

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek használatba adása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület 10017/2/D/1 és 10017/2/D/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Kék Golyó u. 19. „D” ép. fsz 1. és fsz 2.** szám alatti 113 m² és 128 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok használatba adására irányul.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621; adószám: 10215724-2-43; képviselőre jogosult: Csuvarszki Péter István ügyvezető, a továbbiakban: FÁBER Kft.)

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 1. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata a helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése. Ilyen közfeladat ellátása céljából önkormányzati tulajdonú ingatlan ingyenesen használatba adható.

A Budapest XII. kerület 10017/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kék Golyó utca 19. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 534/1.000 tulajdoni hányaddal.

A Társasház összesen 5 darab épületből áll, „A”, „B”, „C”, „D” és „E” épületek. Az „A” épületben az Önkormányzat nem rendelkezik tulajdoni hányaddal, az „C” és az „E” épület jelenleg bérbe van adva. A „B” épületet a FÁBER Kft. használja 2022. január 14. napjától határozatlan időtartamra.

A FÁBER Kft. jelenleg a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. („Fecskeház”) szám alatti földszinti helyiségekben biztosítja a kertészeti munkatársak részére az öltöző- és melegedőhelyiséget, továbbá ezen helyiségekben kerül sor a parkfenntartási feladatok ellátásához szükséges eszközök egy részének tárolására. A FÁBER Kft. az Önkormányzat felé jelezte, hogy a jelenlegi helyiségek alapterülete, valamint elhelyezkedése a munkavállalók megfelelő munkakörülményeinek biztosítása, az eszközök megfelelő elhelyezése, továbbá az akadálymentes és hatékony munkavégzés szempontjából nem megfelelők, melyre tekintettel egyúttal a fenti funkciók együttes és megfelelő színvonalú ellátására alkalmas helyiség/ek szükség szerű biztosítását kérte.

A fentiekre tekintettel hosszútávon a FÁBER Kft. részére további ingatlan használatba adásának szükségessége merül fel a közfeladatok zavartalan ellátása érdekében.

Az elmúlt időszakban az ingatlanokat érintő, több igazságügyi tartószerkezeti vélemény is készült. Ezekben megállapításra került, hogy az ingatlanokkal alapozási hiányosságok miatt statikai

problémák vannak, a szerkezet mielőbbi megerősítése szükséges. A károsodás mértéke miatt a helyreállítási, javítási munkálatok aránytalanul magas költséggel járnának, ezért az elsődleges szempont az ingatlanok más irányú hasznosítása. A FÁBER Kft. a „D” épületre vonatkozóan ismételten statikai szakvéleményt készíttetett (1.sz. melléklet), amely megállapította, hogy az épület nem életveszélyes, felújításra szorul, amely után az használatra alkalmas.

A FÁBER Kft. által végzett műszaki és pénzügyi előkészítés alapján a szükséges beruházások (építészeti, elektromossági és egyéb munkák) nagyságrendileg 9.500.000.-Ft +áfa összköltséggel tervezhetők, melyet a FÁBER Kft. saját forrásból kíván fedezni.

A FÁBER Kft. a „D” épület helyiségeit az alábbi feladatok ellátására kívánja használni:

- Melegedő, öltöző, szociális és iroda helyiség
- Raktár helyiség használata önkormányzati közfeladat ellátását szolgáló ingóságok tárolása tekintetében (pl. kertészeti kis gépek, gépek és egyéb eszközök, fogyó eszközök, göngyölegek)
- Eszközök ki/be pakolása munkakezdés és befejezéskor, ehhez szükséges parkolóhelyek igénybevétele
- Gépjárművek tárolása, parkolása

A FÁBER Kft. a Társasház vonatkozásában az alábbi feladatok térítésmentes ellátására, illetve feltételek teljesítésére tesz kötelezettségvállalást:

- a FÁBER Kft. köteles gondoskodni december, január, február hónapokban társasház utcafrontján lévő járdaszakasz síkosságmentesítéséről, valamint szükség esetén a hó ellapátolásáról;
- a területen meglévő zöld felületek karbantartása, évelő ágyások ültetése és fenntartása;
- a közös külső területek általános tisztántartása, kukák kihúzása;
- a Fáber Kft. köteles betartani a Társasház házirendjében rögzített feltételeket, amelynek értelmében a gépjárművek ki/be parkolása korlátozott, 7:00-18:00 közötti időszakban lehetséges.

A FÁBER Kft. – saját költségén – teljeskörűen biztosítani köteles a fenti pontban meghatározott feladatok ellátásához, munkavégzéshez szükséges anyagokat és eszközöket.

A FÁBER Kft. részére az önkormányzati közfeladat ellátására tekintettel, versenyeztetés nélkül, ingyenesen használatba adható az önkormányzati tulajdonú ingatlan, azzal, hogy a közüzemi díjak megfizetése a használót terheli.

Fentiek okán javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 10017/2/D/1 és 10017/2/D/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Kék Golyó u. 19. „D” ép. fsz 1. és fsz 2. szám alatt található, 113 m² és 128 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok a közös tulajdonból hozzá tartozó összesen 275/1000 tulajdoni hányaddal a FÁBER Kft. részére a Magyarország helyi

önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 1. pontja szerinti közfeladat ellátása (helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése) céljából 5 év időtartamra, ingyenesen kerüljön használatba adásra.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint 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) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon ingyenesen – a (13a) bekezdésben foglalt kivétellel – 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 Mötv. 23. § (5) bekezdésének 1. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen: helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

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.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 10017/2/D/1 és 10017/2/D/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Kék Golyó u. 19. „D” ép. fsz 1. és fsz 2. szám alatt található, 113 m² és 128 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlant a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás u. 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621; adószám: 10215724-2-43; képviselőre jogosult: Csuvarszki Péter István ügyvezető, a továbbiakban: FÁBER Kft.) részére a birtokbaadás napjától kezdődő 5 évre, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 1. pontja szerinti közfeladat céljából ingyenesen használatba adja. A közüzemi díjak megfizetése használót terheli.

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

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. szeptember 17.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Tartószerkezeti szakvélemény