

1000078841353

1000078841353

ikt. szám: FPH058 /3269 - 5 /2016

tárgy:

javaslat a Magyar Állammal közös tulajdonú
Budapest XIV., Ajtósi Dürer sor 23. alatti
ingatlan (ELTE kollégium) használati
viszonyainak rendezésére

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

egyeztetésre megküldve:

- A Fővárosi Közgyűlés bizottságai és
tanácsnokai részére

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Az Eötvös Lóránd Tudományegyetem (továbbiakban: **ELTE**) által használt Budapest XIV. kerület 32705 helyrajzi számú, természetben Budapest, XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 23. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan / Kollégium**) a Magyar Állam 5/12-ed, valamint a Fővárosi Önkormányzat 7/12-ed arányú osztatlan közös tulajdonában áll (**1.sz. melléklet**).

Az Ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam 1961-ben kisajátítással szerezte meg. Az eredeti funkciója szerint MSZMP pártfőiskola kollégiuma 1968-ban épült. A Fővárosi Tanács finanszírozásában a rendszerváltás előtt megvalósult beruházások bonyolításával megbízott Fővárosi Beruházási Vállalat kezelésében volt, megállapodás szerint az ingatlan kezelői jogára jogosult Fővárosi Tanács jogutódja részére, tehát a Fővárosi Önkormányzat részére adta tulajdonba a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság a 27-2/2009. FVÁB sz. határozatával, 2009. november 23-án az ingatlan 7/12-ed tulajdoni hányadát az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (továbbiakban: **Övtv.**) 33. §-a alapján indult eljárásban.

Az ELTE vagyonkezelői joga 1990. óta áll fenn az állami tulajdonrészen. A Magyar Állammal közös tulajdonú ingatlant az 1990-es évektől folyamatosan és megszakítás nélkül az ELTE használja kollégium céljára, a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvényben (továbbiakban: **Nftv.**) megfogalmazott állami közfeladatellátás körébe tartozó lakhatás biztosítása feladatkörben, mely tevékenység és kötelezettség a központi költségvetési szerv Alapító okiratában (**2.sz. melléklet**) is szerepel. Ettől az időponttól az ELTE saját költségvetése terhére kezelte, karbantartotta, üzemeltette, alkalmanként felújította az ingatlant.

A közfeladat definíciója az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3/A. § (1) bekezdés értelmében a jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat. Az ELTE, mint központi költségvetési szerv (intézmény), az Nftv. alapján kiadott szakindítási engedélyek alapján

kifutó rendszerben egyetemi és főiskolai szintű képzést folytat. A felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvényben, a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvényben, a szakképzésről szóló 2011. évi CLXXXVII. törvényben, a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvényben, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvényben és a felnőttképzésről szóló 2013. évi LXXVII. törvényben foglaltak szerint részt vesz a köznevelési, továbbá a felsőoktatásnak nem minősülő szakképzési és az ágazati törvényekben meghatározott egyéb képzési feladatok megvalósításában, valamint az ezek ellátásához kapcsolódó egyéb feladatellátásokban (így a jelen megállapodás szempontjából különösen lakhatás biztosítása), melyek révén állami közfeladatot lát el.

Az ELTE az állami közfeladat ellátására, valamint a feladatellátás állami támogatás ellenére deficitese jellegére tekintettel kérelmezte (**3.sz. melléklet**) az Ingatlan térítésmentes használatának biztosítását a Fővárosi Önkormányzat részéről, másrészt a Környezet Energia Hatékonysági Program KEHOP-5.2.4-15-2016-00003 számú projekt keretében, az épület részleges energetikai felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Használati viszony rendezése

Az ingatlan állami tulajdoni hányada tekintetében kijelölt tulajdonosi joggyakorló MNV Zrt., az ELTE használati viszonyainak fenntartása, közfeladat ellátásának folyamatos biztosítása érdekében támogatta és javasolta az ELTE ingyenes használati jogának biztosítását a Fővárosi Önkormányzat részéről (**4. sz. melléklet**), figyelemmel többek között az ELTE állami tulajdoni hányadra fennálló vagyonkezelői minőségére is.

A Fővárosi Önkormányzat az Övtv. 33.§-a alapján, vagyis az ún. rendezetlen kezelői jogállású ingatlanok vagyonátadása keretében a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság 27-2/2009. FVÁB határozatával (**5.sz. melléklet**) kapta tulajdonába az ingatlant, így az MNV Zrt. által hivatkozott Övtv. 40. § szerinti ingyenes használat jogának jogintézménye jelen ügyben nem alkalmazható, mivel az ingatlan a Fővárosi Önkormányzat üzleti vagyona, nem pedig a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba tartozik.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrészre vonatkozó ingyenes használatba adási kötelezettség tehát nincs, fentiekre tekintettel az ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: **Nvt.**), valamint a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) előírásai szerint hasznosítható.

Az Nvt. 11. § (13) bekezdésében foglaltak alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe. A Vagyonrendelet 45. § (1) bekezdése szerint „A fővárosi vagyon tulajdonjogának bármely jogcímen történő ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról, továbbá a vagyon ingyenes vagy kedvezményes hasznosításáról - a 49. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - értékhátértől függetlenül a Fővárosi Közgyűlés dönt, minősített szavazattöbbséggel”.

Az ELTE jogállását tekintve központi költségvetési szerv, főtevékenységét tekintve felsőfokú oktatási intézmény, mely Alapító Okiratában felsorolt alaptevékenységei között a kollégiumi szálláshelyek bérbeadásával, üzemeltetésével és karbantartásával a köznevelési intézményben tanulók lakhatásának biztosítása állami közfeladatot látja el. Ezzel összhangban az Nftv-ben meghatározott állami közfeladat ellátás támogatása céljából, továbbá a fennálló használati

viszonyok jogi rendezése érdekében az alábbi tartalmú megállapodás megkötését javasoljuk **(6.sz. melléklet)**.

A Megállapodás célja a közfeladat-ellátásához szükséges tárgyi feltétel / Ingatlan biztosítása az ELTE részére történő ingyenes haszonkölcsönbe adással. Az Ingatlan ingyenes haszonkölcsönbe adásával a Fővárosi Önkormányzat egyrészt elősegíti az ELTE közfeladatellátásának maradéktalan megvalósulását, biztosítva az ahhoz szükséges Ingatlant, másrészt látva a kollégium funkció fővárosi létjogosultságát, illetve annak deficitesebb jellegét, az ingyenes használatba adással támogatná ezen tevékenység további, változatlan ellátását az ELTE által. Az ELTE a rendeltetésszerű használat keretében és harmadik személlyel szemben köteles a továbbiakban is viselni az Ingatlan használatával, fenntartásával összefüggésben felmerülő valamennyi költséget, mindennemű kárveszélyt.

Felújítás

Az Ingatlan több szempontból felújításra szorul, legsürgetőbb az Ingatlan energetikai felújítása. A haszonkölcsön megállapodás szerint az ELTE az Ingatlant érintő felújítási, átalakítási munkákat, illetve értéknövelő beruházást mindenkor kizárólag az erre irányuló külön megállapodás alapján, saját költségén, vagy saját jogon szerzett külső forrásból (állami támogatás, egyéb pályázati pénzeszközök) megtérítési igény nélkül végezhet vagy végeztethet, azzal összefüggésben nem támaszthat a Fővárosi Önkormányzattal szemben semmilyen anyagi, vagy egyéb igényt, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem. A Beruházások eredménye által az Ingatlan tulajdoni viszonyai nem változhatnak, a feladatellátás bármilyen okból történő megszűnése esetén pedig a beruházások eredménye -tulajdoni hányad arányában- ingyenesen kerül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába.

Ezen szabályozásra tekintettel kérem a tisztelt Közgyűlést a haszonkölcsön megállapodással egyidejűleg az alábbi beruházási megállapodás **(7.sz. melléklet)** megkötésére.

A Környezet Energia Hatékonysági Program, központi költségvetési szervek energiahatékonysági beruházásait támogató kormányzati programelemében az ELTE a KEHOP-5.2.4-15-2016-00003 azonosítószámú pályázatával **(8.sz. melléklet)** több fenntartása alá tartozó intézményi épület részleges energetikai felújítását tűzte ki célul. A Kollégium esetében a tervezett felújítási munkák keretében építésszerűen cserélve kerülnek az energetikai követelményeknek nem megfelelő homlokzati nyílászárók, hőszigetelésre kerülnek a lapostetők, a pincefödém és a tetőfelépítmény. Az épületgépészeti felújítás során, a tetőtéren lévő kazánházban új kondenzációs falikazánok kerülnek elhelyezésre a régi, atmoszférikus modulációs kazánok helyére. A pinceszinten lévő hőközpont teljes felújítása megtörténik, a meglévő használati melegvíz termelés megszüntetésére kerül, helyére új használati melegvíz tárolók telepítése fog megtörténni. A felújítás tárgyát képezi még az épületben lévő összes radiátor és csőregiszter cseréje acéllemez lapradiátorokra, új termosztatikus radiátor szelepekkel **(9.sz. melléklet)**.

A felújítás becsült értéke (nettó):

Építészeti	99,6 mFt
Épületgépészeti	42,4 mFt
Épületvillamosság	0,8 mFt
Mindösszesen:	142,8 mFt.

