ² /K	4999 m ² felett
Építési telek legkisebb szélessége	30m	50m
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint felett	35%	45%
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint alatt	65%	65%
Építési telek legkisebb zöldfelülete	35%	35%
Szintterületi határérték	2 m ² /m ²	2 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	4 m	4 m
Építménymagasság legfeljebb	12m/K	16m
Tulajdoni viszonyok	Bp. XXI. Kerület Csepel Önkormányzata	
Közműellátás	Villany, vezetékes víz, gázvezeték, csatorna van	
Művelési ág	Belterület, kiv. napközi otthon	

1. számú táblázat

FELÉPÍTMÉNY ADATOK	
Funkció szerinti megnevezés	Napközi otthon
1. Könnyűszerkezetes iskolaépület hasznos alapterülete	360,43 m ²
2. Kiszolgáló épület hasznos alapterülete	327,91 m ²
2. a Főszint	306,97 m ² (268,85 iskola+38,12 lakás)
2. b Pince	20,94 m ²
Összes hasznos alapterület kerekítve	678 m ² (pince 50%-ával, 10,98m ²)
Építés éve	
- Könnyűszerkezetes épület	1970-es évek
- Kiszolgáló épület	1960-as évek
Hasznosíthatóság	Kereskedelmi, szolgáltató, szabadidős
Épületek állapota	Felújítandó

2. számú táblázat

IV. NEVELÉSI CÉLÚ INGATLANFEJLESZTÉSI ALTERNATÍVA ELŐZETES VIZSGÁLATA

Az említett társadalmi változások, urbanizációs trendek nevelési téren a helyi önkormányzatnál állandó problémát jelentenek. A bölcsődék és óvodák mindig zsúfolásig telnek, több éves előjegyzést vezetnek, illetve hosszú várakozási listát tartanak nyilván. Ezért nagyon fontos, hogy elsődlegesen ilyen közfeladat irányában gondoljuk fejleszteni az ingatlant.

A lehetőségek között szereplő tulajdonosi hasznosítás óvoda illetve bölcsőde létrehozása céljából olyan nagy beruházást igényel, amelyre az Önkormányzatnak nincs saját forrása. Európai Unió pályázati támogatás elnyerésére, a kiírás feltételei és a pályázható összeg alapján, nagyon csekély a reális esély.

A tervek szerint az ingatlant a tulajdonos helyi önkormányzat pályázati úton bérbé adja. Az elsődleges értékelési szempontok között szerepelnek:

- szakmai múlt, alkalmazott módszerek és referenciák,
- tevékenység kezdeti időpontja,
- műszaki jellemzők (az ingatlanban történő változtatások),
- gazdasági jellemzők (hosszú távú bérleti konstrukció, hatékonyság),
- foglalkoztatás mértéke (gyermek férőhelyek és felnőtt munkavállalók száma).

A tevékenység létjogosultságát az a tény is alátámasztja, hogy az elmúlt időszakban a tulajdonos helyi önkormányzat számos megkeresést kapott óvodát ill. bölcsődét a szóban forgó ingatlanban üzemeltetni szándékozó magánszemélyektől, és gazdasági társaságoktól. Így feltételezhetjük, hogy a nevelési célra (bölcsőde, óvoda) történő pályázati kiírás sikeres lesz.

Az Önkormányzat a bérleti konstrukció kialakításánál figyelembe kívánja venni, hogy az adott ingatlan hasznosításhoz szükséges felújítási költséget a leendő bérlőre kívánja áthárítani. A bérleti díj összege az ingatlanra fordított értéknövelő felújítási költség szintig beszámítható lehet.

Az adott ingatlan esetében érdemes több fejlesztési szintet vizsgálni, ezen belül egy minimálisan elvégzendő felújítási szintet és egy magasabb minőségi felújítási szintet, melyek egyben az irányadó tervezési előírásoknak eleget tesznek. A benyújtott pályázati anyagok elbírálásánál javasoljuk a leendő bérlők fejlesztésre szánt összegét súlyozni, továbbá fontos, hogy a bérlő által megbízott kivitelező munkafázisai és azok költségvonzatai az Önkormányzat részére is áttekinthetőek, ellenőrizhetőek legyen. Ezen felül a pályázatok

elbírálásánál célszerű még a bérleti díjat, a bérleti idő intervallumát, szakmai referenciát, szakmai programot, banki garanciát, fizetőkészséget vizsgálni.

Érdemesnek találjuk, olyan bérleti díj és bérleti konstrukció megállapítását, amely minél több pályázati anyag benyújtását segíti elő. Ez hozzájárul adott ingatlan mielőbbi bérbeadásához, illetve a felújítási munkák mielőbbi elkezdéséhez.

Jelenleg Csepelen szolgáltató, kereskedelmi célra legfőképpen a Csepel Művek területén található kiadó irodákat, üzleti létesítményeket. A fajlagos bérleti díjak átlagosan 600 Ft/nm/hó-tól 1700 Ft/nm/hó-ig alakulnak, melyek nagyban függnek a bérlemények korától, méretétől, állapotától, elhelyezkedéstől, környező infrastruktúrától, csatolt szolgáltatásoktól. A rezszi, üzemeltetési díjak ezen felül fizetendőek, a fajlagos üzemeltetési díj átlagosan 560 Ft/nm/hó.

Az alábbi, 1.sz. táblázat tartalmazza Csepel egyes üzleti célú ingatlanjainak fajlagos bérleti díját.

2009. Összehasonlító piaci bérleti adatok, Csepel (üzleti célú létesítmények esetében)			
Bérlemény címe	Épület nm	Bérleti díj hó/Ft	Fajlagos bérleti díj Ft/nm/hó
XXI., Szebeni u	300	201 000	670
XXI., Csepel Művek	100	100 000	1 000
XXI., Csepel Művek	120	120 000	1 000
XXI., Csepel Művek	1132	951 000	840
XXI., Szabadkikötő út	433	299 000	690
XXI., II. Rákóczi Ferenc út	313	186 000	590
Fajlagos havi bérleti díj kerekítve: 800 Ft/nm/hó			

1. számú táblázat

Önkormányzati oldalról célszerű figyelembe venni azt a kalkulációt, miszerint, ha az ingatlan az 1. évtől kiadásra kerülne - a piacon jelenleg elvárható hozam és infláció mellett- a bérleti díjak összege hányadik évtől érne el a leendő bérlő által finanszírozott felújítási költségszintet (3.,5. számú táblázat, "Bérleti díj+hozam" oszlop). A hozam illetve az inflációs ráta évenkénti felülvizsgálata szükséges.

Beviteli adatok ezer Ft-ra kerekítve		
Hasznos alapterület	678	nm
Fajlagos bérleti díj	800	Ft/nm/hó
Havi árbevétel	542 000	Ft
Éves árbevétel	6 504 000	Ft
Ingtatlan jelenlegi forgalmi értéke	95 194 000	Ft
Bérleti idő	15 v. 20	év
Infláció (MNB középtávú prognózisa)	3	%
Elvárt hozam	8	%

2. számú táblázat

Naptári Év	DCF Év	Egyenleg- I	Elvárt hozam-I	Elvárt hozam-II	Bérleti díj +hozam	Bérleti díj+infláció	Egyenleg- II
1	1	6 504 000 Ft	8,0%	520 320 Ft	7 024 320 Ft	6 699 120 Ft	13 723 440 Ft
2	2	13 723 440 Ft	8,0%	1 097 875 Ft	14 821 315 Ft	6 900 094 Ft	21 721 409 Ft
3	3	21 721 409 Ft	8,0%	1 737 713 Ft	23 459 122 Ft	7 107 096 Ft	30 566 218 Ft
4	4	30 566 218 Ft	8,0%	2 445 297 Ft	33 011 515 Ft	7 320 309 Ft	40 331 825 Ft
5	5	40 331 825 Ft	8,0%	3 226 546 Ft	43 558 371 Ft	7 539 919 Ft	51 098 289 Ft
6	6	51 098 289 Ft	8,0%	4 087 863 Ft	55 186 152 Ft	7 766 116 Ft	62 952 268 Ft
7	7	62 952 268 Ft	8,0%	5 036 181 Ft	67 988 450 Ft	7 999 100 Ft	75 987 550 Ft
8	8	75 987 550 Ft	8,0%	6 079 004 Ft	82 066 554 Ft	8 239 073 Ft	90 305 626 Ft
9	9	90 305 626 Ft	8,0%	7 224 450 Ft	97 530 076 Ft	8 486 245 Ft	106 016 321 Ft
10	0	106 016 321 Ft	8,0%	8 481 306 Ft	114 497 627 Ft	8 740 832 Ft	123 238 459 Ft
11	11	123 238 459 Ft	8,0%	9 859 077 Ft	133 097 536 Ft	9 003 057 Ft	142 100 593 Ft
12	12	142 100 593 Ft	8,0%	11 368 047 Ft	153 468 640 Ft	9 273 149 Ft	162 741 789 Ft
13	13	162 741 789 Ft	8,0%	13 019 343 Ft	175 761 132 Ft	9 551 343 Ft	185 312 475 Ft
14	14	185 312 475 Ft	8,0%	14 824 998 Ft	200 137 473 Ft	9 837 884 Ft	209 975 357 Ft
15	15	209 975 357 Ft	8,0%	16 798 029 Ft	226 773 385 Ft	10 133 020 Ft	236 906 405 Ft
16	16	236 906 405 Ft	8,0%	18 952 512 Ft	255 858 918 Ft	10 437 011 Ft	266 295 929 Ft
17	17	266 295 929 Ft	8,0%	21 303 674 Ft	287 599 603 Ft	10 750 121 Ft	298 349 724 Ft
18	18	298 349 724 Ft	8,0%	23 867 978 Ft	322 217 702 Ft	11 072 625 Ft	333 290 326 Ft
19	19	333 290 326 Ft	8,0%	26 663 226 Ft	359 953 552 Ft	11 404 803 Ft	371 358 356 Ft
20	20	371 358 356 Ft					

3. számú táblázat

Ez az értékelés - ha tekintetbe vesszük egy nevelési célú intézmény beindításának hosszabb időtartamát- egy kedvezőbb, első hat évre megállapított 400 Ft/nm és a hetedik évtől a korábban meghatározott 800 Ft/nm fajlagos bérleti díj esetében az alábbiak szerint módosul (4.,5. számú táblázat):

Beviteli adatok ezer Ft-ra kerekítve, 1-6 év bérleti időszakra		
Hasznos alapterület	678	nm
Fajlagos bérleti díj	400	Ft/nm/hó
Havi árbevétel	271 000	Ft
Éves árbevétel	3 252 000	Ft
Ingtatlan jelenlegi forgalmi értéke	95 194 000	Ft
Bérleti idő	15 v. 20	év
Infláció (MNB középtávú prognózisa)	3	%
Elvárt hozam	8	%

4. számú táblázat

Naptári Év	DCF Év	Egyenleg- I	Elvárt hozam-I	Elvárt hozam-II	Bérleti díj +hozam	Bérleti díj+infláció	Egyenleg- II
1	1	3 252 000 Ft	8,0%	260 160 Ft	3 512 160 Ft	3 349 560 Ft	6 861 720 Ft
2	2	6 861 720 Ft	8,0%	548 938 Ft	7 410 658 Ft	3 450 047 Ft	10 860 704 Ft
3	3	10 860 704 Ft	8,0%	868 856 Ft	11 729 561 Ft	3 553 548 Ft	15 283 109 Ft
4	4	15 283 109 Ft	8,0%	1 222 649 Ft	16 505 758 Ft	3 660 155 Ft	20 165 912 Ft
5	5	20 165 912 Ft	8,0%	1 613 273 Ft	21 779 185 Ft	3 769 959 Ft	25 549 145 Ft
6	6	25 549 145 Ft	8,0%	2 043 932 Ft	27 593 076 Ft	6 504 000 Ft	34 097 076 Ft
7	7	34 097 076 Ft	8,0%	2 727 766 Ft	36 824 842 Ft	6 699 120 Ft	43 523 962 Ft
8	8	43 523 962 Ft	8,0%	3 481 917 Ft	47 005 879 Ft	6 900 094 Ft	53 905 973 Ft
9	9	53 905 973 Ft	8,0%	4 312 478 Ft	58 218 451 Ft	7 107 096 Ft	65 325 547 Ft
10	0	65 325 547 Ft	8,0%	5 226 044 Ft	70 551 591 Ft	7 320 309 Ft	77 871 900 Ft
11	11	77 871 900 Ft	8,0%	6 229 752 Ft	84 101 652 Ft	7 539 919 Ft	91 641 571 Ft
12	12	91 641 571 Ft	8,0%	7 331 326 Ft	98 972 896 Ft	7 766 116 Ft	106 739 013 Ft
13	13	106 739 013 Ft	8,0%	8 539 121 Ft	115 278 134 Ft	7 999 100 Ft	123 277 233 Ft
14	14	123 277 233 Ft	8,0%	9 862 179 Ft	133 139 412 Ft	8 239 073 Ft	141 378 484 Ft
15	15	141 378 484 Ft	8,0%	11 310 279 Ft	152 688 763 Ft	8 486 245 Ft	161 175 008 Ft
16	16	161 175 008 Ft	8,0%	12 894 001 Ft	174 069 009 Ft	8 740 832 Ft	182 809 841 Ft
17	17	182 809 841 Ft	8,0%	14 624 787 Ft	197 434 628 Ft	9 003 057 Ft	206 437 685 Ft
18	18	206 437 685 Ft	8,0%	16 515 015 Ft	222 952 700 Ft	9 273 149 Ft	232 225 849 Ft
19	19	232 225 849 Ft	8,0%	18 578 068 Ft	250 803 917 Ft	9 551 343 Ft	260 355 260 Ft
20	20	260 355 260 Ft					

5. számú táblázat

Látható tehát, hogy a tulajdonos Önkormányzat a pályázati anyagok elbírálásánál és a tárgyalások lefolytatásánál a bérleti díj nagysága és a díj szedésének időpontja viszonylatában, ezeket egymással kölcsönhatásban kell hogy kezelje.

(Tekintsük pl. az 5. sz. táblázatot, ahol a leendő bérlő finanszírozásában feltételezünk egy 47 millió Forintos felújítási költséget, az Önkormányzat a bérlet 9. évétől szedheti az esedékes díjakat.) Itt is megjegyezzük, hogy kiemelt fontossággal bír a pályázati anyagok műszaki terv- és költségdokumentációjának vizsgálata, mert azok a tulajdonos pénzbevételei áramlásának kezdeti időpontját is meghatározzák.

Az Invest-Alfa Kft. 2008. 12. 12-én kelt értékbecslése szerint a Gyömbér u. 1. szám alatti ingatlan értéke 95.194.000, - Ft.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, 37/2007. (XI. 27.) Kt. számú rendelet 26.§ b.) pontja alapján korlátozottan forgalomképes vagyon hasznosításáról, amennyiben annak az értéke az 50 millió Ft értéket meghaladja, a Tulajdonosi Bizottság és az illetékes szakbizottság véleményének ismeretében a Képviselő-testület dönt.

A fent leírtak figyelembevételével javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a döntésével támogassa a Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. szám alatti, 206366/1 hrsz-ú ingatlan, hosszú távú, oktatási vagy nevelési célú hasznosítását bérleti konstrukció keretein belül.

Döntésük meghozatala során javasoljuk az alábbi tényezők figyelembe vételét is:

- Kisgyermek után járó állami szociális támogatások és segélyek rendszere a közeljövőben várhatóan átalakul, ami belátható időn belül a nevelési intézmények férőhelyei további bővítésének kötelezettségét vonhatja maga után. Ebben az esetben az adott ingatlan ilyen jellegű hasznosításra az Önkormányzatnak a bérleti időszak lejártáig nem áll rendelkezésére;
- Egy sikeres pályázat által megakadályozható az építmények további állagromlása, illetve a felújítás során az ingatlanon az Önkormányzat jelentős értéknövekedést könyvelhet el. Emellett az üzemeltetés a jelentős igényt támasztó nevelési intézmény (óvoda, bölcsőde) keretében valósul meg.

Budapest, 2009.szeptember 24.

Szenteczky János
vezérigazgató
Csevak Zrt.

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

	Oldal
1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetési dokumentum	13.
2. számú melléklet: 2009. augusztus 31-i pályázati eljárás jegyzőkönyve	14.
3. számú melléklet: Pályázati felhívás	15.
4. számú melléklet: Pályázati dokumentáció	16.
5. számú melléklet: Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. tulajdoni lapja	27.
6. számú melléklet: Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. helyszínrajza	29.

Határozati javaslatok:

1. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2009. augusztus 31-én kelt, Budapest XXI., Gyömbér utca 1. 206366/1 hrsz. ingatlan bérbeadása tárgyban tartott nyílt pályázati eljárás jegyzőkönyvi határozatát elfogadja, továbbá úgy dönt, hogy a 475/2009. (VI.23.) Kt. határozat alapján kiírt és lefolytatott pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 12. 15.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Szenteczky János vezérigazgató
CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

2. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Gyömbér u. 1. című, 206366/1 hrsz. alatti ingatlan hosszú távú bérleti konstrukcióban nevelési célú hasznosítására készített pályázati felhívást és dokumentációt elfogadja. Egyben felkéri a Polgármester urat, hogy intézkedjen az eljárás megindításáról, és jelölje ki a pályázat bírálati bizottságát.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 12. 15.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Szenteczky János vezérigazgató
CSEVAK Zrt.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

1. számú melléklet:

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra irodavezetővel

Az ágazati javaslatok a dokumentumba beépítésre kerültek.

Budapest, 2009. szeptember 30.

**Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
Igazgatási Irodavezető**

2. Az előterjesztés egyeztetve: Becsei Dénes Oktatási, Művelődési, ifjúsági és Sport Ágazatvezetővel

Az anyagba beépítésre kerültek az ágazati javaslatok.

Budapest, 2009. szeptember 30.

**Becsei Dénes
Oktatási, Művelődési, Ifjúsági és Sport Ágazatvezető**

3. Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné, Városgazdálkodási Ágazatvezetővel

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslat nem volt.

Budapest, 2009. szeptember 30.

**Halmos Istvánné
Városgazdálkodási Ágazatvezető**

2. számú melléklet

JEGYZŐKÖNYV

a „Budapest XXI. kerület, Gyömbér utca 1., 206366/1 hrsz. ingatlan bérbeadása,” tárgyban Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által 2009. július 27-n kiírt nyilvános pályázatot elbíráló bizottság **2009. augusztus 31-n (hétfőn) 10:00** órai kezdettel a CSEVAK Zrt. (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) földszinti tárgyaló helyiségében tartott **pályázatbontásáról**.

Jelen vannak:	Baranyai Zsolt	bizottsági elnök
	Becsei Dénes	bizottsági tag
	Nagy Brigitta	bizottsági tag

Távolmaradó: -

Baranyai Zsolt, a bizottság elnöke üdvözli a jelenlévőket, és megállapítja, hogy a bírálati bizottság döntőképes, továbbá azt, hogy a pályázati kírásra a megadott határidőig (2009. augusztus 31. 10:00) nem érkezett be pályázat.

Határozat:

A XXI. kerület, Gyömbér utca 1., 206366/1. hrsz. ingatlan bérbeadása tárgyban Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által 2009. július 27-n kiírt nyilvános pályázati eljárást a pályázat bíráló bizottsága érvényes pályázat hiányában eredménytelennek nyilvánítja.


Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009-08-31

3 igen
0 nem
0 tartózkodás

elfogadva

A bizottság elnöke megköszöni a jelenléteket és bezárja a bizottsági ülést.

Budapest, 2009. augusztus 31.


Baranyai Zsolt
bizottsági elnök

3. számú melléklet

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.), a sz. képviselő-testületi döntés alapján pályázatot ír ki a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan bérbeadására.

1. A pályázat célja: A pályázati felhívásban szereplő ingatlan nevelési (óvoda, bölcsőde) céllal, bérleti szerződés keretében történő hasznosítása határozott 15 éves időtartamban.
2. Az ingatlan jellemzői:
 - 1.a. Címe: Budapest XXI. kerület, Gyömbér utca 1.
 - 1.b. Helyrajzi száma: 206366/1.
 - 1.c. Telek területe: 5634 m².
 - 1.d. Könnyűszerkezetes épület területe: 360 m²
 - 1.e. Kiszolgáló épület területe: 307 m²+ 20,94 m² pince
 - 1.f. Művelési ág: Kivett napközi otthon.
 - 1.g. Besorolás: I-A1
3. Tulajdonosi nyilatkozat.

A tulajdonos kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A bérbeadásnak jogi akadálya nincs.
4. Kiküldési bérleti díj: 1-6. évre nettó 135.500,- Ft/hó, a 7. évtől nettó 271.000,- Ft/hó.
5. Megtekintés.
 - Az ingatlan megtekintett állapotban kerül bérbeadásra.
 - A megtekintés iránti igény bejelentését és időpont egyeztetést a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: CSEVAK Zrt.) Városfejlesztési Igazgatóságán lehet tenni. 278-5864. Megtekintésre hétköznapokon 8-15 óráig, legfeljebb a pályázatok beadási határidejéig van lehetőség.
6. Hasznosítás módja.

Az ingatlan nevelési céllal hasznosítható (óvoda, bölcsőde).
7. A pályázatban való részvétel feltételei.

A pályázatban bárki részt vehet, aki köztartozásának hiányát, pénzügyi garanciáit a pályázati anyagában hitelt érdemlően bizonyítja.

A pályázati dokumentáció megvásárolható a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. Ügyfélszolgálati irodáján (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 15.000,- Ft + ÁFA áron. Ügyfélszolgálati nyitva tartás: H: 07:00-13:30, Sz: 13:00-17:00, P: 07:00-11:30-ig. A pályázatokat 2009. ...-ig kell benyújtani a CSEVAK Zrt. Ügyfélszolgálati Irodáján (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.), zárt borítékban, mely csak a következő feliratot tartalmazza: „Pályázat a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan hasznosítására”.

A pályázatokat Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere által kijelölt pályázati bíráló bizottság bírálja el a Dokumentációban ismertetett bírálati szempontok és pontozási rendszer alapján. A nyertes pályázóról a bíráló bizottság javaslata figyelembe vételével Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete dönt.

Budapest, 2009.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

4. számú melléklet

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

1. Pályázat célja:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának (1211 Bp., Szent Imre tér 10.) tulajdonában lévő Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. számú 206366/1 helyrajzi számú 5634 m² területű, „napközi otthon” megnevezésű ingatlan hasznosítása, bérleti szerződés keretében, nevelési területen – Óvoda, bölcsőde céljára, határozott 15 év időtartamban (4/1996.(II.06.) Kt. rendelet 18.§ (3)).

A 15 éves bérleti időszak lejártá után, a bérlőnek további bérlési lehetőséget az előbérleti jog biztosítása nyújthat (4/1996.(II.06.) Kt. rendelet 22.§).

2. Hasznosítani kívánt ingatlan bemutatása:

A 206366/1 hrsz-ú ingatlan (ingatlan-nyilvántartási) tulajdoni lapja szerint:

- A Bérbeadón kívül más tulajdonossal nem rendelkezik.
- Az ingatlant per-, teher és igénymentes.
- Az ingatlan területe: 5634 m²

A hasznosítandó (206366/1 hrsz-ú) ingatlan I-A1 jelű, alap intézményterület építési övezetébe esik.

Felépítmények:

- 360 m² hasznos alapterületű könnyűszerkezetes épület,
- 307 m² hasznos alapterületű téglafal szerkezetű, kiszolgáló épület, 21 m² –es pincével

3. Pályázati feltételek:

a.) Az ingatlan hasznosításának, bérletének kikiáltási ára (minimális bérleti díja) a bérleti időszak 1-6. évére nettó 135.500,- Ft/hó, a 7. évtől nettó 271.000,- Ft/hó.

b.) A pályázatban bárki részt vehet, aki

- köztartozásának hiányát, pénzügyi garanciáit a pályázati anyagában hitelt érdemlően bizonyítja
- hasznosítási cél megvalósításáról szóló szakmai programját a pályázati dokumentációhoz mellékeli
- a rendelkezésre álló és a célnak megfelelő referenciáit hitelt érdemlően igazolja.
- kijelölt szakmai programnak megfelelő ingatlan-felújításhoz szükséges összegről szóló banki igazolással vagy hitelígérvénnyel rendelkezik,
- az ajánlati biztosítékot megfizeti.

c.) Az ajánlati biztosíték összege: 542.000,- Ft, mely a nyertes pályázat esetén óvadékba beszámít. A pályázó köteles az ajánlati biztosítékot Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt -nél vezetett 11784009-15521000 számú költségvetési elszámolási számlájára a pályázat benyújtási határidejéig átutalni. Vesztes pályázat esetén az ajánlati biztosítékot a pályázat elbírálását követő 15 napon belül Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a pályázó részére visszautalja. A második helyezett pályázat esetében az ajánlati biztosíték visszafizetése a győztes pályázóval megkötött szerződés után 8 nappal történik, mert a győztesel megkötendő szerződés meghíúsulása esetén a győztes helyébe a második helyen végzett pályázó lép.

d.) Pályázati szempontok, és azok nyilatkozattal történő igazolása:

d.1. Nincs 60 napnál régebben lejárt köztartozása.

- d.2. Nincs lejárt határidejű tartozása Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata felé.
- d.3. Nem szerepel perben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzattal kapcsolatosan sem felperesként, sem alperesként.
- d.4. Jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet nem áll csődeljárás alatt, nem indítottak ellene felszámolási eljárást és nem áll végelszámolás alatt.
- d.5. A versenyeztetési eljárásból kizárásra kerülnek a Budapest XXI. Kerület Csepel Polgármesteri Hivatal vezető beosztású dolgozói és az Önkormányzat vezető tisztségviselői, illetve azok közvetlen hozzátartozói.
- d.6. A pályázó vállalja, hogy az ingatlant a kiírt nevelési – óvoda, bölcsőde – területen fejleszti. Továbbá vállalja, hogy a célt 1 éven belül megvalósítja, és azt folytatólag a pályázat eredményeként kötött szerződés hatályának fennállta alatt.
- d.7. A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázat benyújtását követően 90 napig (nyertessége esetén az arról való értesítéstől számított további 30 napig) ajánlati kötöttség terheli, mely szerint, ha ajánlatától visszalép, illetve nyertessége esetén a vonatkozó szerződést nem köti meg, úgy a befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti.
- d.8. A pályázó tudomásul veszi, hogy nyertessége esetén a bérleti díj nemfizetésével a bérleti jogviszonya megszűnik.
- d.9. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanon található épületeket a rendeltetésnek megfelelően felújítja, továbbá hogy az értéknövelő beruházás keretében történő felújítás költségei, azok igazolása és a bérbeadó jóváhagyása alapján, a bérleti díj összegébe beszámításra kerülnek.
- d.10. A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázat mellékletét képező bérleti szerződés minta lényegi tartalmi elemei nem módosíthatóak.
- d.11. A pályázó tudomásul vesz, hogy az épületek felújításával kapcsolatosan költségbecslést kell benyújtania.
4. A pályázatok bontásának helye: Budapest XXI. kerület,
 A pályázat bontásának időpontja: 2009.,
 A pályázat bontásán az ajánlattevők cégjegyzésre jogosult, vagy a cégjegyzésre jogosult által meghatalmazott képviselői részt vehetnek.
5. A Pályázatokat magyar nyelven, 1 eredeti és két másolati példányban, 2009. óráig kell benyújtani 1 db zárt, csak „*Pályázat a Budapest XXI. kerület Gyömbér utca 1. szám alatti ingatlan hasznosítására.*” feliratot tartalmazó borítékban a Csevak Zrt. Ügyfélszolgálati Irodáján (1215 Bp., Katona J. u. 62-64.)
6. A pályázatok elbírálásának időpontja: 2009.....
 A pályázat nyilvános eredményhirdetésének helye és időpontja: 2009.
 A pályázat eredményéről a pályázó az eredményhirdetést követő 15 napon belül írásban is értesül.
7. A pályázatok értékelése során figyelembe vett bírálati szempontok és ezek pontozási rendszere:
- a) Ajánlott bérleti díj nagysága
 Legmagasabb bérleti díj -100 pont,
 Legalacsonyabb bérleti díj – 0 pont

Bérleti díj terén elérhető maximális pontszám 100 pont, amelyet súlyozva $100/1,66=60\%$.

b) a hasznosítási cél megvalósítására leginkább alkalmas szakmai programmal rendelkezik (40%).

- A szolgáltatás elindítása – épületek száma
15 pont/épület maximum 30 pont
 - A pályázó szakmai múltja. Évenként 1-1 pont, összesen max. 10 pont
 - A pályázó szakmai kapcsolata felsőoktatási intézményekkel
Intézményenként 5 pont, maximum 10 pont
 - Idegen nyelv oktatása
Nyelvenként 5 pont, maximum 10 pont
 - Csepeli gyermekek ellátásának aránya
100% 20 pont
(további pontok a csepeli gyermekek arányában, azaz 1 % 0,2 pontot ér, azonban a kerekítés szabályait alkalmazni kell egész számokra alkalmazva.)
 - Bölcsődei-óvodai csoportok száma
Bölcsődei csoport, 4 pont/csoport
Óvodai csoport, 2 pont/csoport maximum 24 pont
- Szakmai téren elérhető maximális pontszám 104 pont, amelyet súlyozva $104/2,6=40\%$.

A pályázatok a bírálati szempontok szerinti értékelés után, a számok súlyozásával kapják meg a végső pontszámokat. Az eredmények sorrendje határozza meg a pályázatok sorrendjét.

8. Érvénytelennek minősül az a pályázat,

- amely határidőn túl érkezett. A késedelmesen beérkező pályázat esetében a késedelem okát és felelősét nem vizsgálja;
- amelynek fő tartalmi része, és a csatolt mellékletek egy vagy több helyen nem tartalmazzák az előírt cégszerű aláírást;
- amelyhez a kötelezően előírt, pályázó birtokában lévő dokumentum másolatát nem cégszerűen hitelesítették;
- nem összefűzve érkezett, illetve amely nem 1 eredeti és 2 másolati példányban let benyújtva;
- nem a pályázati dokumentáció alapján és nem az abban előírt formanyomtatványok felhasználásával készült;
- tartalmi részének nem minden oldalán szerepel oldalszámozás.

9. A kiíró a hiányzó iratok pótlására 1 ízben lehetőséget biztosít. A formai hiányok pótlására nincs lehetőség. A pótlás a hiánypótlási felhívás átvételétől számított 8 napon belül teljesítendő.

Hiánypótolható az a pályázat,

- amelyhez nem csatoltak egy vagy több előírt mellékletet, igazolást, dokumentumot;
- amelyhez egy vagy több előírt mellékletet, igazolást vagy dokumentumot nem, vagy hiányosan töltöttek ki.

10. A nyertes pályázóról a bíráló bizottság javaslata figyelembe vételével Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete dönt. Az értékesítő az eljárás eredményét írásban küldi meg a pályázók részére a beadást követő 30 napon belül. A döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata kijelenti, hogy az értékesítési eljárást, annak bármely szakaszában eredménytelennek nyilváníthatja, visszavonhatja, értékesítési szándékától jogkövetkezmény nélkül elállhat.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata fenntartja azt a jogát, hogy az értékesítési eljárás során a beérkezett pályázatok értékeléséhez a kiválasztott pályázókkal tárgyalást folytasson le.

11. A pályázat nyertesével kötendő szerződés feltétele:

A bérleti szerződés minta a pályázati dokumentáció „A” jelű mellékletét képezi. Jelen pályázat keretében a bérleti szerződés minta tartalmi elemei nem módosíthatók.

12. A pályázattal kapcsolatos további információk:

Név:

E-mail:

Az ingatlan megtekinthető: előzetes időpont egyeztetés alapján. A megtekintés iránti igény bejelentését és időpont egyeztetést a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: CSEVAK Zrt.) Városfejlesztési Igazgatóságán lehet tenni. 278-5864. Megtekintésre hétköznapiokon 8-15 óráig, legfeljebb a pályázatok beadási határidejéig van lehetőség.

Budapest, 2009

Pályázati dokumentáció Melléklet -A.

BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely alulírott helyen és időben létrejött

egyrésztől a *Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)*, mint bérbeadó képviselőjében és megbízása alapján *eljáró*

CSEVAK Zrt. (1215 Budapest, Katona József u. 62-64. sz.; adószám: 14010411-2-43; cégjegyzékszám: 01-10-045701; bankszámlaszám: 11784009-20601641; képviseli: Szenteczky János vezérigazgató) (továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrésztől a *mint, bérlő (székhelye:.....; cégjegyzékszám:.....; Adószám....., képviseli: ügyvezető)* (továbbiakban: „Bérlő”) között az alábbi feltételekkel.

1. A BÉRLET TÁRGYA

Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló és a CSEVAK Zrt. kezelésében lévő, **1211 Budapest, Gyömbér utca 1. szám alatt lévő 360 m² könnyűszerkezetes épületet és a 307 m² kiszolgáló épületet, 21 m² pincével és a hozzá tartozó 5634 m² telekingatlannal (továbbiakban:„ingatlan”) nevelési intézmény (óvoda, bölcsőde) működtetése céljából.**

2. A BÉRLETI IDŐ

- 2.1. Bérbeadó az 1.1 pontban megjelölt ingatlant a Bérlőnek határozott 15 év időtartamra adja bérbe. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Idő a Kezdő Napon kezdődik, amely az ingatlan átadásának időpontját jelenti.
- 2.2. Az ingatlan átadásának időpontja.....
- 2.3. A határozott időtartam leteltével – a hatálybalépéstől számított évnek a hatálybalépéssel azonos naptári napján – a szerződés megszűnik, kivéve, ha a felek közös megegyezéssel másként döntenek, vagy a jelen szerződés eltérően rendelkezik.

3. A BÉRLETI DÍJ, A BÉRLETI DÍJ EMELÉSE, KÖZÜZEMI DÍJAK, ÉS EGYÉB DÍJAK

3.1. A bérleti díj

A felek az ingatlanra a bérleti díjat,Ft + ÁFA/hó, azaz forint plusz ÁFA per hónap összegben állapítják meg a teljes bérelt területre (összesen 678 m² hasznos alapterületű felépítmény + 5634 m²telek) vonatkozóan.

A bérleti díj megfizetése alapjául szolgáló időszak kezdő napja:

- 3.1.1. A számla kiállításának és a bérleti díj kifizetésének pénzneme magyar forint (HUF) Magyarország euró-övezetbe történő belépésének időpontjáig.

- 3.1.2. Amennyiben Magyarország tagjává válik az euró-övezetnek, úgy a számlakiállítás és a fizetés pénzneme automatikusan - a következő esedékességi naptól kezdődően - euróra változik.
- 3.1.3. Jelen szerződéssel összefüggő fizetések tekintetében az euró-forint átváltási árfolyama a Magyar Nemzeti Bank által a bérleti díj esedékességének napján közzétett hivatalos euró devizaárfolyam.

3.2. Bérleti díj változása

- 3.2.1 A Felek közös megegyezése szerint a Bérbeadó a bérleti díj összegét minden év június 30. napjáig felülvizsgálja, bérleti díj összegét a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó infláció mértékével egyezően jogosult megemlíni. A felülvizsgálat során megállapított új bérleti díjat a tárgyév szeptember 1. napjától tekintik a felek irányadónak.

3.3. Bérleti díj fizetésének kezdete és megfizetésének módja

- 3.3.1. A bérleti díjat a Bérlő havonta, előre esedékesen, minden hónap 10-ig átutalással a **Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20601641 számú folyószámlájára** számla ellenében köteles a fizetési határidő betartásával megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén a Ptk. 301/A. §-a alapján a bérlő a késedelembe esése időpontjától kezdve köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegével megegyező mértékű kamatot fizetni. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kiegyenlíti. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő bérleti díj díjfizetési kötelezettségeinek, valamint jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult Bérlő szerződésszegése miatt jelen szerződés rendkívüli felmondására.

3.4. A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások

- 3.4.1. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény közműekkel és közműkapacitásokkal rendelkezik. A Bérlő kötelezettsége a bérlemény közmű szolgáltatásainak igénybevételére vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal saját költségére megkötni, illetve a Korábbi Bérlő által kötött szerződéseket módosítani, nevére átíratni, és 15 napon belül a Bérbeadó felé bemutatni. A Bérlő a Kezdő időponttól köteles fizetni a Bérlemény közüzemi költségeit a közüzemi szolgáltatóknak és szolgáltatást nyújtóknak, illetőleg a Bérbeadónak. A Bérlő köteles viselni minden közmű-, hálózatfejlesztési hozzájárulást és díjat, bekötési- és csatlakozási költséget és díjat, valamint minden egyéb díjat vagy költséget, amely a Bérlő közműigényének a kielégítéséhez szükséges a Bérlemény vonatkozásában.
- 3.4.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő közüzemi díjak bármelyikével összefüggő díjfizetési kötelezettségeinek, valamint jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult Bérlő szerződésszegése jogcímén a jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondására.

3.5. Egyéb díjak és költségek

- 3.5.1. A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások megfizetésén túlmenően Bérlőt terhelik mindazon, az ingatlan működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos költségek, amelyek az ingatlan rendeltetészerű üzemeltetéséhez szükségesek.

Ilyen költségek különösen:

- a világítótestek szükséges cseréjének költségei, az áramszolgáltatás kisebb zavarainak (rövidzárlat, biztosíték csere stb.) elhárítási költségei;
- takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem,
- az ingatlannal határos járda szakaszok síkosság mentesítése;
- hűtés-fűtés-szellőztetés költségei;
- szemétszállítás költségei;
- épületgépészeti és villamos berendezések, árnyékolók felügyeletének, karbantartásának, illetve javításának költségei;
- csótány- és rágcsálóirtás;
- az ingatlant szolgáló berendezések üzemeltetési és karbantartási költségei;
- a Rendelet 21. §-ában meghatározott kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos költségek;
- ingatlan burkolatainak felújítása, pótlása, illetőleg cseréje;
- ingatlanban folytatott tevékenység körében felmerült felújítás, pótlás, illetőleg csere;
- a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállítása.

3.5.2. A Bérbeadót terheli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi épület-, telek-, ingatlan- és önkormányzati vagy állami adó megfizetése. A Bérbeadót terheli továbbá minden olyan költség és díj az ingatlannal kapcsolatban, amelynek viselése a jelen Szerződés szerint nem a Bérlő kötelessége.

3.6. A bérlemény felújítási költségei:

3.6.1. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan felújítását a Bérlő saját kivitelezésben, és saját költségén vállalja, és vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított legfeljebb 1 (egy) éven belül lebonyolítja. A felújítás műszaki terveit, költségvetését a Bérlő előzetesen köteles benyújtani a Bérbeadó részére jóváhagyás végett.

3.6.2. Az ingatlanra fordított – Bérbeadó által jóváhagyott – értéknövelő beruházás keretében történő felújítás költségei a Felek külön megállapodása alapján beszámításra kerülnek a bérleti díj összegébe. A beszámítás módjáról a felek a felújítás elvégzését követően, a felújítással kapcsolatban felmerülő költségek igazolása alapján külön jegyzőkönyvben állapodnak meg.

3.7. Óvadék

3.7.1. A Bérlő fizetési kötelezettségeinek biztosítására köteles a Bérbeadó részére óvadékot nyújtani (továbbiakban az "**Óvadék**"), amely a Bérleti Díj 12-szeresének (tizenkétszeresének) megfelelő összeg, azaz **.....Ft, azazforint**.

Az óvadékba beleszámít a Bérlő által megfizetett ajánlati biztosíték, amely a Bérleti Díj 2-szeres összege (.....-Ft + ÁFA x 2 hónappal =)-Ft + ÁFA, azaz forint plusz ÁFA. A pályázó köteles az óvadék fennmaradó összegét, azaz Ft-ot, azazforintot Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15521000 bankszámlaszámú elkülönített számlájára a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül átutalni. A Bérbeadó az Óvadékot külön, kamatozó alszámlán köteles tartani és kizárólag a jelen Szerződés szerinti feltételekkel jogosult felhasználni, valamint az alszámlával rendelkezni. Bérbeadó kiköti a szerződéstől való elállás jogát arra az esetre, ha a Bérlő az óvadék fennmaradó összegét a megnevezett határidőn belül nem teljesíti.

- 3.7.2. A Bérbeadó az Óvadék összegének felhasználására jogosult, ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján fennálló Bérleti Díj fizetési kötelezettségének az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül nem tett eleget és a Bérleti Díj fizetési kötelezettségét a Bérbeadó 11.3. pont szerinti fizetési felszólításában meghatározott határidőn belül sem teljesítette. A Bérbeadó az Óvadék felhasználásáról köteles a Bérlőt értesíteni.
Bérbeadó továbbá jogosult az Óvadék összegét felhasználni, ha Bérelő esedékesség után 45 (negyvenöt) napon belül nem teljesíti a jelen szerződés 3.4., 3.5. pontjában körülírt kötelezettségeit, vagy nem tesz eleget a jelen szerződés 5.1.1. pontjában körülírt kötelezettségeinek.
- 3.7.3. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely okból kifolyólag a Lejárat Napja előtt vagy a Lejárat Napján megszűnik, a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül a Bérbeadó köteles a fel nem használt Óvadék összegét és annak kamatait a Bérelő részére visszafizetni a Bérelő írásban megjelölt számlájára történő átutalással.

4. TEVÉKENYSÉGI KÖR ÉS NYITVA TARTÁS

4.1. Tevékenységi kör

- 4.1.1. A Bérelő az ingatlant nevelési célú tevékenységek (bölcsőde, óvoda) céljából veszi igénybe. Abban az esetben, ha a Bérelő a tevékenységet a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, akkor ez súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződés azonnali felmondására.
- 4.1.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt ingatlan a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlőt a bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában akadályozná.

5. KARBANTARTÁS ÉS ÜZEMELTETÉS

5.1. A Bérelő kötelezettségei

- 5.1.1. A Bérelő kötelezettsége a felépítményekben található műszaki eszközök karbantartása, javítása és felújítása. A Bérelő kötelessége saját költségén a felépítmények válaszfalainak, mennyezetének, világítótesteknek, padlózatának, burkolatának, festésének, ablakoknak, üvegfelületeknek, ajtóknak, mosdóknak, portáljának és a rácsoknak a karbantartása, felújítása, javítása. A Bérelő köteles saját költségén karbantartani a felépítményekben általa elhelyezett berendezéseket és felszereléseket.
- 5.1.2. A Bérelő késedelem nélkül köteles a Bérbeadót írásban értesíteni a felépítményekben általa észlelt hibáról, karbantartási, javítási vagy felújítási munka szükségességéről, egyidejűleg jelezve azt is, hogy megítélése szerint az érintett hiba és/vagy munka azonnali beavatkozást igényel-e. A jelen pontban utalt értesítés elmulasztásából eredő valamennyi kárért a Bérelő felel.
- 5.1.3. A Bérelő tudomásul veszi, hogy azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérelő egyidejű értesítésével a Bérbeadó jogosult az ingatlanra belépni és ott a szükséges munkálatokat elvégezni.

6. AZ INGATLANT ÉRINTŐ ÁTALAKÍTÁSOK

A Bérelő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet bárminemű átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat az ingatlanon. Az írásbeli hozzájárulás megadásához a Bérelő köteles az átalakítás műszaki dokumentációját és költségeinek becslését a Bérbeadó részére átadni. A Bérbeadó a hozzájárulását csak ésszerű indokkal tagadhatja meg.

7. AZ INGATLAN ALBÉRLETBE ADÁSA

Az ingatlan egészének vagy egy részének albérletbe adásához Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesterének a hozzájárulása szükséges. Ha azonban a Bérelő a 4/1996. (II.06.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelet (a továbbiakban „Rendelet”) 24. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülését vállalja, a Bérbeadónak és az Önkormányzat polgármesterének az ingatlan egészének vagy annak bármely részének harmadik személy részére történő albérletbe adásához hozzá kell járulnia.

A Bérelő szavatolja, hogy az ingatlan egészének vagy egy részének albérletbe adása esetén, az albérlet teljes időtartama alatt, az albérelő által végzett tevékenység beletartozik a 4.1.1. pontban rögzített tevékenységi körbe. Ettől eltérni csak külön a Bérbeadóval kötött megállapodással lehet.

8. BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSA

Az ingatlan bérleti jogának átruházáshoz az Önkormányzat polgármesterének a hozzájárulása szükséges a Rendelet 25. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

9. A BÉRLŐ BIZTOSÍTÁSA

- 9.1. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy az ingatlanra nem rendelkezik felelősség-biztosítással.
- 9.2. A Bérelő köteles saját költségén egy általa kiválasztott biztosítótársaságnál bérlői felelősségbiztosítást kötni a Bérleti Idő alatt fenntartani az ingatlan területén harmadik személyek testi épségében és vagyonában a Bérelő vagy a Bérelő munkavállalói által okozott károokra.
- 9.3. A Bérelő köteles saját költségére az általa tetszőlegesen kiválasztott biztosítótársaságnál általános vagyonbiztosítást kötni és azt fenntartani a Birtokbavétel Időpontjától a Lejárat Napjáig az ingatlanon bekövetkezett veszteség és kár fedezetére a teljes helyreállítási érték összegére.
- 9.4. A Bérelő köteles a megkötött bérlői felelősség biztosításra és vagyonbiztosításra vonatkozó szerződéseket jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül a Bérbeadó felé benyújtani.

10. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- 10.1. Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy
 - teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére,
 - a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és a társasági szerződésének megfelelően működő gazdasági társaság; és a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Önkormányzat felé köztartozása nincs.
- 10.2. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy

- teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére.
- a Bérbeadó az Önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződése alapján jogosult az ingatlant bérbe adni és a jelen Szerződést az Önkormányzat képviselőjében megkötni.
- a Bérelő a teljes Bérleti Idő alatt jogszerűen és zavartalan körülmények között, a Bérbeadó általi, illetve a Bérbeadón keresztül, annak nevében vagy annak megbízásából valamely más személy, vagy más bérlők általi kilakoltatástól vagy zavarástól mentesen, kizárólagosan használhatja az ingatlant.
- harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban esetlegesen korlátozza, vagy megakadályozza.

11. A RENDKÍVÜLI FELMONDÁS

11.1. Bérbeadó rendkívüli felmondása

A jelen Szerződés alapján a Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban: a „Bérelő Szerződésszegése”), és a Bérelő ezzel vállalja hogy tevékenységét úgy folytatja, hogy elkerüljük az alábbi események bekövetkezését:

- 11.1.1. Ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és az esedékességet követő 45 (negyvenöt) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást.
- 11.1.2. Ha a Bérelő a jelen Szerződés alapján öt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti.
- 11.1.3. Bérelő saját maga ellen csődeljárás megindítása iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság jogerősen elrendeli a Bérelő felszámolását, vagy a Bérelő az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi vagy a Bérelő ellen jogerősen elrendelt törlési eljárást a Cégbiztosítóban közzéteszik.
- 11.1.4. A Bérelő Szerződésszegése esetén a Bérbeadó köteles a Bérelőt írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a szerződésszegést orvosolja, továbbá ezzel egyidejűleg tájékoztatni arról, hogy orvoslás hiányában a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani.
- 11.1.5. Amennyiben a Bérelő Szerződésszegését elmulasztja orvosolni a 11.1.4. pontban meghatározott Bérbeadói értesítésnek megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani oly módon, hogy megküldi egyoldalú írásbeli felmondó nyilatkozatát a Bérelő részére a nyolc napos póthatáridő lejártát követő 8 (nyolc) naptári napon belül a 11.1.1. pontban foglalt esetben; vagy a nyolc napos póthatáridő lejártát követő 15 (tizenöt) naptári napon belül a 11.1.2. pontban foglalt esetben. A Bérbeadó jelen pont alapján történő felmondása a felmondási határidő utolsó napjával érintett hónap utolsó napján válik hatályossá.

12. AZ INGATLAN KIÜRÍTÉSE, VISSZAADÁSA

- 12.1. Ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Bérelő köteles az ingatlant a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 30 (harminc) napon belül kiüríteni és a Bérbeadó birtokába visszaadni a jelen (10.) címben foglaltak szerint.

- 12.2. A Bérő saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket és felszerelési tárgyakat. A Bérő köteles az átadás időpontjára a felépítmények kitakarításáról gondoskodni.
- 12.3. Bérő felel az ingatlan nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért, értékcsökkenésért.
- 12.4. Bérő tudomásul veszi és a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy a jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése esetén, amennyiben a bérlemény kiürítésének a Bérő a Bérbeadó külön felhívására sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérő költségére a bérlet tárgyát képező ingatlant kiüríteni és a Bérő ingóságait felelős őrzésbe venni.
- 12.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése időpontjában a Felek által jelen szerződés 3.6.2. pontjában kikötött külön jegyzőkönyv által kimutatott felújítási költségek még nem kerültek beszámításra bérleti díjként, akkor a még be nem számított gazdagodást Bérbeadó köteles a jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 naptári napon belül Bérőnek megfizetni.

13. JOGVITÁK RENDEZÉSE

- 13.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a 4/1996. (II. 06.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelet rendelkezései irányadók.
- 13.2. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Fővárosi Bíróság, illetőleg a Budapest XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

14. VEGYES RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint szerződési akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértőleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2009.

.....
Bérő
Képviseli:

Csevak Zrt.
Bérbeadó
Képviseli: Szenteczky János
Vezérigazgató

5. számú melléklet

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal 1/2

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 9000005/11700/2008
2008.12.02

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 206366/1 helyrajzi szám

Térképszelvény : 5338

1210 BUDAPEST XXI.KER. Gyömbér utca 1.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2)	törölő határozat:	4150/1/2000/00.10.18
Földrészlet területe változás előtt:	5627 (m2)	törölő határozat:	40/2003
Földrészlet területe:	5634 (m2)	bejegyző határozat:	4150/1/2000/00.10.18

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

- Kivett napközi otthon 0 5634 0.00

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 685/1960
törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30
jogcím: Eredeti felvétel
jogcím: 244/1950. MT.sz.r
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

✓ hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 65008/1975.(01.02.)
törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30
jogcím:
jogállás: kezelő
név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLYA
cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85

✓ tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30
törölő határozat:
jogcím: 1991.XXXIII.tv.1.par.
jogállás: tulajdonos
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30
jogcím: 1991.XXXIII.tv.1.par.
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI.KER.ÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4150/1/2000/00.10.18
"-"
A 206366/1 hrsz-ú földrészlet területét 5593 nm-ről 5627 nm-re módosítom eredeti számítási hiba kiigazítása címen.

Folytatás a következő lapon

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal 2/2

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 9000005/11700/2008
2008.12.02

UDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

el terület 206366/1 helyrajzi szám

Térképszelvény : 5338

Folytatás az előző lapról

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2008.12.02

Német Gáborné
ügyintéző

TULAJDONI LAP VÉGE

6. számú melléklet

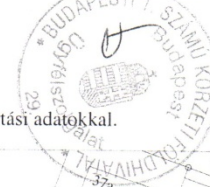
BUDAPESTI I. sz. KÖRZETI FÖLDHIVATAL
Földmérési osztály
Budapest XI. ker. Budafoki út 59.

Iktatószám: 57050/2008
Készítette: Visi Mária

TÉRKÉPMÁSOLAT BUDAPEST XXI. KERÜLET

Helyrajzszám: 206366/1 Terület: 5634 m²

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2008-12-02 11:18. Méretarány = 1:1000

Előzetes telekhatár: - - - - - ; - - - - -

PAGEOS szoftver - www.pageos.hu