

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Budapest XII. kerület Városmajor utca 44. szám alatti ingatlan bérbeadása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 6881 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Városmajor utca 44. szám alatt fekvő, 3594 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található a Barabás Villa műemléki védeltséget élvező épületegyüttese, mely áll egy 90 m<sup>2</sup> alapterületű villaépületből, egy 106 m<sup>2</sup> alapterületű „Vincellérház” megnevezésű épületrészből, egy 191 m<sup>2</sup> alapterületű kávézó részből és egy 413,5 m<sup>2</sup> alapterületű rendezvényteremből.

Az Önkormányzat és a V46 Projekt Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft. között a tárgyi ingatlan vonatkozásában 2009. július 1. napjától 2014. június 30. napjáig tartó határozott időre bérleti szerződés került megkötésre. A bérleti szerződés határozott időtartama a közeljövőben lejár. A bérleti szerződés szerint a Barabás Villa épületéből a „Vincellér ház” elnevezésű épületrészben található 61 m<sup>2</sup> alapterületű kiállítóteret és egy 25 m<sup>2</sup> alapterületű irodát a Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galéria használja. Az ugyanezen épületben található kazánház (40 m<sup>3</sup>), a WC helyiségek (33 m<sup>3</sup>), két raktárhelyiség (összesen kb. 6 m<sup>3</sup>), a társalgó (30 m<sup>3</sup>) és az ezen helyiségek előtti előtér (15 m<sup>3</sup>) pedig a bérlő és a Helytörténeti Gyűjtemény közös használatában áll. Az épületegyüttes további helyiségeit és az azt körülvevő parkot a bérleti szerződés alapján a bérlő használja.

Az elmúlt éveknek az ingatlan hasznosításával kapcsolatos tapasztalatai alapján megállapítható, hogy az épület kerületen belüli kiváló elhelyezkedéséhez és kivételes adottságaihoz képest kihasználatlan; az épület kivételes jellege pedig lehetővé tenné, hogy a villa kerületünkben valódi kulturális, közösségi helyszínné váljon.

A MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. (a továbbiakban: MOM Kft.) a Budapest XII. kerület Csörsz u. 18. szám alatti MOM Kulturális Központban a kerületi lakosok nagy megelégedésére évek óta rendkívül magas színvonalon lát el közművelődési feladatokat. A MOM Kft. ugyanilyen jó színvonalon és rendkívül nagy tapasztalattal tudná ellátni a Barabás Villa kulturális központként történő működtetését a kulturális rendezvények szempontjából legfontosabb, elsősorban a zárt, fedett rendezvényeket jelentő őszi és téli hónapokból álló időszakban. A MOM Kft. működése során korábban többször felmerült, hogy kapacitáshiány miatt nem kerülhetett sor további rendezvények megtartására, így a Villa épületének kulturális működtetése megoldaná a helyhiány okozta problémákat, tovább növelve a Villa népszerűségét és látogatottságát a kerületi lakosok körében. A társaság a Barabás Villa épületében komoly-és könnyűzenei koncertek, kultúrtörténeti és művészettörténeti előadások tartásával, képzőművészeti kiállítások, divatbemutatók, filmvetítések, táncházak, irodalmi estek, klubok,



tanfolyamok szervezésével és kamaraszínházi előadások megrendezésével tenné a villát a kerületi kulturális élet méltó színterévé.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 7) pontja a és a kulturális javak védelméről és muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 76. § (1) alapján a települési önkormányzat kötelező feladata a helyi közművelődési tevékenység támogatása. A MOM Kft. tehát a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanban jogszabályban előírt közfeladatot látna el.

A Barabás Villa az egyes anyakönyvi események engedélyezésének szabályairól, valamint az anyakönyvi eseményekért fizetendő díjak mértékéről szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2011. (II.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján a hivatali időn kívül megkötött kerületi házasságkötések helyszínékként is szolgál. A házasságkötések lebonyolítását a MOM Kft. a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. (cg.: 01-09-997980) igénybevételel látná el, tekintettel arra, a rendezvények, események, fogadások lebonyolításával kapcsolatos szervezési tapasztalatokat igénylő feladatok ellátásában a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. rendelkezik megfelelő szakismerettel, miután a létesítményben rendezvényeket is működtet.

