

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbe adásával kapcsolatos döntések meghozatala

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, 7799 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 45. szám alatt lévő, 1064 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) bérlője személyének változásához kapcsolódó döntésre, a Budapest XII. kerület, 10745 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 26. szám alatti, kivett óvoda megnevezésű, 2180 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 535 m<sup>2</sup> alapterületű részének (a továbbiakban: Ingatlanrész) a Logopédiai és Természetvédő Óvoda Alapítvány részére történő ismételt bérbe adására, a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Társaság) részére ingatlanok bérbe adására, illetve a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 14-16. szám alatt fekvő, kivett étterem és szolgáltató egység megnevezésű ingatlan hasznosítására irányul.

#### I.

A Vizuális Kultúráért Alapítvány (székhelye: 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 45., bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0005879 a továbbiakban: Alapítvány) a Budai Rajziskola - Alapfokú Művészeti Iskola és Szakképző Iskola (a továbbiakban: Iskola) működtetése céljából 2001. óta folyamatosan bérlé az Ingatlant. Jelenleg hatályos, ötéves határozott idejű bérleti szerződése 2026. június 30. napján jár le.

Formanek Zsuzsanna, az Alapítvány kuratóriumi elnöke és Lázár Zsuzsa, az Iskola igazgatója 2023. március 20. napján kelt levelükben jelezték, hogy az Alapítvány kormányhivatali eljárás indít az Iskola fenntartója személyének változtatása iránt. Kérelmükben előadták, hogy az Alapítvány köznevelési intézmény-fenntartói feladatait a 2023/24-es tanévtől kezdődően egy, a művészetoktatásban nevet szerzett alkotói csapatnak kívánják átadni, amely a Szimultán Kortárs Művészeti Alapítvány (székhelye: 1023 Budapest, Repkény utca 15. tetőszint, bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0013439, képviseli: Nagy Csilla kuratóriumi elnök, a továbbiakban: Új fenntartó), és amellyel kölcsönös szándéknyilatkozatot tett az Alapítvány a fenntartói jogok átadásáról. A szándéknyilatkozatban foglaltak alapján az új fenntartó vállalta az Iskola értékeinek megőrzését, továbbfejlesztését, alapító okiratában megjelölte művészeti, köznevelési intézmény fenntartói feladatokat ellátását.

Új fenntartó Alapító Okirata alapján oktatási-nevelési közfeladatok ellátása céljából, különböző szintű iskolarendszerű, vizuális művészeti képzés- és készségfejlesztés megvalósítása érdekében köznevelési intézményt létesít és tart fenn, az új intézmény átvétele után a köznevelési intézményt fenntartani kívánja, továbbá infrastrukturális feltételeket biztosít a többcélú köznevelési intézmény működéséhez. Fenti közhasznú tevékenységeket az oktatáshoz és neveléshez, mint közfeladatokhoz kapcsolódóan végzi.

Az Alapítvány az oktatási-nevelési közfeladatot az általa fenntartott alapfokú művészeti iskola és szakgimnázium (többcélú köznevelési intézmény) útján látja el, az alapító okiratában megjelölt közfeladatok megfelelnek az állami köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 4. § 14. a)

pontjában foglalt alapeladatok közül az alábbiaknak: szakgimnáziumi nevelés-oktatás, alapfokú művészetoktatás.

Fenntartó személyének változásakor keletkező új nyilvántartásba vétel és működési engedély feltétele az iskolaépület tulajdonosának a bérleti szerződés módosításához való előzetes hozzájáruló nyilatkozata, ezért az Alapítvány és az Iskola vezetője fenti levelükben kéri az Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) erre irányuló nyilatkozatát.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület az Ingatlan vonatkozásában járuljon hozzá ahhoz, hogy a Vizuális Kultúráért Alapítvány bérleti szerződése megszüntetésre, a Szimultán Kortárs Művészeti Alapítvánnyal pedig bérleti szerződés megkötésre kerüljön azzal, hogy a szerződés megkötése és megszüntetése hatályosulásának feltétele a Szimultán Kortárs Művészeti Alapítvány működéséhez szükséges kormányhivatali engedély Önkormányzat részére történő bemutatása. Az új bérleti szerződés 5 év határozott időtartamú, kezdő időpontja a szerződés hatályba lépésének napja. Az értékbecslési szakvélemény alapján az Ingatlan bérleti díja 1.960.000,- Ft + Áfa/hó összegű. Javaslom azonban, hogy a bérleti díj, tekintettel arra, hogy az Alapítvány közhasznú tevékenysége körében köznevelési feladatokat, mint közfeladatot lát el, a Vizuális Kultúráért Alapítvány által jelenleg fizetendő 844.153,- Ft + Áfa/hó összegben kerüljön megállapításra azzal, hogy a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé szükséges megfizetni a bérlőnek.

## II.

Az Önkormányzat és a Logopédiai és Természetvédő Óvoda Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány2) között a Budapest XII. kerület Szilágyi Erzsébet fasor 26. szám alatti, kivett óvoda megnevezésű, 2180 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 535 m<sup>2</sup> alapterületű részének vonatkozásában 2018. szeptember 1. napjától 2023. augusztus 31. napjáig tartó határozott időre szóló bérleti szerződés került megkötésre 2018. augusztus 7. napján. Alapítvány2 az Ingatlanrészben „Zölderdő Óvoda” néven olyan óvodát működtet, mely kerületi gyermekek normál és logopédiai ellátását végzi. A bérleti szerződés lejártának közeledtével az óvoda vezetői kérték a bérleti jogviszony megújítását az Önkormányzattól.

A bérleti díjat Alapítvány2 által óvoda céljára használt Ingatlanrész figyelembevételével az értékbecslésben foglalt havi 770.000,- Ft + áfa összegben javaslom meghatározni.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- a bérbeadás időtartama 5 év határozott idő,
- a bérleti díj összege 2023. szeptember 1. napjától havi 770.000,- Ft + áfa összeg, mely minden év január 1. napjával a fogyasztói árindex mértékével emelkedik,
- bérlő egyhavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (770.000,-Ft) köteles megfizetni,
- Bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és üzemeltetési díjak megfizetésére.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a döntésével járuljon hozzá a bérleti szerződés megkötéséhez.

## III.

A Képviselő-testület a 165/2013. (VI.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával úgy döntött, hogy

- a 6950 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29. szám alatti, 2466 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett óvoda megnevezésű ingatlan, 2013. július 1. napjától 10 év határozott időtartamra,

- a 7745 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület tornaterme 2013. augusztus 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
- a 218 helyrajzi számú, természetben Szántód, Móricz Zsigmond u. 54. szám alatti 6286 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
- a 1475/2 helyrajzi számú, természetben Szigetszentmárton, Dunapart felső út alatti 1022 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
- a 010501/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti 12056 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlan magánóvoda céljára történő pályázatással nem érintett részei kivételével, 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra

a Társaság részére kerüljön bérbeadásra.

### 1. **Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29.**

A Társaság központi telephelye, egyben székhelye a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29. szám alatt található Sportközpont. Az intézmény 3 fő részre osztható:

- uszoda és kiszolgálóegységei,
- tornaterem és kiszolgálóegységei,
- irodarész.

A Társaság ebben a létesítményben látja el legtöbb feladatát. Az uszodában a nyitvatartási időnek több mint 50%-ban a kötelező úszásra érkező XII. kerületi diákok, illetve egyéb hegyvidéki iskolák/óvodák tanulóinak oktatása zajlik. A fennmaradó időben a Hegyvidéki Uszóiskola órái, illetve egyesületi edzések zajlanak.

A tornaterem ad otthont a szomszédos Pannonia Sacra Általános Iskola testnevelésóráinak, a kerületi diáksportbajnokságoknak, és számos kerületi rendezvénynek (Speciális Sportnap, Szépkorúak Sportnapja). A délutáni és hétfégi időszávokban az Aktív Hegyvidék programsorozat alá tartozó órák (asztalitenisz, zumba, aerobik) mellett a szabad időszávokat egyesületek, baráti társaságok használják.

A terem telítettsége a nyári szünidő kivételével 80% feletti.

### 2. **Kiss János altábornagy utca 31-33/A.**

A kormányablakkal és egyéb intézményekkel egy épületben működő tornaterem a szomszédos ELTE Gyertyánffy Gyakorló Általános Iskola testnevelésóráinak otthona heti több mint 20 órában. A teremben gyakorta zajlanak kerületi diáksportbajnokságok is, míg a késő délutáni időszávokban minden nap zárásig az MTK és a Vasas használja azt egyesületi edzéseik lebonyolításához.

### 3. **Szigetszentmárton**

Egy nomád táborhelyszín víz- és áramvételi lehetőséggel. A területen egy vizesblokkal és egy konyhával rendelkező épület van, kempingezésre alkalmas. A szálláshely május végétől szeptember elejéig (3,5 hónap) minden évben 100%-os kihasználtságú, kerületi iskolák és kerületi családok veszik igénybe rendszeresen. Az iskolák számára kedvezményes áron kínálják a területet, díjaik a piaci ár alatt mozognak évek óta.

#### 4. Szántódi tábor

A balatoni táborhelyszínen minden nyári szezonban ezres nagyságrendben fordultak meg a kerületi táborozók, iskolások, óvodások, önkormányzati intézmények dolgozói, kerületi egyesületek tagjai és szociális intézmények lakói. A tábor felújítandó állapota miatt ideiglenesen 2020 óta zárva tart, várható nyitás felújítás után 2024-ben.

#### 5. Mátyás tábor

A Normafa, közúti közlekedéstől elzárt, erdős területén levő telephely egy több funkciós intézmény. Otthont ad egy áprilistól októberig nyitva tartó zárandokszállásnak, egy Waldorf Iskolának, nyaranta pedig az Önkormányzat által támogatott kerületi napközis tábornak. A tábor szervezője a Társaság, szezononként 600-700 gyermek táborozik, és ezzel 100%-ban önkormányzati közfeladatot lát el a Társaság.

A Waldorf Iskola az ingatlan meghatározott részeit az Önkormányzattól közvetlenül bérlé.

A fenti ingatlanokon a Társaság túlnyomórészt közfeladatokat lát el, a fennmaradó időszavokban hasznosítják a létesítményeiket. Nonprofit és közhasznú kft.-ként kiemelt figyelmet fordítanak arra, hogy a kerületi lakosok elérhető áron jussanak hozzá szolgáltatásaikhoz.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződések a közeljövőben lejárnak, szükséges a hasznosításukkal kapcsolatos döntés meghozatala.

A Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. a feladatai teljesítése során főként az Möt. 23. § (5) bekezdés 17. pontja szerinti önkormányzati közfeladatokat lát el – azaz jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet –, ezért az Nvtv. 11. § (17) bekezdésében foglaltak alapján a versenyeztetés mellőzhető az ingatlanok Társaság részére történő bérbeadása során.

Fentiekre figyelemmel javaslom, hogy az alábbi ingatlanok továbbra is a Társaság részére kerüljenek bérbeadásra a jelenlegi feltételek változatlanul hagyásával.

1.) 6950 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29. szám alatti, 2466 m<sup>2</sup> alapterületű, uszoda megnevezésű ingatlan.

Bérleti díj javasolt összege 414.474,- Ft/hónap+Áfa.

Bérbeadás kezdő időpontja: 2023. július 1.

2.) 7745 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület tornaterme és hozzá tartozó kiszolgáló helyiségek.

Bérleti díj javasolt összege 343.266,-Ft/hónap+Áfa.

Bérbeadás kezdő időpontja: 2023. augusztus 1.

3.) 218 hrsz-ú, természetben Szántód, Móricz Zsigmond u. 54. szám alatti 6286 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan.

Bérleti díj javasolt összege 110.665,- Ft/hónap+Áfa.

Bérbeadás kezdő időpontja: 2023. szeptember 1.

4.)1475/2 hrsz-ú, természetben Szigetszentmárton, Duna-part felső út alatti 1022 m<sup>2</sup> alapterületű kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan.

Bérleti díj javasolt összege 34.539,- Ft/hónap+Áfa.

Bérbeadás kezdő időpontja: 2023. szeptember 1.

5.) 010501/6 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti 12056 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlan - sajátos nevelésű igényű gyermekek nappali, iskolai rendszerű oktatása, nevelése céljára bérbeadott részei kivételével -.

Bérleti díj javasolt összege 414.474,- Ft/hónap+Áfa.

Bérbeadás kezdő időpontja: 2023. szeptember 1.

A bérleti szerződések megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- bérbeadás időtartama: 15 év határozott idő,
- a bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik,
- bérlő köteles a mindenkor havi közüzemi és üzemeltetési díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult az ingatlan egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

#### IV.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7904 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 18. szám alatt fekvő, kivett kultúrház (*MOM XII. kerületi Művelődési Központ*) és piac megnevezésű, valamint a Budapest XII. kerület, 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 14-16. szám alatt fekvő, kivett étterem és szolgáltató egység és mélygarázs és sportcentrum megnevezésű ingatlan (*Gesztenyész kert*) (továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Az Önkormányzat, mint Megrendelő és a Market Építőipari Kft., mint Vállalkozó között 2009. november 23. napján építési koncessziós és üzemeltetési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre az Ingatlanok kapcsán a „*MOM XII. kerületi Művelődési Központ és a Gesztenyész kert sport és szabadidő negyed funkcióbővítő fejlesztéséhez szükséges kivitelezési munkálatok elvégzése és kapcsolódó üzemeltetési feladatok ellátása*” tárgyában.

A szerződés típusát tekintve építési koncessziónak minősül, „A” része tartalmazza az építési és kivitelezési feladatokat, „B” része a hasznosításra vonatkozó feltételeket, „C” része a Vállalkozó üzemeltetési kötelezettségeit, míg a „D” része tartalmazza a szerződéses jogviszony egészére irányuló rendelkezéseket.

A szerződés „B” része szerint az Önkormányzat a Vállalkozó részére az étterem és kávézó, az előadó-, kiállító tér építményrészek (a továbbiakban együttesen: Építményrészek) tekintetében a kivitelezett létesítmény átvételének napját követő naptól számított 15 év határozott időtartamra hasznosítási jogosultságot biztosított. A Vállalkozó részére nyújtott hasznosítási jog ellenértéke nettó 285.000.000,- Ft + ÁFA, vagyis mindösszesen bruttó 356.250.000,- Ft az Önkormányzat részére teljeskörűen megfizetésre került.

A Szerződés szerint a Vállalkozó 5.000.000,-Ft összegű teljesítési biztosítékot a hasznosítási jog záró napját követő 30 napig terjedő időszakra köteles nyújtani.

A Market Építőipari Kft. cég elnevezése 2017. május 30. napján MAKOMA Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: MAKOMA Kft., székhely: 1037 Budapest, Bojtár u. 51., cégjegyzékszám. 01-09-860624, adószám: 13541576-2-41, képviseli: Szabó Géza Sándor ügyvezető) elnevezésre változott.

A szerződés megszűnésének időpontja 2026. május 11. lenne, azonban a MAKOMA Kft. kezdeményezte az Önkormányzatnál a Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését tekintettel arra, hogy a MAKOMA Kft. egyik fő profilja a vendéglátás volt, amelyet 2020 óta jelentősen megtépázott a pandémia és az energiaválság is, így a cég profiljából szeretnék megszüntetni a vendéglátást és ehelyett más irányt szeretnének meghatározni a cégnek.

A MAKOMA Kft. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése napjának 2023. október 31. napját kérte meghatározni, emellett vállalta minden szerződéses kötelezettsége megtartását a hátralevő időszakban.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Szerződés közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre 2023. október 31. napjával a MAKOMA Kft.-vel.

Figyelemmel arra, hogy a MAKOMA Kft. hasznosítási jogosultsága közös megegyezéssel kerül megszüntetésre, így a megszüntetésből eredően kár megtérítésére nem jogosult.

Tekintettel arra, hogy a MAKOMA Kft. a Szerződés szerinti, 15 évre irányadó hasznosítási jog ellenértékét teljeskörűen megfizette és Felek a hasznosítási jogosultságot a határidő lejártát megelőzően közös megegyezéssel megszüntetik, az Önkormányzatnak szükséges a hasznosítási jog időarányos ellenértékét (1.583.333.- Ft/hó) a MAKOMA Kft. részére kamatmentesen visszafizetni, az ehhez szükséges költségvetési fedezet rendelkezésre áll. Az újonnan megállapított bérleti díj fizetésével pedig Önkormányzatunknak magasabb bérleti díj realizálására lesz alkalma.

Figyelemmel arra, hogy a Szerződés megszüntetése miatt az Építményrészek megüresednek, így javaslom az Ingatlanokon található Étterem és hozzá tartozó kiszolgáló egységek (rendezvényterem 697,58 m<sup>2</sup>, konyha és raktár 346,81 m<sup>2</sup>, étterem 278,93 m<sup>2</sup>, pincésinti raktár 199,78 m<sup>2</sup>) nyílt pályázat útján történő bérbeadását étterem és rendezvényközpont működtetése céljára. Pályázati feltételként javaslom a jelenlegi funkciónak megfelelő magas színvonalú és profilú működtetés meghatározását.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- bérleti díj: 3.500.000,-Ft+ÁFA/hó
- bérlő kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (7.000.000,-Ft) köteles megfizetni,
- bérbeadás időtartama: 2023. november 1. napjától 15 év határozott idő, amely a bérlő egyoldalú kérelmére további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette,
- a bérleti díj 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 üzemeltetési díjak megfizetésére,
- bérlő saját költségén köteles az étterem leltár szerint átadott eszközökön túli, saját igény szerint történő kialakítására, az étterem és rendezvényközpont funkció fenntartására
- bérlő jogosult az Étterem egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

A koncessziós szerződést megszüntető megállapodás hatályba lépésének feltétele az új bérlővel érvényes és hatályos bérleti szerződés megkötése.

V.

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 Kulturális Központ Nonprofit Kft. (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz u.18., cégjegyzékszám: 01 09 938037, képviseli: Hambuch Gerda ügyvezető, a továbbiakban: MOM Kult. Kft.) bérlő határozatlan időre.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 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.

A MOM Kult. Kft. ügyvezetője az Önkormányzatnak jelezte, hogy a Kft. által üzemeltetett épületek, illetve helyiségek mindegyikében elsősorban az elektromos áram, többségében a gázfogyasztás, valamint a rendszerhasználati díjak emelkedése, oly mértékben terhelik a Társaság költségvetését, amely az alapműködést, valamint a rentábilis sales munkát (ár-értékarányú értékesítés) nehezítik, illetve lehetetlenítik el. A költségvetés-tervezet kiadási oldalát több alkalommal való átalakítással, az összes releváns tétel minimálisra csökkentésével, illetve több, a látogatók komfortérzetét emelő szolgáltatás-tétel átmeneti elhagyásával, a lehetőségekhez mérten redukálták. Mindezekkel együtt további kiadás csökkentő tételek szükségesek ahhoz, hogy a költségvetési egyensúly tartható, és a közművelődési alapfeladat ellátás biztosítható legyen.

Fentiekre tekintettel a MOM Kult. Kft. ügyvezetője kérte az Önkormányzattól 2023. április 1. napjától 2023. december 31. napjáig tartó időszakra az általa bérelt ingatlanok bérleti díjainak csökkentését.

A MOM Kult. Kft. fontos kulturális feladatokat lát el a XII. kerületi lakosok érdekében, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület egyedi döntésével a közfeladat ellátásra tekintettel 2023. április 1. és 2023. december 31. közötti időszakra 70 % mértékű bérleti díj mentességben részesítse a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft-t a fenti ingatlanok vonatkozásában. Bérelő köteles a közüzemi díjakat továbbra is megfizetni, a kedvezmény kizárólag a bérleti díjra vonatkozik.

### **Jogszabályi hivatkozások:**

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének (továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Ör. 13. §-a szerint Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt - a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésétől függően nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Ör. 9. §-a szerint a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, bérbeadásáról, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között –

- a) 50 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi- és Városfejlesztési Bizottság,
- b) 50 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet vagy államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Az állami köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (továbbiakban: Köznevelési törvény) 2. § (1) bekezdése alapján az Alaptörvényben foglalt ingyenes és kötelező alapfokú, valamint ingyenes és mindenki számára hozzáférhető középfokú nevelés-oktatáshoz való jog biztosítása az érettségi megszerzéséig, a szakgimnáziumi, illetve a szakiskolai nevelés-oktatásban az Szkt. 3. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározottak szerint, a készségfejlesztő iskola tekintetében pedig az utolsó gyakorlati évfolyam befejezéséig az állam közszolgálati feladata.

A Köznevelési törvény 23. § (9) és (10) bekezdése szerint „A nevelési-oktatási intézmény működéséhez szükséges engedély akkor adható ki, ha a nevelési-oktatási intézmény állandó saját székhellyel rendelkezik, továbbá legalább egy, a maximális létszám befogadására alkalmas óvodai csoport, kollégiumi csoport, továbbá az adott iskolatípusnak megfelelően valamennyi évfolyamra egy-egy iskolai osztály működtetésére alapították, és az ehhez szükséges - jogszabályban meghatározott - személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, vagy újonnan induló nevelési-oktatási forma esetében felmenő rendszerben, fokozatosan megteremtí. Ha nemzetiségi nevelés-oktatás esetén, valamint az ötezer főt meg nem haladó lakosságszámú településen, a nevelés-oktatást igénybevevő gyermekek, tanulók előre tervezhető létszáma nem éri el az átlag osztály- vagy csoportlétszámot, akkor a maximális létszám befogadására alkalmas osztályteremre, csoportszobára vonatkozó feltétel helyett elegendő, ha az intézmény az átlagléttszám befogadására alkalmas helyiséggel rendelkezik. Az egyházi köznevelési intézmény és a magán köznevelési intézmény akkor rendelkezik állandó saját székhellyel, telephellyel, ha a fenntartója igazolja, hogy a feladatai ellátásához szükséges jogszabályban meghatározott helyiségek feletti rendelkezési jog a nevelési-oktatási intézmény működéséhez legalább öt nevelési évre, tanítási évre biztosított. Ha a nevelési-oktatási intézmény székhelye, telephelye másik nevelési-oktatási intézmény által is használt ingatlanban található, az engedélyezési eljárásban vizsgálni kell azt is, hogy az épületben biztosítható-e valamennyi nevelési-oktatási intézmény zavartalan működése, az alapító okiratában megjelölt maximális gyermek-, tanulói létszám fogadása, a nevelőtestületek működése.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 10. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen az óvodai ellátás.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 17. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldöm a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatokat.

### **Határozati javaslatok:**

1.

A Képviselő-testület hozzájárul a Budapest XII. kerület 7799 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 45. szám alatti, 1064 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra a Vizuális Kultúráért Alapítvánnyal (székhelye: 1123 Budapest XII. kerület, Alkotás utca 45., bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0005879) 2021. július 13. napján kötött bérleti szerződés megszüntetéséhez.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*



2.

A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület 7799 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 45. szám alatti, 1064 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra a Szimultán Kortárs Művészeti Alapítvánnyal (székhelye: 1023 Budapest, Repkény utca 15. tetőszint, bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0013439, képviseli: Nagy Csilla kuratóriumi elnök) Budai Rajziskola működtetése céljára öt év határozott időtartamú bérleti szerződést köt. A bérleti szerződés hatályosulásának feltétele a nevelési-oktatási intézmény működéséhez szükséges kormányhivatali engedély Önkormányzat részére történő bemutatása. Az új bérleti szerződés 5 év határozott időtartamú, kezdő időpontja a szerződés hatályba lépésének napja. A bérleti díj összege 844.153,- Ft + Áfa/hó, amely összeg minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad. A Képviselő-testület kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (1.688.306,- Ft) állapít meg, a közüzemi díjakat bérlő közvetlenül a szolgáltatók felé fizeti meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Szimultán Kortárs Művészeti Alapítvánnyal.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 10745 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Szilágyi Erzsébet fasor 26. szám alatt fekvő, 2180 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett óvoda megnevezésű ingatlan 535 m<sup>2</sup> alapterületű részének bérbe adására a Logopédiai és Természetvédő Óvoda Alapítvánnyal (székhelye: 1126 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 26., bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0008965, képviseli: Dr. Nagy Péter István kuratóriumi elnök) bérleti szerződés kerüljön megkötésre, 2023. szeptember 1. napjától 2028. augusztus 31. napjáig, 5 év határozott időtartamra. A bérleti díj 770.000 Ft + áfa/hó összegben kerül meghatározásra. A Képviselő-testület egyhavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (770.000,-Ft) állapít meg. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy a Logopédiai és Természetvédő Óvoda Alapítvánnyal az előterjesztésben ismertetett feltételekkel megkösse a bérleti szerződést.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- a) a 6950 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29. szám alatti, 2466 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett uszoda megnevezésű ingatlant, 414.474,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2023. július 1. napjától 15 év határozott időtartamra,
- b) a 7745 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület 522,8 m<sup>2</sup> alapterületű tornatermet, a földszinti 43,73 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeit, az alagsor 126,12 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeit 343.266,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2023. augusztus 1. napjától 15 év határozott időtartamra,
- c) a 218 helyrajzi számú, természetben Szántód, Móricz Zsigmond u. 54. szám alatti 6286 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlant 110.665,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2023. szeptember 1. napjától 15 év határozott időtartamra,

- d) a 1475/2 helyrajzi számú, természetben Szigetszentmárton, Dunapart felső út alatti 1022 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlant, 34.539,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2023. szeptember 1. napjától 15 év határozott időtartamra,
- e) a 010501/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti 12056 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlant - sajátos nevelésű igényű gyermekek nappali, iskolai rendszerű oktatása, nevelése céljára bérbeadott részei kivételével -, 414.474,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2023. szeptember 1. napjától 15 év határozott időtartamra,
- f) a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. (székhely: 1122 Budapest, Városmajor u. 29., cégjegyzékszám: 01-09-174587, adószáma:24388153-2-43, képviseli: Móczán Mónika ügyvezető) részére bérbe adja.

A bérleti szerződések megkötésére az alábbi feltételekkel kerül sor:

- a bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik,
- bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és üzemeltetési díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult az ingatlan egyes részeit – a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

5.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint Megrendelő és a Market Építőipari Kft., mint Vállalkozó (a cég jelenlegi elnevezése: MAKOMA Kft. székhely: 1037 Budapest, Bojtár u. 51., cégjegyzékszám. 01-09-860624, adószám: 13541576-2-41, képviseli: Szabó Géza Sándor ügyvezető) között 2009. november 23. napján a „*MOM XII. kerületi Művelődési Központ és a Gesztenyés kert sport és szabadidő negyed funkcióbővítő fejlesztéséhez szükséges kivitelezési munkálatok elvégzése és kapcsolódó üzemeltetési feladatok ellátása*” tárgyú építési koncessziós és üzemeltetési szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerül 2023. október 31. napjával, azzal, hogy az Önkormányzat köteles a hasznosítási jog időarányos ellenértékét (1.583.333,- Ft/hó) a MAKOMA Kft-nek - a birtokba adást követő 30 napon belül - megfizetni, továbbá a teljesítési biztosítékkal teljeskörűen elszámolni. A koncessziós szerződést megszüntető megállapodás hatályba lépésének feltétele az új bérlővel érvényes és hatályos bérleti szerződés megkötése.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

6.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7904 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 18. szám alatt fekvő, kivett kultúrház (*MOM XII. kerületi Művelődési Központ*) és piac megjelölésű, valamint a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 14-16. szám alatt fekvő, kivett étterem és szolgáltató egység és mélygarázs és sportcentrum megjelölésű (*Gesztenyés kert*) ingatlanokon található étterem és hozzá kapcsolódó kiszolgáló egységek (rendezvényterem 697,58 m<sup>2</sup>, konyha és raktár 346,81 m<sup>2</sup>, étterem 278,93 m<sup>2</sup>, pincszinti raktár 199,78 m<sup>2</sup>) bérbeadására - a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban. Nvtv.) rendelkezéseinek keretei között – nyílt pályázat útján kerüljön sor, étterem és rendezvényközpont működtetés céljából 2023. november 1. napjától 15 év határozott időtartamra, mely a bérlő egyoldalú kérelmére további 5 évvel meghosszabbítható az alábbi feltételekkel:

- g) bérleti díj: 3.500.000,- Ft + ÁFA/hó,
- h) bérlő kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (7.000.000,-Ft) köteles megfizetni,
- i) a bérleti díj 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,
- j) a közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli,
- k) az étterem leltár szerint átadott eszközökön túli, saját igény szerint történő kialakítása, az étterem és rendezvényközpont funkció fenntartása bérlő kötelezettsége,
- l) a bérlő jogosult az Étterem egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Jegyzőt a pályázat lebonyolítására és a nyertes ajánlattevővel a szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

7.

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, **Csőrsz 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, **Csőrsz 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 2023. április 1. napja és 2023. december 31. napja közötti időszakra 70%-os mértékű bérleti díjfizetési-mentességben részesíti.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2023. 04.14.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

