ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása (Zarándokszállás)

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület János-hegyi Erzsébet-kilátó területén található őrház épületének bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 010503/25 helyrajzi szám alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó megnevezésű ingatlan (János-hegyi Erzsébet-kilátó). Ezen ingatlan egyik eleme a 67,36 m2 alapterületű őrház épülete, melynek üzemeltetését jelenleg a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. látja el.

Az őrház épületéből kialakításra került szálláshely (a továbbiakban: Zarándokszállás) kihasználtsága minimális, ezért az épület eltérő célra történű hasznosítása is indokolt. A vendégéjszakák száma elmarad az előzetes várakozásoktól, az üzemeltetéshez kapcsolódó fix költségek ugyanakkor folyamatosan jelentkeznek, így a jelenlegi funkció fenntartása gazdasági és működtetési szempontból nem tekinthető hatékonynak. Mindezekre tekintettel indokolt az épület hasznosítási módjának felülvizsgálata, valamint olyan, rendeltetés meghatározása is, amely jobban illeszkedik a helyi igényekhez, növeli az épület kihasználtságát, és hosszú távon fenntarthatóbb működést tesz lehetővé.

A Képviselő-testület 2010 májusában a 101/2010. (V. 13.) Kt. határozattal döntött arról, hogy az Önkormányzat csatlakozik a Magyar Zarándokút Önkormányzati Társuláshoz. A Társulásban összesen 37 települési önkormányzat vesz részt.

Az Önkormányzat a Magyar Zarándokút egyik alapító tagjaként az elfogadott hálózati elvek alapján közreműködik a zarándokút területi folytonosságának biztosításában, valamint a zarándokok elszállásolási lehetőségének megteremtésében.

Fontos ugyanakkor rögzíteni, hogy a Társulási Megállapodás nem ír elő kötelezettséget az Önkormányzat számára zarándokszállás fenntartására és működtetésére. Az Önkormányzat e feladatot önként vállalta, amikor saját tulajdonú vagyonának felhasználásával biztosította a zarándokok elszállásolásának lehetőségét, valamint az ehhez szükséges helyszínt a zarándokút hálózatának részeként. Mindezek alapján a zarándokszállás fenntartása és működtetése nem a Társulási Megállapodásból eredő kötelezettség, hanem az Önkormányzat által önként vállalt feladat. A Társulási jogviszony felmondásához a Társulásban részt vevő képviselő-testületek, közgyűlések mindegyikének minősített többséggel hozott határozata szükséges.

A jelenlegi üzemeltetési konstrukció felülvizsgálata – a feladat jellegére és a szolgáltatás kulturális, közművelődési és turisztikai kapcsolódásaira tekintettel – indokolttá vált.

A Zarándokszállás működtetése nem kizárólag ingatlanüzemeltetési és szálláshely-szolgáltatási feladatokat foglal magában, hanem a zarándokhagyományok ápolásához, a kulturális értékek megismertetéséhez és a kulturális turizmus támogatásához kapcsolódó szempontok érvényesítését is igényli. E sajátos feladatellátás szorosabban illeszkedik egy kulturális tevékenységet végző szervezet profiljához, amely a szálláshely működtetését a kulturális és turisztikai célokkal összehangoltan képes megszervezni.

Fentiek okán az Önkormányzat a kulturális és turisztikai célú működtetéséhez kapcsolódó önkormányzati feladat önként vállalt ellátását, a Zarándokszállás MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 18., cégjegyzékszám: 01-09-938037, képviseletre jogosult: Hambuch Gerda ügyvezető; a továbbiakban: MOM Kult Kft.) részére történő bérbeadás útján a társaság tevékenységi körének bővítésével kívánja biztosítani.

A tervezett konstrukció szerint a Zarándokszállás valamennyi érdeklődő számára nyitott lenne, ugyanakkor a Magyar Zarándokút (Esztergom és Máriagyűd közötti főútvonal) hivatalos zarándokútlevelével rendelkező vendégek, kedvezményes szállásdíj mellett vehetnék igénybe a szolgáltatást. A mindenkori kedvezmény tehát igazolt zarándoktevékenységhez kapcsolódó, objektív feltétel alapján igénybe vehető díjkedvezményt jelent.

A Zarándokszállás működtetése a MOM Kult Kft. tevékenységéhez kapcsolódna. Ennek érdekében indokolt a társaság létesítő okiratának felülvizsgálata és – a szükséges társasági döntések meghozatalával – a szálláshely-szolgáltatási tevékenység feltüntetése, különösen a TEÁOR szerinti 5520 „Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás" tevékenység tekintetében.

A működtetés célja nem kizárólag szálláshely biztosítása, hanem a zarándoklathoz kapcsolódó kulturális értékek, hagyományok és turisztikai lehetőségek támogatása, valamint a zarándokútvonalhoz kapcsolódó közösségi és kulturális élmények hozzáférhetőbbé tétele.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének 7. pontja a turizmussal kapcsolatos feladatokat, míg 13. pontja a helyi közművelődési tevékenység támogatását és a kulturális örökség helyi védelmét a kerületi önkormányzati feladatok között nevesíti.

E rendelkezések alapján az Önkormányzat feladatellátásában indokolt lehet olyan kulturális és turisztikai kezdeményezések támogatása, amelyek a helyi kulturális értékek megőrzéséhez, a hagyományok megismertetéséhez, a közösségi részvétel ösztönzéséhez és a turisztikai lehetőségek fejlesztéséhez járulnak hozzá.

Az 1997. évi CXL. törvény 73. §-a rögzíti, hogy a közművelődéshez való jog gyakorlása közérdek, a közművelődési tevékenységek támogatása pedig közcél, és a közművelődés feltételeinek biztosítása alapvetően az állam és a helyi önkormányzatok feladata. A törvény 76. §-a települési önkormányzat kötelező feladataként határozza meg a helyi közművelődési tevékenység támogatását. A 76. § (3) bekezdésében meghatározott közművelődési alapszolgáltatások körében többek között megjelenik a művelődő közösségek létrejöttének elősegítése, számukra helyszín

biztosítása, működésük támogatása, a közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése, valamint a hagyományos közösségi kulturális értékek átörökítése feltételeinek biztosítása.

A zarándoklat a vallási vonatkozásán túl, Magyarország történelmi és kulturális örökségének részét képezik, történelmi, kulturális és közösségi jelentőséggel bír. A zarándokutakhoz kapcsolódó települések, templomok, emlékhelyek, építészeti értékek és hagyományok, az útvonalak mentén található kulturális és épített örökségi értékek megismerése, valamint az ezekhez kapcsolódó közösségi tapasztalatok elősegítése olyan kapcsolódási pontokat teremthet, amelyek a közművelődési a kulturális örökség szélesebb körű megismertetésének céljával összhangban állnak.

A MOM Kult Kft. e folyamatot tárgyi feltételek biztosításával is támogathatja. A szálláshelyhez kapcsolódó tájékoztató anyagok, kulturális ajánlók és a zarándokútvonalhoz kapcsolódó információk megismertethetik a látogatókkal a helyi és országos kulturális értékeket.

A tervezett működtetési modellben a MOM Kult Kft. feladata lesz a szálláshely üzemeltetésének megszervezése, a foglalások és a vendégforgalom kezelése, a díjak alkalmazása, valamint a szolgáltatás kulturális és turisztikai céljainak érvényesítése. A hivatalos zarándokútlevélhez kapcsolódó kedvezmény alkalmazásának feltételeit – így különösen a jogosultság igazolásának módját, a kedvezmény mértékét, a foglalási feltételeket és az alkalmazható időszakot – átlátható módon a bérleti szerződésben szükséges meghatározni.

A díjkedvezmény gazdasági megalapozásához indokolt vizsgálni a szálláshely fenntartási és üzemeltetési költségeit, a várható kihasználtságot, a piaci díjakat, valamint a kedvezményből eredő bevételkiesést. E vizsgálat biztosíthatja, hogy a kulturális és turisztikai célok érvényesítése mellett a társaság gazdálkodása is fenntartható maradjon.

A Zarándokszállás működtetése a kulturális és turisztikai célokkal összhangban álló tevékenységként kapcsolódik az Önkormányzat Mötv-ben meghatározott feladataihoz, különösen a kulturális szolgáltatáshoz, a helyi közművelődési tevékenység támogatásához és a turizmussal kapcsolatos feladatokhoz. A MOM Kult Kft. bevonása a működtetésbe pedig a társaság kulturális tevékenységéhez kapcsolódó, kiegészítő szolgáltatásként teremtheti meg a szálláshely üzemeltetésének szervezeti kereteit.

Fentiek okán a MOM Kult Kft. a Zarándokszállás üzemeltetésével - közművelődési tevékenységével összhangban - közfeladatot látna el, emellett azonban piaci alapon működő tevékenységet is folytatna. A MOM Kult Kft. - a társaság könyvvizsgálójának közreműködésével - megállapította, hogy bevételei és kiadásai alapján az általa elvégzett tevékenység 60%-ban közfeladat, 40%-ban profitorientált jellegű. Aktualizált értékelési szakvélemény szerint a Zarándokszállás piaci bérleti díjának mértéke havi 174.000 forint + áfa, ennek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat a közfeladat-ellátás arányára tekintettel a piaci bérleti díj 40%-ának megfelelő mértékű, havi 69.600 forint + áfa összegű bérleti díjat állapítson meg. A közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A bérlő jogosult az épület, illetve annak egyes részeinek albérletbe adására.

A közművelődési megállapodás módosítása

Az Önkormányzat a közművelődési törvény által biztosított felhatalmazás alapján a MOM Kult Kft.-vel 2010. szeptember 1. napján közművelődési feladatok ellátására Közművelődési megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötött, amelyet a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott 75/2021. (IV. 12.) polgármesteri határozatának, valamint a 66/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozatának megfelelően, közös megegyezéssel módosították.
Jelen előterjesztés kapcsán a Megállapodást ismételten aktualizálni szükséges, és az alábbi konkrét módosításokat szükségszerű átvezetni.

