

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület Városmajor u. 44. szám alatti ingatlan (Barabás Villa) bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A 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 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon található a Barabás Villa műemléki védettséget élvező épületegyüttese, mely egy 90 m² alapterületű, hozzávetőleg 50 fő befogadására alkalmas villaépületből, egy 112 m² alapterületű „Vincellérház” megnevezésű épületszéből és galériából, egy 110 m² alapterületű kávézóból és egy 403 m² alapterületű, 120 fő befogadását biztosító rendezvényteremből, valamint az épületegyütteshez tartozó többszintes kertből áll.

A Képviselő-testület 33/2025. (II. 27.) számú határozatával arról döntött, hogy az Önkormányzat az Ingatlant 2025. március 1. napjától egy év határozott időtartamra rendezvényszervezés, kulturális események megtartása, a helyi közművelődés támogatása, kávézó és étterem működtetése céljából adja bérbe 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.) részére havi 1.263.087 forint + áfa bérleti díj megállapításával. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli. A bérlő jogosult az ingatlan egyes részeinek albérletbe adására.

Az egy évre szóló határozott idejű bérleti szerződés indoka a Barabás Villa üzemeltetési konstrukciójának felülvizsgálata volt. Ezen felülvizsgálat, és új üzemeltetési koncepció kidolgozása jelenleg is folyamatban van, azonban tekintettel a jövő évi programok lekötésének előzetes igényére, javasoljuk, hogy az Ingatlan MOM Kult. Kft. részére történő bérbeadására a bérbeadás feltételeinek változatlanul hagyása mellett 2026. év végéig kerüljön sor.

A MOM Kult. Kft. a Budapest XII. kerület Csörsz u. 18. szám alatti MOM Kulturális Központban és az Ingatlanon a kerületi lakosok nagy meglegedésére évek óta magas színvonalon lát el közművelődési feladatokat.

Az Ingatlan hosszú évek óta közösségi színtérként működik, hétfőtől csütörtökig közösségi térként, hétvégén esküvők és üzleti rendezvények helyszínéül szolgál. Az Ingatlan működésének legfőbb célja, hogy kulturális, közösségi és művészeti programokon keresztül lehetőséget nyújtson a XII. kerület lakosságának az önművelésre, a szabadidő eltöltésére, valamint a helyi művészek bemutatkozására.

Az Ingatlanban saját és partnerségi alapon szerveznek eseményeket, támogatják a művészeti iskolákat és a pályakezdő alkotókat. A programok között megtalálhatók művészettörténeti előadások, irodalmi estek, családi események, kiállítások, filmklub, irodalmi estek és előadóestek, jazz- és komolyzenei koncertek.

Az Ingatlan többszintes pihenőkertje nyitvatartási időben várja a kikapcsolódni, elvonulni vágyókat, a nyári időszakban kulturális programokkal fűszerezve. A Galériában havonta megújuló, kortárs képző-, ipar- és fotóművészeti kiállítások térítésmentesen látogathatók.

A villaépület, a rendezvényterem, a galéria, a vincellérház és a kertet magába foglaló épületegyüttes bérbe vehető, elsősorban kulturális rendezvények, konferenciák, tréningek, megbeszélések, képzések, emellett üzleti események, esküvőket követő rendezvények megtartása céljából, igény szerint szakmai és infrastrukturális segítségnyújtás biztosításával.

A 2024. évben a kulturális és közművelődési programok látogatóinak száma a 2023. évhez képest a duplájára nőtt, az összlétszám 77.188 fő volt. 2025 januárjától májusig 37 db esti program, hétfőn, kedden és szerdán állandó programok, valamint 27 db esküvő rendezvényt nap zajlott le, a becsült látogatói létszám összesen 14.825 fő volt.

A MOM Kult. Kft. által az Ingatlan területünkben valódi kulturális, közösségi helyszínné vált.

Az Ingatlan az egyes anyakönyvi események engedélyezésének szabályairól, valamint az anyakönyvi eseményekért fizetendő díjak mértékéről szóló 24/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján a hivatali időn kívül megkötött kerületi házasságkötések helyszínéül is szolgál. Az elmúlt évek tapasztalata szerint anyakönyvvezetőink 500-700 db házasságkötésnél működtek közre az Ingatlan helyszínén. A szertartások 3 helyszínen zajlanak, a Rendeletben megállapított terembérleti díjat a bejelentkezőknek kell megfizetniük. Az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény szerint 1 évvel a kitűzött időpont előtt van lehetőség a szándék bejelentésére, amikor a helyszínt és a dátumot ki kell jelölni. A szertartásokhoz kapcsolódó rendezvényszervezési szolgáltatást a MOM Kult. Kft. biztosítja.

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) bekezdése 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, a társaság ennek alapján 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. a társaság könyvvizsgálójának közreműködésével megállapította, hogy bevételei és kiadásai alapján az általa az Ingatlanban elvégzett tevékenység 60%-ban közfeladat, 40%-ban profitorientált jellegű. Aktualizált értékelési szakvélemény szerint az Ingatlan piaci bérleti díjának mértéke változatlanul havi 3.157.718 forint + áfa, ennek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat a közfeladat-ellátás arányára tekintettel ismételtelen a piaci bérleti díj 40%-ának megfelelő mértékű, havi 1.263.087 forint + áfa összegű bérleti díjat állapítson meg. A közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli.

Javasolom, hogy a bérbeadásra 2026. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra kerüljön sor, a bérleti szerződés pedig az alábbi, a Képviselő-testület által már korábban meghatározott feltételeket tartalmazza:

- a 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, a 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 ellenében 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. A 11. § (17) bekezdése 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 vagyonkezelésében lévő
 - ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,
 - cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy
 - d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő 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 vagyonkezelésbe.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (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 a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.1.18. pontja alapján véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az Önkormányzat a Budapest XII. kerület 6881 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Városmajor utca 44. szám alatt fekvő, 3594 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlant 2026. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra adja bérbe rendezvényszervezés, kulturális események megtartása, a helyi közművelődés támogatása, kávézó és étterem működtetése céljából a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére havi 1.263.087 forint + áfa összegű bérleti díj megállapításával, az alábbi feltételekkel:

- a bérlő az ingatlanban közművelődési tevékenységet köteles folytatni, 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, a 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 ellenében a Polgármesteri Hivatal a bérlő részére megtéríti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest, Hegyvidék, 2025. július 09.



Kovács Gergely
polgármester

Láttam:



dr. Bitskey Botond
jegyző