A beruházás megvalósításához a pályázatban elvárt tartalmú tulajdonosi hozzájárulás kiadása szükséges, mely a fenntartási időszakra vonatkozó épületet kizárólagos és kötött közfeladat ellátását jelentő használatát biztosítja, lehetővé teszi, hogy az épületeken a KEHOP-5.2.4-15-2016-00003 számú projekt keretében az „Ajtósi Dürer Kollégium épületének részleges energetikai felújítását” megvalósított fejlesztés eredményét az ELTE saját könyveiben tartsa nyilván és aktiválja.

Összegezve, az ELTE negyedszázada fennálló Ingatlanhasználatát a Fővárosi Önkormányzat nem kívánja megváltoztatni, azonban jogi keretek közötti szabályozása szükséges. Tekintettel arra, hogy az ingatlanon az ELTE értéknövelő felújítási munkálatokat tervez, melyhez pályázati forrásokat is igénybe kíván venni, a használattal egyidejű a beruházás feltételeire vonatkozó megállapodás megkötése is szükséges. A használatot a Főváros ingyenesen biztosítja egyrészt az állami közfeladat támogatása, másrészt a használó által az önkormányzati vagyronon végzett értékmegőrzés -és gyarapítás figyelembe vétele okán. Az Ingatlanban történő tulajdonszerzéstől a Fővárosi Önkormányzatnak az Ingatlannal kapcsolatban sem kiadása, sem bevétele nem keletkezett, így az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Fővárosi Önkormányzatnak az ingyenes használatba adás okán adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Az előterjesztés tehát két szerződés egyidejű megkötésére irányul. A haszonkölcsön megállapodás az ingatlanhasználat feltételeit tartalmazza, a beruházási megállapodás az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások lebonyolításának, költségviselésének és nyilvántartásának feltételeit és módját, míg a döntési javaslat a beruházáshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást tartalmazza.

Kérem a tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.). Főv. Kgy. rendelet 45. § (1) bekezdésében foglalt hatáskörében eljárva

ingyenesen használatba adja a Fővárosi Önkormányzat 7/12-ed tulajdoni arányban tulajdonát képező, **Budapest XIV. kerület 32705 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 23. sz. alatti kivett kollégium** megnevezésű ingatlant az Eötvös Loránd Tudományegyetem részére, a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 8. § (6) és (7) bekezdésében, valamint Alapító Okiratában meghatározott állami közfeladata ellátása céljára, melynek érdekében jóváhagyja és megkötöti az előterjesztés 6. sz. mellékletében csatolt „Megállapodás ingatlan - állami közfeladat ellátását segítő - ingyenes haszonkölcsönbe adásáról” tárgyú szerződést és felkéri a főpolgármestert annak aláírására.

határidő: 60 nap

felelős: főpolgármester

a Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014. (XII.12.) Főv. Kgy. rendelet 40. § (7) bekezdése alapján a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság - Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 24. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított - hatáskörét eseti jelleggel magához vonja, és

biztosítja, hogy az 1. sz. határozat alapján megkötött szerződés időtartama alatt, de legalább a KEHOP-5.2.4/15-2016-00003 számú projekt fenntartási időszakának idején az Eötvös Loránd Tudományegyetem a Budapest XIV. kerület 32705 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XIV. kerület, Ajtósi Dürer sor 23. sz. alatti ingatlant kizárólagosan használja, kollégiumi elhelyezés, mint Alapító Okiratában rögzített közfeladata ellátására, továbbá

tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eötvös Loránd Tudományegyetem, mint beruházó a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program keretében, a KEHOP-5.2.4/15-2016-00003 számú projekt, „Ajtósi Dürer sor úti Kollégium épületének részleges energetikai felújítása” beruházási tevékenységet megvalósítsa és a fejlesztés eredményét az Eötvös Loránd Tudományegyetem saját könyveiben nyilvántartásba vegye és aktiválja.

Jóváhagyja és megköti a lebonyolítás és elszámolás feltételeit meghatározó, az előterjesztés 7. sz. mellékletében csatolt Beruházási Megállapodást és felkéri a főpolgármestert annak aláírására.

határidő: 60 nap

felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: minősített szavazattöbbség

Budapest, 2016. október „17”

Láttam:

2016 OKT 15.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

mellékletek:

1. Tulajdoni lap
2. Alapító okirat
3. ELTE kérelme
4. MNV Zrt. levele
5. 27-2/2009.FVÁB határozat
6. Megállapodás ingatlan ingyenes haszonkölcsönbe adásáról - tervezet
7. Beruházási Megállapodás - tervezet
8. KEHOP-5.2.4-15-2016-00003 azonosítószámú Támogatási Szerződés kivonat
9. Műszaki leírás – ajánlatkérési és kivitelezési tervdokumentáció

Dr. Bagdy Gábor.

főpolgármester-helyettes

dr. Homonnay Dorottya
önkormányzati tanácsadó

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási Főosztály

dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető 5/5