A Rendelet 3.§ (1) bekezdése értelmében a házasságkötések hivatali időn kívüli, a Barabás Villa rendezvénytermében és villaszalonjában pénteki napon történő lebonyolításáért 35.000 Ft + ÁFA, szombati napon történő lebonyolításáért 45.000 Ft + ÁFA díjat, a Vincellérházban pénteki és szombati napon, csak két tanú jelenlétében, egyéb külsőségektől mentes lebonyolításáért 10.000 Ft + ÁFA, minden más napon megtartott szertartás után 50.000,- Ft + ÁFA díjat kell fizetni az Önkormányzat részére. A Barabás Villa vonatkozásában megkötött, jelenleg érvényben levő bérleti szerződés alapján az Önkormányzat által beszedett összegeket a bérlő által lebonyolított anyakönyvi esemény terembérlési díjáról kiállított számla esetén az Önkormányzat a bérlő részére megtérítette. Ennek ellenére az elmúlt évek tapasztalatai szerint a Barabás Villa bérbeadás útján történő hasznosítása nem volt rentábilis.

A Barabás Villa a MOM Kft. részére ingyenesen kerülne bérbeadásra, tekintettel arra, hogy a társaság az ingatlanban az Önkormányzat részére jogszabályban előírt közfeladatot lát el. Önkormányzatunk a Rendelet által előírt, a házasságkötésekkel kapcsolatban fizetendő díjak beszedésével rendelkezne bevétellel, melyek az ingatlanok a MOM Kft. részére történő ingyenes rendelkezésre bocsátása esetén továbbszámlázásra kerülnének. A MOM Kft. az előzetesen elkészült költségvetés kalkulációja szerint a működéséhez szükséges kiadásokat többek között az ingatlan Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő albérletbe adása után beszedett bérleti díjakból fedezné.

Erre tekintettel javaslom a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére július 1. napjától 10 év határozott időtartamra, az általa ellátott közfeladat ellátására tekintettel ingyenesen történő bérbe adását azzal, hogy a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. az ingatlan az év esküvői szezon jelentő áprilistól szeptemberig tartó időszakára albérletbe adja a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére. Javaslom, hogy a Barabás Villa hasznosításának jelen előterjesztésben meghatározott módja a bérleti szerződés megkötésétől számított egy év múlva az első év bevételeivel illetve kiadásaival kapcsolatos tapasztalatok ismeretében kerüljön felülvizsgálatra.



## Jogszabályi hivatkozások

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

A fent említett jogszabály (17) bekezdésének b) pontja értelmében mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik. A (13) bekezdés értelmében nemzeti vagyron ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyronkezelésbe.

A szóban forgó ingatlan becsült értéke meghaladja a 2014. évi központi költségvetésről szóló 2013. évi CCXXX. törvény 6.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, azonban a fentebb idézett jogszabályhely értelmében a versenyeztetési eljárás lefolytatása – tekintettel arra, hogy a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. jogszabályban előírt önkormányzati feladatot lát el- mellőzhető.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- a bérbeadás időtartama 10 év határozott idő,
- a bérbeadás a bérlő által ellátott közfeladatra tekintettel térítésmentes,
- bérlő az ingatlanban közművelődési tevékenységeket folytat, azonban a kerületi házasságkötésekkel kapcsolatos rendezvényszervezést és a helyszín biztosítását köteles ellátni, mely kötelezettségének az ingatlan Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő albérletbe adása útján tesz eleget,
- a bérlet teljes időtartama alatt bérlőt terheli az általa bérelt helyiségek fűtésének, világításának, egyéb közüzemi költségeinek, takarításának, berendezés rakodásának, valamint a ruhatár fenntartásának kötelezettsége és költsége,
- az ingatlan közparkként funkcionáló park részét és az azon fellelhető szökőkutat bérlő köteles működtetni és óvni, köteles annak használatát a látogatók számára az év minden napján 9.00-18.00 óráig biztosítani.

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

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.



### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6881 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Városmajor utca 44. szám alatt fekvő, 3594 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlanon levő „Barabás Villa” épületegyüttes – egy irodahelyiségen, valamint a földszinti kiállítóter helyiségeken kívüli- helyiségei, továbbá az épületet körülvevő közpark 2014. július 1. napjától 10 év határozott időtartamra, rendezvényszervezés, kulturális események megtartása és a helyi közművelődés támogatása céljából, továbbá vendéglátó tevékenység folytatására a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére ingyenesen kerüljön bérbeadásra, az előterjesztésben meghatározott feltételekkel. Bérlet az ingatlant minden év április 1. napjától szeptember 30. napjáig jogosult a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére albérletbe adni. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérletet terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződésnek az előterjesztésben meghatározott feltételekkel történő megkötésére.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2014. 05.09.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző