



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A Képviselő-testület 47/2017 (III.30.) XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozatával 2017. május 31-i hatállyal jogutód nélkül megszüntette a Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjteményt és Galériát (továbbiakban: Intézmény).

Az Intézmény feladatait 2017. június 1. napjával az Önkormányzat által alapított, közfeladatokat is ellátó gazdasági társaság a **MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.** (továbbiakban: MOM Kult. Kft.) veszi át.

Önkormányzatunk közművelődési megállapodást kötött a MOM Kult. Kft.-vel, amelyben megbízta a társaságot, mint feladatellátót, hogy gondoskodjon az Önkormányzat által kötelezően ellátandó közművelődési feladatoknak a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, illetve kerületi lakosok érdekeinek, igényeinek megfelelő, a korábban e feladatot ellátó közművelődési intézmény által biztosított színvonalon történő ellátásáról.

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 20. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

Az Intézmény megszűnése miatt elengedhetetlenül szükséges a tárolási feladatok megoldása, sőt az adminisztrációs feladatok ellátásához a helyiség biztosítása.

A tárgyak raktározására és irodai feladatok ellátására javaslom, hogy biztosítsunk kedvezményes használatot a MOM Kult. Kft.-nek a **Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén az **A335 és A336, az alagsorban pedig a P32, P41 és P42** jelölésű, összesen nettó **117,82 m²** alapterületű helyiségekre **2017. június 1. napjától határozatlan időre.**

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 94/2016 (V.20) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat b) pontja szerint az irodaházban a nonprofit szervezetek számára, kizárólag a létrehozásukról szóló cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén a bérleti díj: 750,- Ft+ÁFA/m²/hó.

A MOM Kult. Kft. fontos kulturális feladatokat lát el a XII. kerületi lakosok érdekében, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület egyedi döntésével közfeladat ellátására ingyenesen adja használatba a fenti helyiséget.

II.

A Budapest XII. kerület 8270/0/A/15 - 20 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület Böszörményi út 13-15. fsz. 17-21. sz.** alatti összesen 219 m² alapterületű üzlethelyiségek az Önkormányzat tulajdonát képezik. A helyiségekben 2017 januárjában nyílt meg a Hegyvidék Galéria teljesen felújított kiállítótere, mely átlagosan havonta jelentkezik új képző- vagy iparművészeti kiállítással.

Tekintve, hogy az Intézmény feladatait 2017. június 1. napjával a MOM Kult. Kft veszi át, a kiállítóter további folyamatos működése érdekében javaslom a helyiségek MOM Kult. Kft részére történő bérbeadását 193.725,-Ft+ÁFA/hó bérleti díjért. A helyiségek jelenlegi közös költsége 61.500,-Ft.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- bérbeadás kezdő időpontja: 2017. június 1.
- bérbeadás időtartama: határozatlan,
- a bérleti díj összege minden évben a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad
- bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult a bérlemény egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával albérletbe adás útján hasznosítani.

III.

A Budapest XII. kerület 6933/0/A/48 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület Krisztina krt. 35. (Maros u. 1.) fsz. sz.** alatt lévő 30 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. A helyiségben a Hegyvidék Galéria egy Magyar Optikai Művekre emlékező kiállítást tart fenn.

Tekintve, hogy az Intézmény feladatait 2017. június 1. napjával a MOM Kult. Kft veszi át, a kiállítás további folyamatos működése érdekében javaslom a helyiségek MOM Kult. Kft részére történő bérbeadását a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege, 9.567,-Ft +ÁFA összegű bérleti díjért. A helyiség jelenlegi közös költsége 9.111,-Ft.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- bérbeadás kezdő időpontja: 2017. június 1.
- bérbeadás időtartama: határozatlan, a bérleti díj összege a társasház közös költség összegére vonatkozó közgyűlési határozata alapján bármikor változhat,
- bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult a bérlemény egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával albérletbe adás útján hasznosítani.

Jogszabályi hivatkozások

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban. Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A 11. § (17) bekezdés szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft a kulturális, közművelődési tevékenység ellátása során főként önkormányzati közfeladatot lát el, ezért az idézett törvényi rendelkezések alapján versenyeztetés mellőzésével lehet önkormányzati ingatlant, ingatlanrészt a Kft.-nek bérbe adni.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 54. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek személyéről a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött. Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja. Az Ör. 55. § (2) bekezdése alapján az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani, azonban a (3) bek. g) pontjának rendelkezése szerint nem kell pályázatot hirdetni, ha a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott. Az Ör. 54. § g) pontja szerint a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Az Ör. 61 (2) b) pontja szerint határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött

Az 94/2016 (V.20) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata alapján a Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért a határozatban megjelölt összegtől alacsonyabb összegben is megállapíthat.

Az 55/2014. (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 1. 1. bekezdés b) pontja szerint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére a nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban

meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege +ÁFA.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20.** szám alatti, az Irodaház harmadik emeletén az **A335 és A336, az alagsorban pedig a P32, P41 és P42** jelölésű, mindösszesen **117,82 m²** alapterületű helyiségeket 2017. június 1. napjától határozatlan időre közfeladati ellátására ingyenesen a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. használatába adja, azzal, hogy az üzemeltetési és a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a használót terheli. A használati jog gyakorlása nem sértheti az Önkormányzat tulajdonosi jogait.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel használati szerződést kössön a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.-vel.

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8270/0/A/15 – 20 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület Böszörményi út 13-15 fsz. 17-21. sz.** alatti összesen **219 m²** alapterületű üzlethelyiségek 193.725,-Ft+ÁFA/hó összegű bérleti díjért 2017. június 1. napjától határozatlan időtartamra a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére bérbeadásra kerüljenek.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerüljön sor:

- a bérleti díj összege minden évben a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad
- bérelő köteles a mindenkori havi közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésére,
- bérelő jogosult a bérlemény egyes részeit – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6933/0/A/48 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület Krisztina krt. 35. (Maros u. 1.) fsz. sz.** alatti **30 m²** alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege 9.567,-Ft + ÁFA összegű bérleti díjért 2017. június 1. napjától határozatlan időtartamra a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére bérbeadásra kerüljön.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerüljön sor:

- bérbeadás időtartama: határozatlan, a bérleti díj összege a társasház közgyűlésének határozata alapján bármikor változhat,

- bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult a bérlemény egyes részeit – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. 05. 12.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző