

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 108/2025.

**Tárgy:** Döntés az önkormányzati tulajdonú, Nagykovácsi Száva u. 7. hrsz. 380 –  
egykori óvoda – ingatlan hasznosításáról

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalin polgármester

**Előadó neve:** Györgyi Zoltán főépítész

### Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

#### Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

#### Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - nem megfelelő

pénzügyi osztályvezető

#### Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - nem megfelelő

Nagykovácsi, 2025. december 3.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki

Nagykovácsi, 2025. december 3.

polgármester



### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Nagykovácsi, belterület 380 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatti, „kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlanak Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa. A két csoportszobás óvoda épületére az építési engedélyt 1979. évben adták ki, az épület a nyolcvanas években készült el. A településközponti helyen található 1158 m<sup>2</sup>-es méretű ingatlan, 205 m<sup>2</sup> nettó alapterületű földszintes, lapostetős épület két csoportszobával, nevelői helyiséggel, melegítő konyhával és kiszolgáló helyiségekkel rendelkezik (mosdók, közlekedő, gépészeti tér), míg a kertben egy fedett terasz és egy burkolt, fedetlen terasz szolgálja ki a használókat. Az óvodai funkció az óvodáskorú gyermekek számának csökkenésével 2023. július 1 napjával megszűnt, ezt követően az Öregiskola Közösségi Ház és Könyvtár hasznosításában közösségi programok kerültek itt megtartásra.

Az ingatlan hasznosítására négy javaslat érkezett:

- I. G. Furulyás Katalin intézményvezető asszony javaslata a további intézményi hasznosításra;
- II. dr. Fegyveres Fiskál Gábor alpolgármester úr javaslata az ingatlan bérbeadására;
- III. az Érdi Tankerületi Központ helyiségbérleti lehetőség keresése;
- IV. Szűtsné Kiss Zsuzsanna Mária javaslat az idősek nappali ellátás helyben történő biztosítására

**I.**

G. Furulyás Katalin intézményvezető asszony az előterjesztés mellékletében szereplő levélben részletezte az átmeneti időszakban az ingatlan hasznosításának részleteit, a klubok-körök, szakkörök szerepét a közművelődési intézmény tevékenységében, kiemelve a Száva utcai épület jelenlegi és jövőbeli használatának lehetőségeit. Az előterjesztés melléklete tartalmazza a Száva utcai épület, valamint a Faluház kihasználtságára, valamint a bevételeire vonatkozó adatokat.

„További jelentős előnyök a Száva utcai épület használatával kapcsolatban:

- A Kossuth L. utca 78. szám alatti épület nagytermének tehermentesítése. Ez azt tenné lehetővé, hogy a rendezvények, pódiumestek, előadások, a nagyterem méretét igénylő bármilyen program szervezésére, befogadására több szabad időszáv lenne. (Nem beszélve arról, hogy a nagyterem állagmegóvásával kapcsolatban is léphetnénk.)
- Tovább léphetnénk a nyitásban az új életkori csoportok felé (fiatalok, kamaszok, kiskamaszok)
- Lehetőséget kapnának a faluban élő képzéssel, tréningekkel foglalkozó emberek oktatóterem bérlésére. Ezek a délelőtti sávot is tölteni tudnák, a bevételt növelve. (A Kék zóna helyi önkéntesei már jelezték ezirányú igényüket.)
- A Száva utcai termék és a nagy kert táborok szervezésére kiváló, ez újabb jelentős bevételt eredményezhetne, nem beszélve a tábori kínálat szélesítéséről, amely a dolgozó szülők számára is nagy segítség.
- A kisebb volumenű családi események számára is kedvezőek a csoportszobák. (Kisebb születésnapok, halotti tor stb.)

- Amennyiben nem átmeneti az épület használata, a stabil, kiszámítható bérletek nagyobb bevételt tennének lehetővé, az eddig, nem elhanyagolható. havi kb. 200 000 Ft bevételnél."

## II.

Dr. Fegyveres Fiskál Gábor alpolgármester úr az alábbi előterjesztést küldte hivatalunknak, a tárgyi ingatlan hasznosítási lehetőségeinek feltárása tárgyában.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagykovácsi Önkormányzatának Képviselő-testülete

Kérem, hogy a 2025. november 20-i ülésen tűzzék napirendre a Nagykovácsi, Száva u. 4. alatti önkormányzati (1158 nm-es telek, nettó alapterület 205 nm., bto alapterület 252 nm. épület) ingatlan hasznosítását, annak bérbeadási lehetőségét.

Az épület éveken keresztül üzemelt, mint a Kispatak óvoda tagóvodája, azonban a csökkenő gyermeklétszám miatt az ingatlan ezen funkciója a Testület döntése alapján megszűnt és ismét közvetlenül az Önkormányzat kezelésébe került. Ennek megfelelően jelenleg hasznosításra vár.

### **Érvek a kiadás mellett:**

- Gazdasági szempontok

A bérbeadás rendszeres bevételt biztosít az önkormányzat költségvetésébe, amely hozzájárulhat a közszolgáltatások és fejlesztések finanszírozásához vagy a már meglévő rendezvények fedezetéhez, részben vagy egészben pl. a Nagykovácsi búcsú, vagy a Varázskastély fesztivál kiadásai. Emellett a bérlő részben vagy egészben átvállalja az épület fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségeket, így csökken az önkormányzat anyagi terhe.

- Közösségi előnyök

A bérbeadás lehetőséget teremt arra is, hogy helyi vállalkozások, civil szervezetek vagy közösségi igények jobb feltételek mellett működjenek, erősítve a helyi társadalmi és gazdasági hálót. Az épület központi elhelyezkedése, valamint a teljeskörű energetikai felújítása valószínűsíti, hogy egy új közösségi célzatú funkciót kaphat, amelyet egy bérlő segítségével valósíthatunk meg. A funkciókat pl. egészségügyi szolgáltatás, gyermek vagy ifjúsági „játszóház” vagy az egyéb szolgáltatásokat a bérlő üzleti szemléletére bízunk, de a környezetben élőkre való figyelemmel.

- Stratégiai megfontolások

A bérbeadás nem jár az ingatlan tulajdonjogának átruházásával, így az önkormányzat megőrzi döntési szabadságát a jövőbeni hasznosítás tekintetében. A folyamatos használat és karbantartás elősegíti az ingatlan állagának megőrzését, valamint növeli annak hosszú távú értékét.

A bérleti díjat a kiadó épületek összehasonlítása mellett 500.000 Ft. nettó összegben javaslom.

**Összességében a bérbeadás pénzügyi, településfejlesztési és stratégiai szempontból egyaránt előnyös, és illeszkedik az önkormányzat felelős gazdálkodási és vagyonhasznosítási céljaihoz.**

*Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására."*

Alpolgármester úr javaslatának beérkezését követően kaptuk meg az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, amit az előterjesztéshez mellékelünk. Az elkészített forgalmi értékbecslés alapján az ingatlan aktuális piaci forgalmi értéke 197 000 000 Ft. Áttekintve az értékbecslést megállapítható, hogy abban a „piaci alapú bérleti” díj nettó 4200 Ft/m<sup>2</sup>/hó nagyságban került meghatározásra, ami a 206 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet figyelembe véve, **havi 865 200 Ft + Áfa bérleti díjat** jelent, és a kalkuláció nem számol a több mint 80 m<sup>2</sup> fedett terasz, illetve a cca. 800 m<sup>2</sup>-es szépen rendezett, és játszóeszközökkel telepített kert hasznosítási előnyeivel. A szakértői vélemény egy foglalkoztató helyiség óradíjas bérbeadása esetén a piaci alapú bérleti díj **nettó 5 200 Ft/óra összeget** jelölt meg.

### III.

2025. november 24-én megkeresés érkezett az Érdi Tankerületi Központtól az óvodás korú sajátos nevelésű igényű gyermekek (SNI) külön nevelés keretében történő ellátásának biztosításával kapcsolatban. Jelenleg a tankerület fenntartásában egyetlen olyan intézmény működik – Érdi Móra Ferenc Óvoda, Általános Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Intézmény – amely a szakmai alapidokumentuma szerint ellátja a feladatot, de infrastrukturális okok miatt a tényleges óvodai ellátást nem tudja biztosítani. A megkeresésben a tankerület az óvodás korú SNI gyermekek számára csoportszoba, illetve terembérlési lehetőséget keres. Céljuk, hogy környező településeken élő külön nevelt SNI gyermekek számára a lakóhelyükhöz közeli megfelelő ellátást biztosítani tudja.

### IV.

Időközben Szűtsné Kiss Zsuzsanna Mária is tett javaslatot az ingatlan hasznosítására idősek nappalai ellátása funkcióval. Javaslatát az alábbiakban idézzük.

*„Az alábbiakban küldöm az eddigi "kutatásaim" eredményeit vázlatosan összefoglalva: Ha az „Idősek nappali ellátása” jogcímen intézményi keretek között működne, akkor állami támogatásként a 2026. évi 372 600 Ft/fő/ év feladatmutatóval számolva **14 904 000 Ft lenne az éves támogatás 40 fős éves átlaglétszám** esetében, azaz 40 fő lenne az, aki éves átlagban napi szinten akár egy órára is látogatja az „intézményt”. (A működési engedély ennél magasabb főre kell hogy vonatkozzon.)*

*Ebből 3 fő bérköltsége (1 fő gondozó, 1 fő terápiás munkatárs (ők ketten a kötelező létszám) plusz 1 fő, aki adott esetben mindkettőt helyettesíti) a 2026. évi garantált bérminimummal (376 300 Ft) számolva 13 449 000 Ft/év + járulék lenne, tehát gyakorlatilag az állami támogatás a bérköltséget fedezné. Megjegyzem, hogy a dolgozók fizetése a szociális ágazati pótlékkal magasabb lenne, de ezt a pótlékot az állam havonta megfinanszírozza, tehát a mostani számításainkban nem lenne költségnövelő tényező.*

*A **dologi kiadások** becsléséhez kellene ismerni a rezsiköltségeket, ez a legmeghatározóbb a tervezés szempontjából, az egyéb dologiakat (szakmai anyag, telefon-internet, irodaszer, tisztítószer stb.) pedig a takarékoság alapján lehetne megtervezni. Folyamatos orvosi szolgáltatás igénybevételére nem lenne szükség, azt csak a bentlakásos intézményben kell biztosítani.*

*A dologi kiadások finanszírozását önkormányzati hozzájárulásból és térítési díj formájában lehetne megosztani, ennek arányáról és összegszerűségéről az összköltség figyelembe vételével lehetne dönteni.*

*Annak érdekében, hogy az érintettek számát illetően feltételezéseket tegyünk, javasolnám a jelenleg futó KÉK Zóna projektől megtudakolni, hogy hány 65 éven felüli vagy fiatalabb nyugdíjas státuszú jelentkezőről van tudomásuk. Őket bizonyára hosszútávon is érdekelnék azok a szolgáltatások, amelyeket ez az intézmény nyújtani tudna. Ez az adat összevethető lenne az önkormányzati éves költségvetés tervezéshez évenként kiadott Nagykovácsi korösszetételi táblázat adataival is.*

*Ki lehet érintett?*

*Aki Nagykovácsiban állandó lakhellyel, vagy tartózkodási címmel rendelkezik, nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és hoz orvosi igazolást arról, hogy mehet közösségbe az illető."*

Jelenleg az idősök nappali ellátása a Híd Szociális, Család és Gyermejkölési Szolgálat és Központ intézményen keresztül biztosított, a személyi térítési díj – kivéve a közösségi programokat – térítésmentesen elérhető a nagykovácsi ellátottak számára is.

A javaslat megvalósítható abban az esetben, ha az Önkormányzat új intézményt hoz létre az idősök nappali ellátásának biztosítására, vagy a meglévő intézményéhez integrálja a szociális alapfeladat ellátását. A javaslat 3 fős létszáma nem tervez vezetői, gondnok/takarító létszámmal és bérköltséggel, a megjelölt minimálbér költségeihez nem számította hozzá a munkáltatói járulékok összegét, valamint nem tartalmazza a szociális bérpótlék összegeit, illetve a béren kívüli egyéb juttatásokkal sem számol. Az intézmény létrehozása előtt komolyabb igényfelmérés szükséges, mivel polgármester asszony a 65 év feletti lakosok két alkalommal történő írásos megkeresésére nem érkezett visszajelzés, igény az idősök nappali ellátásának helyben történő biztosítására. Mérlegelendő, hogy a kalkulációban szereplő 40 fős ellátotti létszám hosszútávon hogyan tartható fenn, illetve elérhető-e.

Fontos megemlítenünk, hogy ilyen célú hasznosítás esetén, elengedhetetlen az épület és az udvar teljes körű akadálymentesítése. Az épület megközelítésre ún. személy emelőt kell létesíteni, a terasz utcai végének, és az előlépcső egy részének elbontásával, így biztosítva a kert megközelítését is. Természetesen a mosdóknak legalább egy részét is akadálymentessé kell tenni. Ezen beruházásoknak a becsült költsége bruttó 12-15 millió forintot jelentene.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és egyszerű többséggel döntsön az ingatlan hasznosítási lehetőségeiről.

Nagykovácsi, 2025. december 3.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú, Nagykovácsi Száva u. 7. hrsz. 380 – egykori óvoda – ingatlan hasznosításáról**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő Száva utca 7. hrsz. 380. – egykori óvoda – ingatlanát az alábbiak szerint hasznosítja:

.....  
.....  
.....

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, jegyző