

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonában álló, BUDA-HOLD Kft. saját beruházásában a Budapest XI. kerület, Madárhegyi út 21. szám alatti ingatlanán komplex gyermek intézményi épületet valósít meg.

A Madárhegyi Gyermekliget intézményi épületeiben és funkcióiban helyet kap:

- két bölcsődei csoportszoba (14+14 férőhely, összesen: 28 férőhely), amelyben az Újbudai Bölcsődei Intézmények (1119 Budapest, Tétényi út 46-48.) egy telephelye fog működni,
- házi gyermekorvosi rendelő,
- négy óvodai csoportszoba, amelyben a Gazdagréti Óvoda Kindergarten in Gazdagrét egy telephelye fog működni és
- közhasználatú játszótér.

A Madárhegyi Gyermekliget épületének hasznosításáról a T. Képviselő-testület a 120/2024. (V.2.) XI.ÖK határozatával döntött, amelynek értelmében az épület működtetéséért a tulajdonos BUDA-HOLD Kft, míg a szakmai üzemeltetési, fenntartási feladatok ellátásáért a bölcsőde és az óvoda esetében az Újbuda GAMESZ, a gyermekorvosi alapellátás esetén az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelő a felelős. Az Önkormányzat, mint Bérelő és a BUDA-HOLD Kft., mint Bérbeadó között Bérleti szerződés került megkötésre. A szerződés még nem lépett hatályba, mivel a döntés meghozatalakor az épület kivitelezés alatt állt, műszakilag nem került átadásra és nem indult el a használatba vételi eljárás sem. A Bérleti szerződésben foglaltak szerint az Önkormányzat, mint Bérelő vállalja a közüzemi és üzemeltetési költségek megfizetését átalánydíjas számla kiállítása ellenében.

Időközben a kivitelezést végző Vállalkozó a beruházást készre jelentette, 2024. augusztus 1. napján elindult a műszaki átadás-átvételi eljárás, amely 2024. augusztus 16. napján befejeződött. 2024. augusztus 23. napján benyújtásra került a használatba vételi engedély kérelem Budapest Főváros Kormányhivatalához.

A beruházás során a fenti, jelentős mérföldkönek tekintendő események ismeretében felülvizsgálatuk az épület működtetésével, az egyes intézményi funkciók zavartalan biztosításával és a közüzemi költségek megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, amelyek miatt a következő módosítások végrehajtása indokolt.

Az Önkormányzat fenntartásában lévő óvodai és bölcsődei nevelést ellátó intézmények állami normatív hozzájárulásban részesülnek, amelynek feltétele, hogy a közüzemi költségekről a pénzügyi teljesítésre vonatkozó számlák az intézmények nevére érkezzenek, illetve az egészségügyi alapellátás körében a közüzemi számlák a gyermekorvosi praxist ellátó háziorvosok részére kell szóljanak. Ennek biztosítása érdekében a közüzemi költségeket az Újbudai Bölcsődei Intézményeknek, a Gazdagréti Óvoda Kindergarten in Gazdagrét intézménynek és a házi gyermekorvosoknak, mint végső felhasználóknak kell megfizetniük.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan fő elektromos áram- és fő víz mérőórái a tulajdonos, BUDA-HOLD Kft. nevén vannak, ezért a közüzemi költségek továbbszámlázása iránt a tényleges használók felé kell intézkednie a tulajdonosnak.

A Felek kölcsönös megállapodása szerint a tulajdonos, BUDA-HOLD Kft. számos, a bérbeadói kötelezettségek körébe tartozó feladatot ellát (pl. épületgépészeti berendezések rendszeres ellenőrzése, épület karbantartói feladatok elvégzése, stb.), amely az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatának biztosításához szükséges. Mivel ezen tételek szorosan összefüggenek a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos feladatokkal, ezért annak költségét a bérleti díj összegébe beépítenék bele. Erre tekintettel a korábban megállapított havi 14 600 000 Ft + ÁFA összegű bérleti díj, **havi 16 200 000 Ft + ÁFA, összesen bruttó 20 574 000 Ft összegre módosul**, azonban további többletköltség nem kerül megállapításra, így a végösszeg sem változik. A közüzemi költségek a bölcsőde és az óvoda esetén az intézmények költségvetésében jelennek meg, míg az orvosi rendelő esetén közvetlenül a háziorvosok részére kerülnek továbbszámlázásra.

Az intézménybe új házi gyermekorvosi körzet kialakítása nem indokolt. A Madárhegyi Gyermekliget orvosi rendelőjébe a jelenlegi háziorvosok közül kerül átköltöztetésre 2-4 orvos, akiknek jelenlegi ellátási területe lefedi - többek között - a Madárhegyi lakópark területét. Az érintett háziorvosokkal a tárgyalások a nyár folyamán lefolytatásra kerültek.

Az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. tv. 2/B. § 1a) bekezdés a) pontja alapján a települési önkormányzat térítésmentesen köteles biztosítani a praxisjoggal rendelkező számára a rendelő helyiséget. A NEAK a felnőtt- és házi gyermekorvosi feladatok ellátására sem az Önkormányzat, sem az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelő részére nem biztosít finanszírozást, azt a vele szerződésben álló háziorvosi szolgáltatók részére bocsátja rendelkezésre. A háziorvosok a működéshez szükséges eszközöket is saját maguk részére biztosítják. Ezen tényeket figyelembe véve az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelőt üzemeltetőként nem szükséges bevonni harmadik félként a szerződéses jogviszonyba. Az Önkormányzat, mint Bérleti köteleessége az egészségügyi alapellátás biztosítása, így ezen tevékenységre közvetlenül szerződik az érintett háziorvosokkal.

A fentiekben hivatkozott indokokra tekintettel a korábban meghozott 120/2024. (V.2.) XI.ÖK határozat hatályon kívül helyezése szükséges, az érvényes, de még hatályba nem lépett Bérleti- és Használati szerződések megszüntetésével és új Bérleti-, valamint Használati szerződéseket kell kötni. A korábbiakhoz hasonlóan változatlanul az Ingatlant az Önkormányzat, mint intézményi fenntartó a BUDA-HOLD Kft.-től határozatlan időtartamra bérbe veszi azzal, hogy a bérleti jogviszony 20 évig rendes felmondással nem szüntethető meg. A bérleti díj fizetése a birtokbavétel napjától esedékes, amelynek feltétele az ingatlanra vonatkozó használatba vételi engedély megszerzése.

Tekintettel arra, hogy a fenti konstrukció hosszú távú kötelezettségvállalást tartalmaz, ezért előzetes kötelezettségvállalással szükséges biztosítani a következő évekre az Önkormányzat költségvetésében a bérleti díjra vonatkozó fedezetet.

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

Budapest, 2024. szeptember

Hintsch György