



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126 - 155/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: a Képviselő-testület 2026.augusztus 26-i soros ülésére

Tárgy: Fő út 34.sz. alatti volt orvosi rendelő bérletbe adása

Előterjesztő: dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Nagy Ibolya jegyző

Az előterjesztés pénzügyi ellenjegyzést igényel!

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☒

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☐

Tisztelt Bizottsági Tagok! Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 208/2021.(IX.29.) sz. önkormányzati határozatával felhatalmazta a polgármestert bérleti szerződés kötésére Oláhné Kohári Kornélia (Beszédlabor Fejlesztőközpont) 1143 Budapest, Zászlós u. 40-42. lakossal oktatási, nevelési, módszertani tanácsadás, szakmai tervezés, szakértés, iskolai előkészítő oktatás, házi korrepetálás tevékenység végzése céljából. A megállapodás szerint az első évben térítésmentesen, a második évtől ötödik év végéig havi 120.000.-Ft/hó bérleti díj fejében bérelhette a cég az ingatlant. A testület hozzájárult az épület felújításához, korszerűsítéséhez, szükség szerinti átalakításához.

A vállalkozás által végzett tevékenység az alsónémedi gyermekek részére rendkívül hasznos volt. Ugyanakkor az eredeti elképzelést nem sikerült elképzelésük szerint megvalósítani. Szakemberek hiányában nem tudták annyi gyermek ellátását vállalni, mely alapján a befektetésük megtérült volna. 2026. április 8-án érkezett bejelentés szerint a cég közös megegyezéssel a szerződés felbontását kezdeményezte 2026. június 15. napjával bezárólag.

Műszaki csoportunk folyamatosan tartotta a kapcsolatot a működés során a bérlővel, hiszen az átalakítások miatt gyakran kellett egyeztetni a felek között. Az épület teljes átalakítását sajnos a fenti okok miatt nem tudták befejezni.

A közművek közül a gázellátást nem vette igénybe a bérlő, a hálózatról hozzájárulásunkkal lekapcsolták az ingatlant. Az elektromos áram szolgáltatás számlái az önkormányzat nevére érkeztek, melyet kiszámláztunk a bérlő részére. A számlák kiegyenlítése folyamatosan megtörtént. Viszont az elszámoló számla csak 2026. június hónapban érkezett meg a polgármesteri hivatalba, így a végső elszámolást csak mostanra tudtuk lezárni. Bár az ingatlan használatát bejelentésüknek megfelelően 2026. június 15. napjával hagyták fel, a szerződés megszüntetését a napokban tudtuk aláírni visszamenőleges hatállyal. Sem bérleti díj, sem közüzemi költség hátraléka nem keletkezett a bérlőnek.

Az elmúlt hetekben szóban több alkalommal egyeztettem Oláhné Kohári Kornéliával a további lehetőségeket illetően. A gyógypedagógus logopédus szakember által eddig végzett szakmai munka folytatását fontosnak tartom, hiszen alsónémedi gyerekek helyben történő ellátására került sor. Oláhné Kohári Kornélia bejelentette, hogy az épület egy foglalkoztató szobájának bérlésével a szakember 2026. szeptember 1-től szeretné folytatni a munkát a saját szakmai kompetenciájának megfelelően. A tárgyalások során havi 50.000.-Ft összegű bérleti díjban tudunk előre megállapodni.

A képviselő-testület 2026. július 29-i zárt ülésén adott felhatalmazást a képviselő-testület a felújítási munkálatok elvégzésére, tekintettel arra, hogy a többi helyiség bérletére vannak jelentkezők. Amint erről már szintén említést tettem, gyermekek fejlesztését, gyógytornász szakemberek kerestek meg azzal a közös szándékkal, hogy – amennyiben arra alkalmassá tesszük az épület helyiségeit – tovább bérelnék őket.

Mindezek ismeretében javaslatot teszek arra, hogy az önkormányzat vagyonáról szóló 17/2025.(IX.1.) sz. önkormányzati rendelet 27.§ (2) bekezdésében megállapított hatáskör birtokában a képviselő-testület hatalmazzon fel a Fő út 34. sz. alatti volt orvosi rendelő, mint korlátozottan forgalomképes vagyontárgy 4. sz. helyiségének bérletbe adására közös használattal az épület szociális helyiségeivel és várójával 2026. szeptember 1-től 2027. június 18-ig havi bruttó 50.000.-Ft bérleti díj + a kizárólagosan használat terület alapján arányosított rezsiköltség fejében gyermekek komplex gyógypedagógiai rehabilitálása, habilitálása, fejlesztése, különös tekintettel a beszédhibákra, az olvasás-írás-matematikai zavarokra, részképesség elmaradásokra és zavarokra feladat ellátása céljából.

Kérem a leírtak alapján előterjesztésem megvitatását és a szükséges felhatalmazás megadását!

„ /2026.VIII.26.) sz. önkormányzati határozat tervezet

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete - Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság /2026. (VIII.25.) sz., valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság /2026. (VIII.25.) sz., határozati javaslatára úgy döntött, hogy 2026. szeptember 1-2027. június 18-ig bérbe adja a Beszédlabor Kft (2351 Alsónémedi, Fő út 34., adószám: 27834536-1-13) részére az Alsónémedi, Fő út 34. sz. alatti volt orvosi rendelő 4. sz. foglalkoztató szobáját, közös használattal az épület szociális helyiségeivel gyermekek komplex gyógypedagógiai rehabilitálása, habilitálása, fejlesztése, különös tekintettel a beszédhibákra, az olvasás-írás-matematikai zavarokra, részképesség elmaradásokra és zavarokra feladat ellátása céljából. A bérleti díj összege: bruttó 50.000.-Ft/hó+ a kizárólagosan használt terület alapján arányosított rezsiköltség.

Határidő: 2026. szeptember 1-től.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2026. augusztus 18.

dr. Tüske Zoltán
polgármester

Pótiné Safranyik Anikó
pénzügyi vezető

**PÉNZÜGYILEG
ELLENJEGYZEM**

Nagy Ibolya
jegyző

BESZÉDLABOR

2351 Alsónémedi, Fő út 34.
+36 30 919 06 18
kohari.kornelia@gmail.com
www.beszedlabor.hu



Tisztelt Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat!
Tisztelt Polgármester Úr!

Az Alsónémedi Fő u. 34.számú épület meglévő tervei és megbeszélésünk alapján, a foglalkoztató 4. szobát szeretné kibérelni a Beszedlabor Kft., ahol folytatódik a gyermekek, tanulók, komplex gyógypedagógiai rehabilitálása, habilitálása fejlesztése, különös tekintettel a beszédhibákra, az olvasás-írás-matematikai zavarokra, részképesség elmaradásokra és zavarokra.

A bérlet kezdete 2026. szeptember 1-étől – megbeszélés szerint, a felújítási munkáktól függően, 2027. június 18.ig tartana.

Bérleti díj összege, a Beszedlabor Kft kérése alapján az, hogy havonta, bruttó, 50 000 Ft-ot, azaz, bruttó ötvenezer forintot tudna fizetni.

A tavalyi év statisztikája, hetente:

Heti ellátásban:

heti 1 óra /45 p. 12 gyerek
heti 1 óra/30 p. 3 gyerek
heti 2 óra/45 p. 3 gyerek

Összesen: 18 gyermek

Ellátási terület szerint megoszlása: Alsónémedi: 5 gyerek
Ócsa: 5 gyerek
Dunaharaszti: 3 gyerek
Dabas: 2 gyerek
Budapest 3 gyerek

Összesen: 18 gyermek

Gyógypedagógiai és beszédhibák szerinti statisztika:

SNI-s /szakértői bizottág alapján /gyermek: 4
BTMN-es /szakértői vélemény alapján/ gyermek: 7
Artikulációs zavarok miatti gyermekek: 5

Összesen: 18 gyermek

Előre is köszönettel és tisztelettel:

Beszédlabor Fejlesztőközpont Kft.
1125 Alsónémedi, Fő út 34.
Oláh Sándor 27834536-1-13
ügyvezető igazgató
Beszédlabor Kft.
1125 Alsónémedi, Fő út 34.
ERSTE
1125 Alsónémedi, Fő út 34.
1125 Alsónémedi, Fő út 34.
1125 Alsónémedi, Fő út 34.

Kelt: Alsónémedi 2026. július 21.


Oláhné Kohári Kornélia
szakvizsgázott,
gyógypedagógus-logopédus
vezető tanár

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	Csoport
<i>Vagy István</i>	A P H M SZ
Mell.:	
Érkezett: 2026 APR 08.	Szignálást vezető
Szám: AN/ 2192-1/2026	



TÁRGY: LEVÉL POLGÁRMESTER ÚR RÉSZÉRE A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSÉNEK ÜGYÉBEN

Tisztelt Polgármester Úr!

A Beszedlabor Fejlesztőközpont Kft. képviselőjében szeretnénk az Önkormányzattal 2022. április 20-án kötött Bérleti Szerződést - a bérleti szerződés 18. pontja szerint - közös megegyezéssel felbontani.

Sajnos a Beszedlabor Kft. működése során az elmúlt 4 évben nem termelt nyereséget. A működésünk alatt nem tudtunk bérlőket/ társvállalkozókat találni az épületbe oktatási szolgáltatásokat végezni. Ezért a Beszedlabor rendkívül alacsony kihasználtsággal üzemelt végig (az épület méreteihez képest). Mivel a tervezett üzleti modell nem vált be, a vállalkozás folytatásának elve nem érvényesül, ezért szeretnénk a szerződésünket megszüntetni és lezárni.

Tervezett zárás ideje: A Beszedlabor Kft. a bérleti díjat június 15-éig fizetné, majd ezt követően az ingatlanból elszállítanánk ingóságainkat. Az átadás-átvétel június 26-án, pénteken valósulhatna meg.

Az alábbiakban rövid összefoglalóban leírjuk, milyen fejlesztéseket hajtottunk végre az épületen, illetve milyen ügyek vannak folyamatban.

Az épület állag megóvását megtartottuk, az épület átalakítása megtörtént:

- két fejlesztő szoba és a váró, két illemhely kialakítása és felújítása megtörtént
- az épület többi belső terei kialakításra kerültek
- a teljes épület hőszigetelése megtörtént (padlás és homlokzat)
- a váró helyiségben 2 db ablak cseréje megtörtént
- az udvart részben rendbe tettük, főleg, veszélyes fák kivágása megtörtént
- bejáró és a hátsó terasz részben készen van
- átjáró járda elkészült az épület körül
- az udvar szétválasztása meg lett szüntetve
- beázások kijavítása a tetőn elkészült
- épület statika megerősítését megszerveztük
- az épület elektromos vezetékeinek cseréjét megszerveztük
- szemét elszállítása a padlástérből és az ingatlan teljes területéről megtörtént
- fűtési rendszert átalakítottuk

Önkormányzat, mint tulajdonos kifizette:

- az épület statikai munkájának kifizetése
- az épület elavult elektromos vezetékek cseréjének kifizetése

Gáz ügy:

- A gázórák leszerelésre kerültek és a gázfűtés ki lett kötve, ennek díját kifizettük. Jelenleg az MVM Zrt-vel felé nincs tartozása a Beszedlabor Kft-nek, az összes korábbi számlát sztorizta az MVM Zrt., jelenleg a két fél között nincs érvényes szerződés.

2351 Alsónémedi, Fő út 34.

+36 30 919 06 18

kohari.kornelia@gmail.com

www.beszedlabor.hu



Díjak fizetése:

- Vízdíj befizetése folyamatosan megtörtént
- Áramdíj fizetése, folyamatos
- A korábbi részletfizetési megállapodás alapján az áram a szerződés lezárásig kifizetésre kerül
- Bérletdíj fizetése folyamatosan megtörtént

Nagyon köszönjük az Önkormányzat bizalmát, támogatását, közreműködését cégünk működéséhez!

Köszönjük, főleg Polgármester Úr bizalmát, támogatását!

Köszönjük Nagy Ibolya, jegyző sok-sok támogató segítségét, munkáját!

Köszönjük a Pénzügyi dolgozók türelmét!

Kelt: Alsónémedi 2026. április 7.

Üdvözlettel:

Oláhné Kohári Kornélia
szakvizsg. gyógypedagógus-logopédus

Aláírás
Név

Beszédlabor Fejlesztőközpont Kft.
2351 Alsónémedi, Fő út 34.
Adószám: 27834536-1-13
Cégjegyzékszám: 13-09-219931
Bankkártya ERSTE:
11600006-00000000-98451188

Beszédlabor Fejlesztőközpont Kft.
képv.: Oláh Sámuel ügyvezető