

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása és önkormányzati tulajdonú ingatlanok 2025 évi bérleti díjának megállapítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadásával és bérleti díj csökkentésével kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

1. 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 (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon található a Barabás Villa műemléki védeltséget élvező épületegyüttese, mely áll egy 90 m<sup>2</sup> alapterületű, hozzávetőleg 50 fő befogadására alkalmas villaépületből, egy 112 m<sup>2</sup> alapterületű „Vincellérház” megnevezésű épületrészből és galériából, egy 110 m<sup>2</sup> alapterületű kávézóból és egy 403 m<sup>2</sup> alapterületű, 120 fő befogadását biztosító rendezvényteremből, valamint az épületegyütteshez tartozó többszintes kertből.

Az Ingatlant rendezvényszervezés, kulturális események megtartása és a helyi közművelődés támogatása céljából a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 18., Cg.: 01-09-938037., képviseletre jogosult: Hambuch Gerda ügyvezető, a továbbiakban: MOM Kult. Kft.) bérelte. Az Önkormányzat és a MOM Kult. Kft. között létrejött bérleti szerződés lejárt.

Az Ingatlan hosszú évek óta közösségi színtérként működik, ahol többek között az Önkormányzat anyakönyvi eseményei, valamint üzleti rendezvények is zajlanak.

A MOM Kult. Kft. a Budapest XII. kerület Csörsz u. 18. szám alatti MOM Kulturális Központban és az Ingatlanban a kerületi lakosok nagy meglepedésére évek óta magas színvonalon lát el közművelődési feladatokat. A lakosságnak szóló közművelődési- kulturális programkínálat, rendszeres közösségi programok folynak az épületegyüttesben: időseknek zumba, meridián torna, gyerekeknek balett, felnőtteknek salsa, valamint coaching-életvezetési tanfolyamok, közművelődési, művészeti események zajlanak. A Barabás Villa épületében található „Galéria” megnevezésű kiállítótér elsősorban a Budapest XII. kerülethez kötődő kortárs művészeknek és alkotásaiknak ad helyet. A kiállítótér szakmai programjában kiemelt szerepet kap a művészeti iskolák hallgatóinak bemutatkozása.

A Barabás Villában komoly-és könnyűzenei koncertek, irodalmi felolvasóestek családi- és gyermekprogramok is várják a kerület lakóit, akik számára a lehetőség szerint ingyenes- kedvezményes jegyeket igyekeznek biztosítani.

A társaság által az Ingatlan kerületünkben valódi kulturális, közösségi helyszínévé vált.

Az Ingatlan az egyes anyakönyvi események engedélyezésének szabályairól, valamint az anyakönyvi eseményekért fizetendő díjak mértékéről szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján a hivatali időn kívül megkötött kerületi házasságkötések helyszínéként is szolgál.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 13. pontja és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény (a továbbiakban: közművelődési törvény) 76. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat kötelező feladata a helyi közművelődési tevékenység támogatása. A közművelődési törvény 79. § (1) szerint a települési önkormányzat az önkormányzati rendeletben meghatározott közművelődési feladatok megvalósítására az e törvény követelményeinek megfelelő jogi személlyel, természetes személlyel közművelődési megállapodást köthet. Önkormányzatunk a törvény által biztosított felhatalmazás alapján közművelődési megállapodást kötött a MOM Kult. Kft-vel, mely alapján a társaság közművelődési feladatokat lát el az Ingatlanban.

A MOM Kult. Kft. az Ingatlanban folytatott közművelődési tevékenységével a fenti jogszabályhelyek értelmében közfeladatot lát el, emellett azonban piaci alapon működő tevékenységet is folytat. A MOM Kult. Kft. bevételei és kiadásai alapján a társaság könyvvizsgálójának közreműködésével megállapításra került, hogy a MOM Kult. Kft. által az Ingatlanban elvégzett tevékenység 60%-ban közfeladat, 40%-ban profitorientált jellegű. Értékelési szakvélemény szerint az Ingatlan piaci bérleti díjának mértéke 3.157.718,- Ft + ÁFA/hó, mely alapján javaslom, hogy a közfeladat ellátás arányára tekintettel, a piaci bérleti díj 40%-ának megfelelő mértékű, 1.263.087,- Ft + Áfa/hó bérleti díj kerüljön megállapításra.

A Barabás villa üzemeltetési konstrukciója felülvizsgálat alatt áll, így javaslom, hogy a bérbeadásra 2025. március 1. napjától kezdődő év határozott időtartamra kerüljön sor.

A közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- a bérbeadás egy év határozott időtartamra történik;
- bérlő az ingatlanban közművelődési tevékenységet folytat, valamint köteles ellátni a kerületi házasságkötésekkel kapcsolatos rendezvényszervezést és a helyszín biztosítását, mely kötelezettségének albérletbe adás útján is eleget tehet;
- a bérlet teljes időtartama alatt a 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 a bérlő köteles működtetni és óvni, köteles annak használatát a látogatók számára az év minden napján 9.00-18.00 óráig biztosítani;
- a házasságkötések után a Polgármesteri Hivatal által beszedett összegeket a bérlő által lebonyolított anyakönyvi eseményről kiállított számla esetén a Polgármesteri Hivatal a bérlő részére megtéríti.

2.

A Budapest XII. kerület 7904 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Csörsz u. 18. szám alatt található 8562 m<sup>2</sup> alapterületű kivett kultúrház megnevezésű műemlék ingatlant, a Budapest XII. ker. 7911/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Csörsz u. 14. szám alatt található 72.881 m<sup>2</sup> alapterületű kivett sporttelep megnevezésű ingatlan meghatározott részeit, a Budapest XII. kerület 8270/0/A/15-20 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. fszt. 17-21. szám alatti helyiségeket, a Budapest XII. kerület 8255/1 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Törpe u. 2. szám alatt található 512 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, a Budapest XII. kerület 10760/3 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Zugligeti út 64. szám alatt található 2395 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant és a 7055/3/A/8 hrsz-ú, természetben Ráth György u. 1.c. szám alatti 62 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant (továbbiakban együtt: Ingatlanok) a MOM Kult. Kft. bérli az Önkormányzattól határozatlan időtartamra.

A MOM Kult. Kft. ügyvezetője az Önkormányzatnak jelezte, hogy az általuk üzemeltetett épületek, illetve helyiségek energia árának és üzemeltetési költségének megnövekedése nagy mértékben terheli a Társaság költségvetését, amely az alapműködést, valamint a rentábilis sales munkát megnehezíti.

A MOM Kult. Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása szerint a költségvetés-tervezet kiadási oldalát csökkentették, illetve néhány szolgáltatási tételt elhagytak, a lehetőségekhez mérten redukáltak. Mindezekkel együtt további kiadás csökkentő tételek szükségesek ahhoz, hogy a költségvetési egyensúly tartható, és a közművelődési alapfeladat ellátása biztosítható legyen.

A fent jelzett okok miatt azzal a kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a XII. kerületi közművelődési közfeladat zavartalan ellátása érdekében, 2025. január 1-jétől 2025. december 31-ig terjedő időszakra a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. és a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat között fennálló bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj fizetési kötelezettségüket a korábbi évekhez hasonló mértékben állapítsa meg a Képviselő-testület.

A MOM Kult. Kft. 2023. évi főkönyvi adatai alapján, könyvvizsgáló bevonásával a nonprofit/közhasznú és a profitorientált tevékenység mértéke 2024. évre 60-40%-ban került megállapításra.

A MOM Kult. Kft. fontos kulturális feladatokat lát el a XII. kerületi lakosok érdekében, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület egyedi döntésével az Ingatlanokban végzett közfeladat ellátásra és a nonprofit tevékenység arányára tekintettel 2025. január 1. és 2025. december 31. közötti időszakra 60 % mértékű bérleti díj mentességben részesítse a társaságot a fenti ingatlanok vonatkozásában. A bérlő köteles a közüzemi díjakat továbbra is megfizetni. A MOM Kult. Kft. jelenleg az Ingatlanok vonatkozásában összesen havi bruttó 2.688.271,-Ft bérleti díjat fizet az Önkormányzatnak.

## Jogsabályi 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, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő
  - ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,
  - cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy
  - d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyongazdálkodásában lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodóval vagy a vagyongazdálkodó tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek.

*javára történik.*

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyongazdálkodásba.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. melléklete 1.1.18. pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

### **Határozati javaslatok:**

1. 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 ingatlan 2025. március 1. napjától egy év határozott időtartamra rendezvényszervezés, kulturális események megtartása, a helyi közművelődés támogatása, kávézó és étterem működtetése céljából a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére 1.263.087,- Ft + Áfa/hó megállapításával kerüljön bérbeadásra, az előterjesztésben meghatározott feltételekkel. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli. Bérlő jogosult az ingatlan egyes részeinek albérletbe adására.

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

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Képviselő-testület a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-t (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz u.18., cégjegyzékszám: 01 09 938037, képviseli: Hambuch Gerda ügyvezető) az általa bérelt Budapest XII. kerület, **Csörsz u. 18.** szám alatt található 8562 m<sup>2</sup> alapterületű kivett kultúrház megnevezésű műemlék ingatlan, a Budapest XII. ker. 7911/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, **Csörsz u. 14.** szám alatt található 72.881 m<sup>2</sup> alapterületű kivett sporttelep megnevezésű ingatlan meghatározott része, valamint a Budapest XII. kerület 8270/0/A/15-20 hrsz-ú, természetben **Böszörményi út 13-15. fszt. 17-21.** szám alatti helyiségek, a Budapest XII. kerület 8255/1 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Törpe u. 2.** szám alatt található 512 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, a Budapest XII. kerület 10760/3 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Zugligeti út 64.** szám alatt található 2395 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan és a 7055/3/A/8 hrsz-ú, természetben **Ráth György u. 1.c.** szám alatti 62 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában 2025. január 1. napja és 2025. december 31. napja közötti időszakra 60%-os mértékű bérleti díjfizetési-mentességben részesíti.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest, Hegyvidék, 2025. február 21




**Kovács Gergely**  
polgármester

Láttam:



**Dr. Bitskey Botond**  
jegyző



**Vadász Gábor**  
alpolgármester