

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.  
Siófok, 2023. július 27.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**2023. augusztus havi rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmének elbírálása

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Előkészítette:** Jogi és Szervezési Osztály

**Tárgyalja:** Humán Bizottság  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdonát képezi a siófoki 9461 hrsz.-ú, kivett óvoda, udvar megnevezésű, 1689 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan, mely természetben Siófok, Fő u. 130. szám alatt található. Tárgyi ingatlanban működött korábban a napraforgó óvoda.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben előadta, hogy a Siófok, Fő u. 130. szám alatti ingatlan kb. felét bérbe kívánják venni. Az ingatlanban a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola Siófoki Telephelyét szeretnék áthelyezni, ahol a jelenleg más helyszínen működő, súlyos-halmazottan sérült gyermekek számára fenntartott fejlesztő iskolát szeretnék elhelyezni.

Jelenleg két iskolai csoportban tanuló diáknak, valamint egyéni fejlesztésben részesülő tanulóknak szeretnék helyet biztosítani – működési engedélyük szerint 16 főnek -. A csoportokban összesen 6 fő gyógypedagógus és gyógypedagógiai asszisztens végzi a fejlesztő tevékenységet. Az általuk működtetett iskola hiánypótló feladatot lát el a körzetben.

A jövőre nézve további terveik között szerepel, hogy egy fogyatékos gyermekeket ellátó óvodával is bővítenék az intézmény szolgáltatásait. Ezen feladatellátásra több alkalommal kérte a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványát a Somogy Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat Szakértői Bizottsága, valamint a helyi Pedagógiai Szakszolgálat is, tekintettel arra, hogy jelenleg nincs a környéken ilyen típusú intézmény. Ennek megvalósítása legkorábban a 2024/2025-ös tanévtől várható.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) rendelet (a továbbiakban: Ör.) 34. § (1) bekezdése értelmében „Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, vagy hasznosítani törvényben meghatározott azon esetek kivételével, amikor a hasznosítás során a versenyeztetés mellőzhető:

a) bruttó huszonötmillió forint egyedi forgalmi érték felett, valamint  
b) értékhatártól függetlenül 5 év időtartamot meghaladó hasznosítás esetén  
versenyeztetés útján, a Nvtv. és a Mötv. valamint e rendelet versenyeztetésre vonatkozó szabályai szerint lehet.”

Amennyiben a Képviselő-testület a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítvány által benyújtott kérelmet támogatja, pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül maximum 5 év időtartamra adható bérbe az ingatlan.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmében jelezte, hogy először tárgyi ingatlan kb. felét szeretné bérbe venni.

Az Ör. 15. § (1) bekezdés a) pontja értelmében „A vagyontárgy értékesítése, hasznosítása, megterhelése vagy jogról való lemondás esetén a vagyontárgy illetve a vagyoni értékű jog értékét:

a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.”

Az ingatlan bérleti hasznosításának szándékára tekintettel a hivatal ingatlanforgalmi szakértői véleményt készített. Az Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft. által készített szakértői vélemény szerint a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlan bérleti díja összesen 580.000.-Ft+áfa.

Tekintettel arra, hogy az értébecslés 2023. február 8. napján készült, a hivatal értékfenntartó nyilatkozat megtételét kérte az ingatlanszakértőtől. Fenti összeg a rezsi költségeket nem tartalmazza.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlan esetében összehasonlító piaci adatok alapján 1503.-Ft/m<sup>2</sup> árat határozott meg.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmében elsősorban az ingatlan kb. felét, a mellékletben található alaprajzon pirossal jelölt részt, azaz összesen 161,7 m<sup>2</sup>-t szeretne bérbe venni. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a megjelölt ingatlanrész bérbevétele esetén a bérleti díj 161,7m<sup>2</sup> x 1503.-Ft+áfa, azaz mindösszesen 243.035.-Ft+áfa/hó összegben állapítható meg.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmében jelezte, hogy a 2024/2025-ös tanévtől kezdődően fogyatékos gyermekeket ellátó óvodával is bővítenék az intézmény szolgáltatásait az ingatlanban, melynek megvalósítása legkorábban a 2024/2025-ös tanévtől várható és ennek működtetéséhez már az ingatlan egészét igénybe kívánják venni.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a beérkezett kérelmet és jelenleg csak az ingatlan 161,7 m<sup>2</sup>-nyi területének bérbeadása mellett dönt, javasolható az ingatlan határozott 5 évre történő bérbeadása azzal, hogy amennyiben a tevékenység bővítés a 2024/2025-ös tanévtől nem valósul meg, ezáltal a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa a 2024/2025-ös tanévtől kezdődően tárgyi ingatlan egészére nem tart igényt, a bérleti szerződés megszűnik.

Az ingatlan egészének bérbevételére vonatkozóan a bérleti szerződés bérleti díjra vonatkozó rendelkezésének módosítása válik szükségessé, melyhez új ingatlanforgalmi szakértői vélemény készíttetése szükséges.

Az előterjesztés mellékletét képezi a beérkezett kérelem, az ingatlan alaprajza, jelölve az elsősorban bérelni kívánt ingatlanrészt, a bérleti díjra vonatkozó értékfenntartó nyilatkozat és a bérleti szerződés tervezet.

Az előterjesztést a Humán Bizottság és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottságok álláspontját/véleményét a bizottsági elnökök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

### **Határozati javaslat:**

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „*A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmének elbírálása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. változat: A Képviselő-testület a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmét támogatja, és a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlan 161,7 m<sup>2</sup>-nyi ingatlanrészének kérelmező részére történő bérbeadása mellett dönt, azzal,

hogy a 2024/2025-ös tanévtől kezdődően a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlan egészét bérbe veszi. A bérleti szerződés a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlanrész 161,7 m<sup>2</sup>-nyi területére vonatkozóan határozott 5 év időtartamra jön létre, azaz 2023. szeptember 1-től 2028. augusztus 31-ig. A bérleti díj összegét a 161,7 m<sup>2</sup> vonatkozásában 2023. szeptember 1-től 2024. augusztus 31-ig 243.035.-Ft+áfa+rezi összegben állapítja meg, az ingatlan egészére vonatkozóan bérleti díj megállapítása okán 2024. évben új ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítése válik szükségessé, melyet követően a bérleti szerződés bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseit 2024-ben módosítani kell.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a mellékelt bérleti szerződés aláírására.

2. változat: A Képviselő-testület a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmét támogatja, azzal, hogy a siófoki 9461 hrsz.-ú ingatlan egészének kérelmező részére történő bérbeadása mellett dönt. A bérleti szerződés határozott 5 év időtartamra jön létre, azaz 2023.szeptember 1-től 2028. augusztus 31-ig. A bérleti díj összegét 580.000.-Ft+áfa+rezi összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a mellékelt bérleti szerződés aláírására.

3. változat: A Képviselő-testület a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Iskola Alapítványa kérelmét nem támogatja. Felhatalmazza a polgármestert a döntés közlésére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. július 27.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester

## Bardócziné Dr. Molnár Anita

---

**Feladó:** kiraly.zoltan@maltai.hu  
**Küldve:** szerda 2023. június 7 8:24  
**Címzett:** Bardócziné Dr. Molnár Anita  
**Másolatot kap:** Császár Mariann; Thaisz Miklós  
**Tárgy:** Napraforgó óvoda  
**Mellékletek:** Siófok Napraforgo\_szűkített.pdf

Tisztelt Alpolgármester Asszony!

Ahogy telefonon is egyeztetünk róla, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola Siófoki Telephelyének működtetésére szeretnénk bérbe venni a Siófok, Fő utca 130. szám alatti, volt Napsugár Óvoda épületét. Az épületben a jelenleg más helyszínen működő, súlyos-halmozottan sérült gyermekek számára fenntartott fejlesztő iskolát szeretnénk elhelyezni. Jelenleg két iskolai csoportban tanuló diáknak, valamint egyéni fejlesztésben részesülő tanulóknak szeretnénk helyet biztosítani, működési engedélyünk szerint 16 főnek. A csoportokban összesen 6 fő gyógypedagógus és gyógypedagógiai asszisztens végzi a fejlesztő tevékenységet.

Iskolánk hiánypótló feladatot lát el a körzetében.

Ehhez a tevékenységhez jelenleg az épület kb. felét szeretnénk első körben bérbe venni. Az Önöktől kapott alaprajzon feltüntettük, melyik részre lenne szükségünk.

Elfogadható lenne az önkormányzat részéről, hogy az egész ingatlanra megállapított kedvezményes díj feléért bérelnénk az épület felét?

Természetesen ezzel együtt vállaljuk, hogy télen a temperáló fűtést az egész épületben végezzük, illetve az ingatlan rendben tartását is.

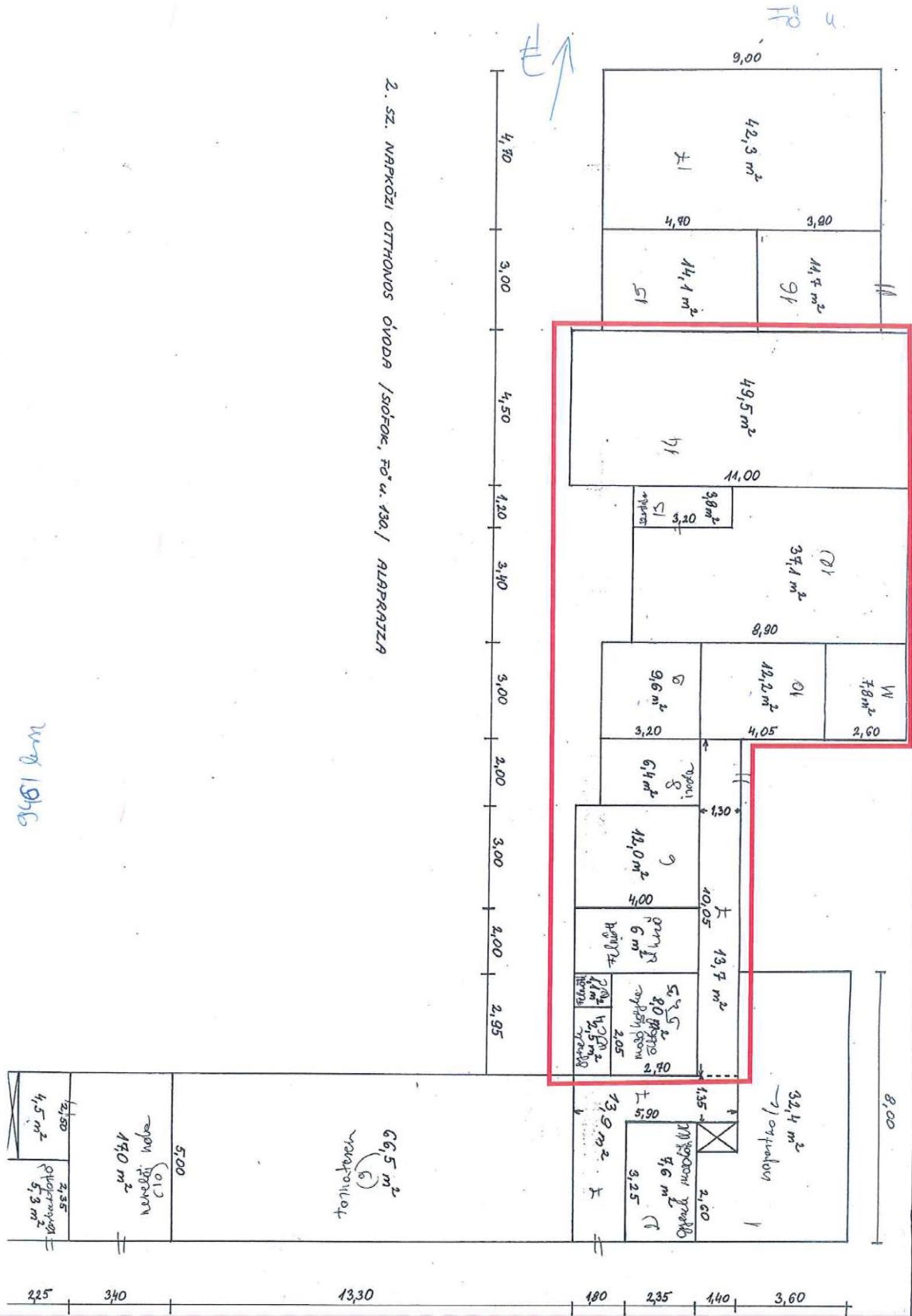
A jövőre nézve terveink között szerepel, hogy egy fogyatékos gyermekeket ellátó óvodával is bővítjük az intézmény szolgáltatásait. Erre a feladatlátásra már több alkalommal kért minket a Somogy Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Szakértői Bizottsága, valamint a helyi Pedagógiai Szakszolgálat is. Jelenleg nincs a környéken ilyen típusú intézmény. Erre a célra majd a teljes épületet használni tudnánk, erre legkorábban várhatóan a 2024-2025-ös tanévtől tudnánk felkészülni.

Pozitív válaszában bízva és segítő szándékát megköszönve, üdvözlettel:

Király Zoltán  
fejlesztési és üzemeltetési igazgató  
MMSZ Iskola Alapítvány  
Tel:70/653-22-08



2. SZ. NAPKÖZI OTTHONOS ÓVODA /SÓFOK, FŐ u. 130./ ALAPRAJZLA



1976



**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.**  
**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

**ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT**

A Siófok 9461 hrsz-ú ingatlan  
bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

***Pach Zoltán***

Okleveles Agrármérnök  
Talajtani Szakmérnök  
Ingatlanforgalmi Értékbecslő  
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő  
Igazságügyi Szakértő

**Zamárdi, 2023. július 28.**

☒ 8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Tel.:30/562-2036

## ELŐSZÓ

**Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízta Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértőt, hogy a 2023.-ban elkészített 117/2023. számú szakvéleménnyel kapcsolatosan értékfenntartó nyilatkozatot adjon ki.**

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán, mint **igazságügyi szakértő (szakértői számom:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Ellenem és az általam képviselt cég ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezem. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon szerepelek, az Ingatlan és Földügyi Kft. 13/2013. számon bejegyezve.



## ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

A 117/2023. számú szakvéleményekben szereplő **Siófok 9461 hrsz.** ingatlannal kapcsolatban a megállapított bérleti díjat 580.000,- forint értéket fenntartom.

*A forgalmi érték a feltüntetett tulajdoni hányadara vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmazza, per-, tehet-, és igénymentes, forgalomképes, használatba vehető ingatlanra vonatkozik.*

Zamárdi, 2023. július 28.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.**  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

  
**Pach Zoltán**

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)  
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)  
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értébecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)  
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

## 1. A FELÜLVIZSGÁLAT SORÁN ALKALMAZOTT ELVEK

A felülvizsgálat során nem végeztük el a vagyonértékelés során szokásos értékelési folyamatot: a telekérték, épület- és építményérték részletes ellenőrző számítását, az épület, a szerkezetek leíró ismertetését.

Az adatszolgáltatás, illetve a megbízó nyilatkozata alapján vizsgáltuk:

- a tulajdonviszonyokban bekövetkezett változásokat,
- az ingatlanon, az egyéb tárgyi eszközökön lényeges változások történtek-e az előző értékelés óta,
- az ingatlanpiacon bekövetkezett változások hatását és ezt, ha indokolt, a felülvizsgálatban is megjelenítettük.

A korábbi értékbecslés a megrendelő birtokában van.

## 2. A FELÜLVIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI

A vagyonértékelés felülvizsgálata során elfogadtuk a korábbi vagyonértékelésben szereplő adatokat és megállapításokat. Az értékelt ingatlanban nem történt semmiféle változás a 2023.-as februári állapotokhoz viszonyítva.

A felülvizsgálati szakvélemény 90 napig érvényes.

Zamárdi, 2023. július 28.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessoefly u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

**Pach Zoltán**

Ingyanvayon- Értékélő és Közvetítő  
(2/11/2011.)  
Termőföld-forgalmazás,  
Termőföld-értékbecslési Szakértő  
(SZIF/2280/3/2011.)  
Igazságügyi Szakértő  
(Ny.szám:7888)