Új 2.3.a. pontként szükséges rögzíteni, hogy 2026 november 30-tól a Zarándokszállás bérleti szerződés keretében történő használatát, üzemeltetését és szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítását a MOM Kult Kft. látja el.

Új 2.8. pontként szükséges rögzíteni, hogy a MOM Kult Kft. vállalja a Zarándokszállás üzemeltetését, rendeltetésszerű használatának biztosítását, valamint az ingatlan szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítását. A MOM Kult Kft. jogosult az ingatlant harmadik személyek részére szálláshely-szolgáltatás keretében rendelkezésre bocsátani, az e tevékenységből származó bevételeket beszedni.

Új 3.9a. pontként szükséges rögzíteni, hogy a MOM Kult Kft. a tevékenységét a Zarándokszállás épületében látja el, amelynek funkciója: szálláshely-szolgáltatás.

A jelenlegi 3.10. pont módosítása is szükséges, amelynek értelmében a Zarándokszállást a bérleti szerződés alapján használt ingatlanok közé kell sorolni.

A jelenlegi 3.12. pontot követően javasolt egy önálló rendelkezést rögzíteni az alábbiak szerint:
A MOM Kult Kft. a Zarándokszállás rendeltetésszerű és folyamatos üzemeltetéséről köteles gondoskodni, valamint

- biztosítja a szálláshely-szolgáltatás feltételeit;
- gondoskodik a vendégek fogadásáról és az ehhez kapcsolódó adminisztrációról;
- viseli a bérleti szerződésben meghatározott üzemeltetési költségeket;
- gondoskodik a takarításról és a napi működtetésről;
- az ingatlan állagának megóvásáról a bérleti szerződésben meghatározottak szerint.

(A részletes költségviselési és karbantartási szabályok a bérleti szerződésben kerülnek rendezésre.)

Új 3.15.a pontként szükséges rögzíteni, hogy a Zarándokszállás szálláshely-szolgáltatási tevékenységével kapcsolatos bevételeket és kiadásokat a MOM Kult Kft. köteles a közművelődési közfeladatok ellátásával kapcsolatos bevételektől és kiadásoktól elkülönítetten nyilvántartani.

Új 4.5. pontként szükséges rögzíteni, hogy a Zarándokszállásra vonatkozó bérleti jogviszony megszűnésével a Zarándokszállás üzemeltetésére és szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítására vonatkozó feladatellátási kötelezettség is megszűnik.

Az alapító Okirat (Létesítő Okirat) módosítása

Jelen előterjesztés okán szükséges a MOM Kult Kft. 2024. november 12-án kelt, változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratának módosítása. A módosítás a társaság tevékenységi körének bővítésével függ össze, amelynek keretében az Alapító Okirat 3. pontjában, a 3.2. pont

szerinti egyéb tevékenységi körök között fel kell tüntetni a 5520 – Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás tevékenységi kört.

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. A 11. § (17) bekezdése szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

b) 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 értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 23. § (5) bekezdésének 7. pontja a kulturális szolgáltatást, ezen belül a kulturális örökség helyi védelmét és a helyi közművelődési tevékenység támogatását, a 13. pont pedig a turizmussal kapcsolatos feladatokat nevesíti

A muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 73. §-a a közművelődés társadalmi jelentőségét rögzíti. A törvény 76. §-a határozza meg a települési önkormányzat helyi közművelődési feladatait.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 9. § alapján a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, bérbeadásáról, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között

a) legfeljebb öt év időtartamú hasznosításról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság,
b) öt évet meghaladó időtartamú hasznosításról a Képviselő-testület dönt.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a Budapest XII. kerület 010503/25 helyrajzi szám alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó megnevezésű ingatlanon található, 67,36 m² alapterületű őrház épületet (Zarándokszállás) a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 18.; cégjegyzékszám: 01-09-938037; képviseli: Hambuch Gerda ügyvezető) részére kulturális és turisztikai célú hasznosítás, valamint szálláshely-szolgáltatás nyújtása céljából bérbe adja;
- a bérleti jogviszony időtartamát 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig, határozott időtartamban állapítja meg;
- a bérleti díj összegét havi 69 600 Ft + ÁFA összegben állapítja meg. A közüzemi és a bérleti szerződésben meghatározott egyéb üzemeltetési költségek a Bérlőt terhelik;
- rögzíti, hogy a Bérlő a Zarándokszállást szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosítja, és az ingatlant a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint harmadik személyek részére szálláshely-szolgáltatás keretében időlegesen használatba adhatja;

A Képviselő-testület egyetért a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. között fennálló közművelődési megállapodás Zarándokszállás működtetésével összefüggő, az előterjesztés 2. melléklete szerinti módosításával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés és a módosított közművelődési megállapodás megkötésére.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. létesítő okiratának módosításához szükséges intézkedések megtételéről, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység társaság tevékenységi körében történő feltüntetése érdekében.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Értékbecslés
2. melléklet: Közművelődési megállapodás módosítása