ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés önkormányzati tulajdonú ingatlannak a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére történő bérbeadására 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^2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon található a Barabás Villa műemléki védettséget élvező épületegyüttese, mely egy 90 m^2 alapterületű, hozzávetőleg 50 fő befogadására alkalmas villaépületből, egy 112 m^2 alapterületű „Vincellérház" megnevezésű épületrészből és galériából, egy 110 m^2 alapterületű kávézóból és egy 403 m^2 alapterületű, 120 fő befogadását biztosító rendezvényteremből, valamint az épületegyütteshez tartozó többszintes kertből áll.

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.) bérli. Az Önkormányzat és a MOM Kult. Kft. között létrejött bérleti szerződés 2026. december 31.-én lejár.

Az Ingatlan hosszú évek óta közösségi színtérként működik, ahol többek között az Önkormányzat anyakönyvi eseményei, valamint üzleti, kulturális 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 megelégedésére 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 MOM Kult. Kft. 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 helyszíneként 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 4.540.000,- Ft + ÁFA/hó, mely alapján javaslom, hogy a közfeladat ellátás arányára tekintettel, a piaci bérleti díj 40%-ának megfelelő mértékű, 1.816.000,- Ft + Áfa/hó bérleti díj kerüljön megállapításra.

A Barabás villa üzemeltetési konstrukciója felülvizsgálat alatt áll, így javaslom, hogy a bérbeadásra 2027. január 1. napjától kezdődő 1 év határozott időtartamra - mely további 1 évvel meghosszabbítható - kerüljön sor. A közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

-a bérbeadás 1 év határozott időtartamra történik, mely további 1 évvel meghosszabbítható;

-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.

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.

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

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

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.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

<u>Határozati javaslat:</u>

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület 6881 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Városmajor utca 44. szám alatt fekvő, 3594 m^2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan 2027. január 1. napjától 1 év határozott időtartamra – mely további 1 évvel meghosszabbítható - rendezvényszervezés, kulturális események megtartása, a helyi

közművelődés támogatása, kávézó és étterem működtetése céljából a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére, 1.816.000- 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)

Budapest, Hegyvidék, 2026. november 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző