



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
2026. évi soron következő ülésére

Tárgy:	Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására az Észak-Budapesti Tankerületi Központ részére a Kerék Általános Iskola és Gimnázium feladatellátási helyül szolgáló 1035 Budapest, Kerék utca 18-20. szám alatti ingatlan belső átalakítási munkálataihoz
Előterjesztő:	Őri László alpolgármester
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős:	dr. Szirti Tibor főosztályvezető, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály
Előterjesztést készítette:	dr. Buzál Attila jogi referens, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály, Vagyonfelügyeleti Osztály

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest III. kerület, belterület, 18443/7 helyrajzi számú, kivett iskola, udvar, 9862 m² területű, természetben 1035 Budapest, Kerék u. 18-20. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) melyben az Észak-Budapesti Tankerületi Központ által fenntartott Budapest III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium (a továbbiakban: Intézmény) működik.

Az egyre magasabb számú sajátos nevelési igényű (SNI) és beilleszkedési, tanulási, magatartási nehézségben szenvedő (BTMN) gyermekekkel való foglalkozások és előírások miatt több foglalkoztató helyiségre van szüksége az Intézménynek. A feladatellátás helyül szolgáló épület fizikai korlátai miatt a fenntartó a meglévő 209. számú tanterem három különálló fejlesztő helyiségre történő bontását tervezi. Az így kialakított három különálló teremben kiscsoportos gyakorlatokat tudnának tartani a fejlesztő pedagógusok.

A helyiségek gipszkarton válaszfalakkal kerülnének leválasztásra, mindhárom új terem külön bejárattal rendelkezne. A jelenlegi tantermi bejárat megmaradna, és az új elrendezésben 1,5 méter széles folyosó kerülné kialakításra, mely tűzvédelmi szempontból biztosítja a menekülési útvonalat.

Az építési munka a meglévő falakat statikailag nem érinti, bontásra nem kerül sor. A beruházás bekerülési költsége nagyságrendileg 1,6 millió forint.

Az építési munkákhoz az Észak-Budapesti Tankerületi Központ igazgatója az 1. melléklet szerinti kérelmében az Önkormányzat részéről tulajdonosi hozzájárulás kiadását kérte. A kérelem tartalmazza a tervezett átalakítás leírását, a változás utáni állapotot bemutató alaprajzot és műszaki leírást.

A kérelmezett belső átalakítási munkálatok az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétesek, egyúttal növelik az épületben lévő helyiségek számát és az épület értékét.

Az önkormányzati vagyon védelme érdekében indokolt az elkészült építési munkák átadás-átvételi eljárásánál az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. közreműködése.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdése alapján a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság dönt az Észak-Budapesti Tankerületi Központ vagyonkezelésében álló, önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások megvalósításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. hozzájárul az Észak-Budapesti Tankerületi Központ, mint fenntartó a Budapest III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium feladatellátási helyéül szolgáló, 1035 Budapest, Kerék u. 18-20. szám alatti ingatlan 209. számmal jelölt helyiségének három különálló helyiséggé történő átalakításához,
2. a tervezett építési munkák kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Fenntartó feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja,
3. az építési munkák átadás-átvételi eljárásának lefolytatása során a Fenntartó köteles az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevonására,
4. az építési munkák megvalósítása tulajdonjogi igényt nem keletkeztet a Fenntartó javára,
5. felkéri a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó nyilatkozat kiállítására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

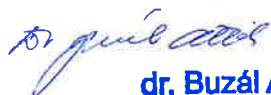
Budapest, 2026. augusztus „12.”

Tisztelettel:


Öri László
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Kérelem
2. melléklet: Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat


dr. Buzál Attila


Dr. Szirti Tibor


Dr. Kiss Annamária

TÜBO el. 2026.08.12. 27

PM/231-1/2026



1. melléklet

ÉSZAK-BUDAPESTI TANKERÜLETI KÖZPONT

Ügyiratszám: TK/188/02048-2/2026

Tárgy: Tulajdonosi nyilatkozat kérése

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**

dr. Kiss László
polgármester

Budapest,
Fő tér 3.
1033

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában áll a **Budapest III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium** elhelyezésétől szolgáló, (1035 Kerék u. 18-20.) (hrs: 18443/7) szám alatti ingatlan. Az ingatlan vagyongazdálkodója az Önkormányzattal 2016. december 14-én kötött vagyongazdálkodási szerződés alapján az Észak-Budapesti Tankerületi Központ.

Az egyre magasabb számú SNI-s és BTMN-es gyerekekkel való foglalkozási igény és előírások miatt ezek biztosításához több foglalkoztató helyiségre lenne szükség. A területi korlátozottságok miatt az intézmény felmérte, hogy hol lenne lehetséges minimális átalakítással és költséggel újabb foglalkoztató helyiségeket kialakítani.

A meglévő 209-es tanterem: három különálló fejlesztő helyiségre történő átalakítása fejlesztésre szoruló diákok számára. Az így kialakított 3 különálló teremben kiscsoportos gyakorlatokat tudnának tartani a fejlesztő pedagógusokat. A helyiségek gipszkarton válaszfalakkal kerülnének leválasztásra, mindhárom új terem külön bejáratral rendelkezne. A jelenlegi tantermi bejárat megmaradna, és az új elrendezésben 1,5 méter széles folyosó kerülné kialakításra, mely tűzvédelmi szempontból biztosítja a menekülési útvonalat.

A beruházás a meglévő falakat statikailag nem érintené, bontásra nem kerülné sor.

A munkálatok elvégzését vagyongazdálkodóként támogatnánk, azonban ahhoz a fentebb hivatkozott vagyongazdálkodási szerződésünk 30. a) pontja alapján a tulajdonos hozzájárulására van szükség, mivel a vagyongazdálkodásban lévő ingatlant átalakítani, illetőleg a falak, a mennyezet, vagy a padlózat megbontásával, tárgyaknak azokhoz való rögzítésével járó művelet elvégzése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges.

Az Önkormányzat részére a tulajdonosi hozzájárulás kiadása fizetési kötelezettséget nem jelentene, az ingatlan/intézmény helyiségeinek száma, és az épület értéke is

Székhely: 1033 Budapest, Fő tér 1.

Telefon: +36-1-437-88-68

E-mail: eszakbudapest@kk.gov.hu

Handwritten signature and a circular official stamp of the North-Budapest District Center.



ÉSZAK-BUDAPESTI TANKERÜLETI KÖZPONT

növekedne. (becsült beruházási érték a szülők által felajánlott munka értékével együtt körülbelül 1,6 millió forint)

Fentiekre tekintettel kérjük tisztelt polgármester urat, hogy a felsorolt munkálatok elvégzéshez az Önkormányzat hozzájárulását megadni szíveskedjen.

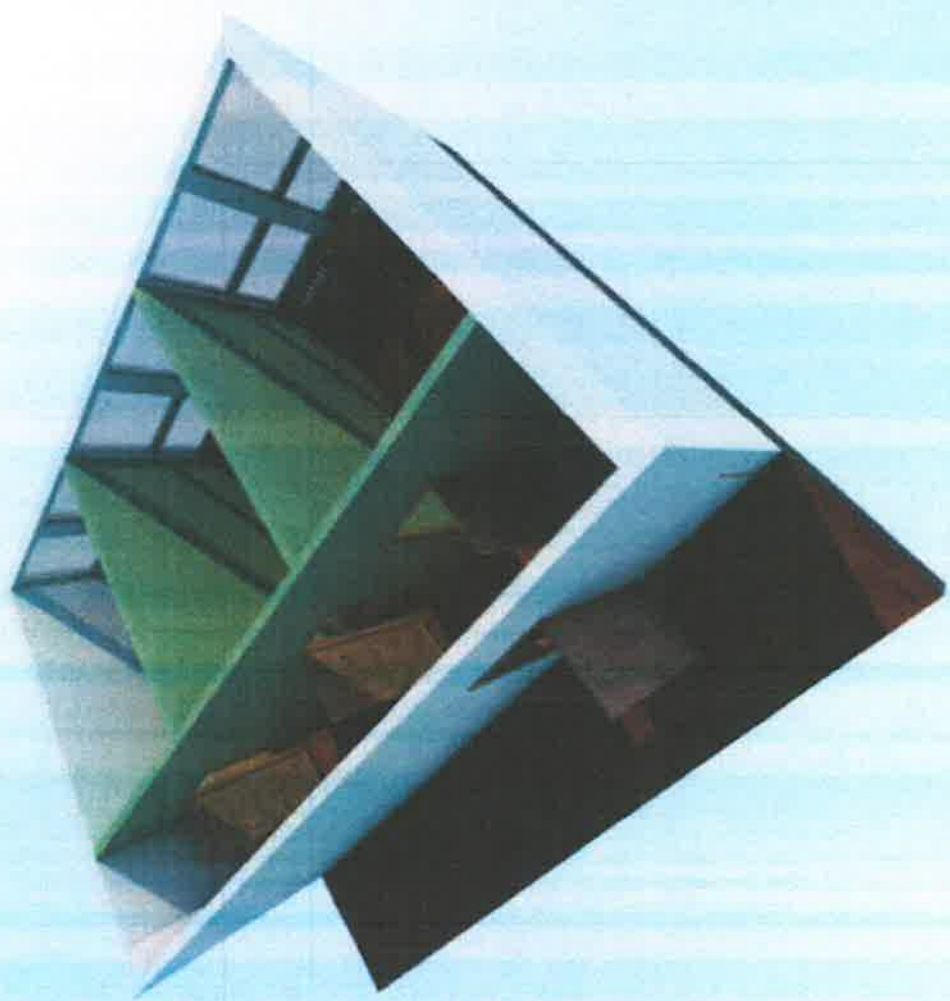
Az Önkormányzat, és Polgármester úr támogatását diákjaink és oktatóink nevében előre is nagyon köszönjük.

Budapest, 2026. augusztus 05.


Tamás Ilona
Tankerületi igazgató
Észak-Budapesti Tankerületi
Központ

Melléklet:

- Alaprajz
- műszaki leírás



Műszaki leírás

III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium

Helyszín: III. épület, 2. emelet, 209-es tanterem

Cím: 1035 Budapest, Kerék utca 18–20.

1. A beruházás célja

A meglévő 209-es tanterem három különálló fejlesztő helyiségre történő átalakítása fejlesztésre szoruló diákok számára. Az így kialakított 3 különálló teremben kiscsoportos gyakorlatokat tudnának tartani a fejlesztő pedagógusok. A helyiségek gipszkarton válaszfalakkal kerülnének leválasztásra, mindhárom új terem külön bejárattal rendelkezne. A jelenlegi tantermi bejárat megmaradna, és az új elrendezésben 1,5 méter széles folyosó kerülné kialakításra, mely tűzvédelmi szempontból biztosítja a menekülési útvonalat.

2. Kiindulási állapot

- A tanterem egybefüggő, téglalap alakú helyiség.
- Beton aljzat, vakolt falak
- A mennyezeten három sorban lámpatestek találhatók.
- A villamos hálózat nem kerülné átalakításra, kivéve a középső helyiség 4 db lámpatestének irányváltását, megfordítását, hogy a gipszkarton falat rögzíteni lehessen.
- Műszaki rajz csatolva

3. Tervezett átalakítás

3.1 Válaszfalak kialakítása

A három fejlesztő helyiség gipszkarton válaszfalakkal kerül leválasztásra.

Felhasznált anyagok és méretek:

- Gipszkarton lap: 12,5 mm vastag, 120×200 cm
- Tartószerkezet: CW és UW profilok, 75 mm széles
- Hangszigetelés: 75 mm vastag akusztikus szigetelőanyag

- Rögzítő csavarok:
 - Gipszkarton csavar: 3,5×25 mm
 - Pozdorjacsavar: 4×50 mm
 - Tipli: 6×45 mm
- Illesztési anyagok:
 - FIBA ON ragasztószalag 90/50 mm
 - BAU Finofill hézagkitöltő

3.2 Profilok rögzítése

- A UW profilok a padlóra és a mennyezetre kerülnek rögzítésre.
- Rögzítési pontok: kb. 60 cm-enként tipli + csavar kombinációval.
- A CW profilok függőlegesen kerülnek beépítésre, 60 cm-es kiosztással.
- A falakhoz L rögzítőelemekkel történik a csatlakozás.

3.3 Gipszkarton lapok szerelése

- A lapok csavarozása 25–30 cm-es osztással történik.
- A profilok közé akusztikus szigetelés kerül.
- A hézagok FIBA ON szalaggal és BAU Finofill glettel kerülnek kitöltésre.

4. Ajtók beépítése

- Összesen 3 db új ajtó kerül beépítésre.
 - 2 db jobbos
 - 1 db balos
- Az ajtótokok a CW profilokhoz kerülnek rögzítésre, oldalanként 4 ponton.
- A meglévő tantermi bejárat megmarad.

5. Villamos hálózat

- A villamos hálózat nem kerül átalakításra.
- A középső helyiség 4 db lámpatestének irányváltása történik.

- A három helyiség és a folyosó megvilágítása továbbra is a meglévő 3 kapcsolóval működik.

6. Felületképzés

- A gipszkarton falak glettelése és csiszolása után két rétegben kerül felhordásra a festék.
- Felhasznált festék: Héra falfesték, fehér, 15 liter.
- Alapozás: BAU Find Bello.

7. Tűzvédelmi és biztonsági megfelelés

- A válaszfalak nem teherhordó szerkezetek.
- A menekülési útvonal szélessége: 1,5 méter.
- A rögzítési pontok és profilok megfelelnek az MSZ EN 14195 szabványnak.
- A villamos hálózat érintetlen marad, így nem igényel új tűzvédelmi felülvizsgálatot.

8. Anyaglista (a benyújtott árajánlat alapján)

Anyag	Mennyiség	Megjegyzés
Gipszkarton 12,5 mm	54 db	válaszfalakhoz
CW/UW profil 75 mm	36 db	tartószerkezet
Akusztikus szigetelés	6 db	hangszigetelés
Gipszkarton csavar 3,5×25 mm 1 csomag (1000 db) rögzítés		
Pozdorjacsavar 4×50 mm	2 csomag	padló/fal rögzítés
Tipli 6×45 mm	3 csomag	falrögzítés
FIBA ON ragasztószalag	2 tekercs	illesztésekhez
Héra falfesték fehér	1 vödör	festéshez

9. Kivitelezési lépések

1. Profilok elhelyezése és szintezése.
 2. Profilok rögzítése tipli-csavar kombinációval.
 3. Gipszkarton lapok felhelyezése.
 4. Ajtótokok beépítése.
 5. Hézagolás, glettelés, csiszolás.
 6. Festés két rétegben.
 7. Lámpatestek irányváltása.
-

10. Átadás

- A szerkezet vizuális és rögzítési pont ellenőrzése.
 - A menekülési útvonal ellenőrzése.
 - A helyiségek átadása használatra.
-

A dokumentum az önkormányzati beadáshoz alkalmas műszaki leírásként készült.

2026. július 31.

Tóth Ágnes



2. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Ikt.sz.:

/2026.

Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott Dr. Kiss László Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármestereként kijelentem, hogy a Budapest III. kerület, belterület 18443/7 helyrajzi számú, kivett iskola, udvar, 9862 m² területű, természetben 1035 Budapest, Kerék u. 18-20. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az általam képviselt Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az Ingatlant az Észak-Budapesti Tankerületi Központ (székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 1. adószáma: 15835107-2-41, KSH statisztikai számjele: 15835107-8412-312-01, ÁHT azonosító jele: 361373, képviseli: Tamás Ilona Zsuzsanna igazgató, a továbbiakban: Fenntartó) vagyonkezelési jogviszony alapján használja.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdés alapján az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága a/2026. (.....) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Fenntartó a Budapest III. Kerületi Kerék Általános Iskola és Gimnázium feladatellátási helyéül szolgáló 1035 Budapest, Kerék u. 18-20. szám alatti ingatlan 209. számmal jelölt helyiségét saját költségére három különálló helyiséggé alakítsa ki.

A Fenntartót az átalakítási építési munkákkal kapcsolatosan az alábbi kötelezettségek terhelik:

1. A tervezett építési munkák kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Fenntartó feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.
2. Az építési munkák átadás-átvételi eljárásának lefolytatása során a Fenntartó köteles az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevonására.
3. Az építési munkák megvalósítása tulajdonjogi igényt nem keletkeztet a Fenntartó javára.

A jelen tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatban foglaltak maradéktalanul megfelelnek az általam képviselt Önkormányzatra, valamint a tárgybeli Ingatlanra vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek.

Budapest, 2026. „ „

Dr. Kiss László
polgármester