



1000085082697

íkt. szám: FPH058 /1197 - 3 /2018

tárgy: Javaslat a Bp. VII. ker. Marek József utca
35. szám alatti ingatlan kedvezményes
bérbe adására a Magyar Református
Szeretetszolgálat Alapítvány részére.

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály / BFKV Zrt.

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés állandó bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 33254/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a 1078 Budapest, Marek József utca 35. 1. em. 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 100 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű, természetben földszinti elhelyezkedésű helyiségcsoport, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló, Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 33254/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, Marek József utca 35. 1. em. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 19 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „raktár” megnevezésű, természetben földszinti elhelyezkedésű helyiség (a továbbiakban együttesen: **Ingatlan**). (1. sz. melléklet: tulajdoni lapok és alaprajz) A 33254/0/A/1 és 33254/0/A/2 nyilvántartott ingatlanok önálló ingatlanok, a 1078 Budapest, Marek József utca 35. szám alatti társasház főbejáratának jobb (iroda), illetve bal (raktár) oldalán helyezkednek el. Műszaki jellemzőik miatt együttesen hasznosíthatók, figyelemmel arra, hogy a raktárhelyiség fűtése az iroda kazánjáról biztosított.

Az Ingatlant a Fővárosi Önkormányzat és Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **BFKV Zrt.**) által kötött 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés II/1. és II.7. számú al melléklete tartalmazza, így a 2018. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés megkötéséig a BFKV Zrt. a 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés alapján jogosult a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot képviselni.

A Magyar Református Szeretetszolgálat Alapítvány (a továbbiakban: **Szeretetszolgálat**) szándéknyilatkozatot nyújtott be a BFKV Zrt.-hez, melyben kérelmezte, hogy az Ingatlant kedvezményesen – bruttó 110 000 Ft/ hó összegű bérleti díj megfizetése mellett –, ifjúsági közösségi pont, Önkéntes Diakóniai Év Programiroda, valamint adománybolt működtetése céljából bérelhesse öt éves határozott időtartamra (2. sz. melléklet: bérleti szándéknyilatkozat, alapító okirat, aláírási címpéldány).

A Szeretetszolgálat a 33254/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott helyiségcsoportban az ifjúsági közösségi pont létrehozásával a 14-25 éves korosztály részére kíván szabadidős és kulturális programokat szervezni, bevonni a célcsoportot önkéntes programokba, a helyes önkép kialakítása, a szociális érzékenyítés, a társadalmi felelősségvállalás erősítése érdekében. Az ifjúsági közösségi pont működtetésével a Szeretetszolgálat a Fővárosi Önkormányzat Iskolakapun kívüli elnevezésű programjával való együttműködést is erősíteni szeretné.

A Szeretetszolgálat szintén a 33254/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott helyiségcsoportban kívánja működtetni az Önkéntes Diakóniai Év Programirodát, mely az ifjúsági területhez kapcsolódóan, a hosszú távú önkéntes szolgálat lehetőségével kívánja megismertetni a fiatal felnőtteket.

A Szeretetszolgálat a 33254/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott helyiségben adományboltot kíván működtetni, mely tárgyi adományokat kínálna szociális vásárlási lehetőség biztosításával a hátrányos helyzetűek számára, egyúttal a munkaerőpiacról kiszorult emberek számára biztosítana munkalehetőséget.

A kedvezményes használatba adás jogszerűségét alátámasztandó megvizsgáltuk a felmerülő önkormányzati közfeladatot, valamint a szervezet alapító okiratában foglaltakat az alábbiak szerint:

A közfeladat definíciója az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 3/A. § (1) bekezdés értelmében a jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat.

A közfeladatok ellátása költségvetési szervek alapításával és működtetésével vagy az azok ellátásához szükséges pénzügyi fedezet az Áht.-ben meghatározott eszközökkel, részben vagy egészben történő biztosításával valósul meg. A közfeladatok ellátásában államháztartáson kívüli szervezet jogszabályban meghatározott rendben közreműködhet.

A Fővárosi Önkormányzat és a Szeretetszolgálat között 2014. április 9. napján együttműködési megállapodás jött létre, mely szerint a szerződő felek a Szeretetszolgálat által végzett közhasznú feladat-ellátás, valamint ezen feladatoknak a Fővárosi Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladataihoz való kapcsolódására tekintettel együtt kívánnak működni a hatékonyabb feladatellátás megvalósítása érdekében (3. sz. *melléklet: együttműködési megállapodás*).

A Fővárosi Önkormányzat közfeladat ellátási feladatkörébe tartozik az ifjúsági feladatok ellátása, figyelemmel a Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014. (XII. 12.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú mellékletének 7. pontja szerinti önkéntes feladatvállalásra.

A Fővárosi Önkormányzat közfeladat ellátási feladatkörébe tartozik továbbá a szociális ellátások biztosítása, figyelemmel a Mőtv. 23. § (4) bekezdés 4. pontja szerinti, kötelezően ellátandó közfeladatként történő meghatározásra.

A fentebb hivatkozott jogszabályokban meghatározottak alapján a Szeretetszolgálat az ifjúsági ügyek és a szociális ellátás körében a Fővárosi Önkormányzat közfeladatellátásában vesz részt.

A Szeretetszolgálat által az Ingatlanban megvalósítani kívánt tevékenységek a Szeretetszolgálat alapító okiratában meghatározott, szociális tevékenység, valamint gyermek-és ifjúságvédelem tevékenység terén végzett közhasznú feladataihoz kapcsolódnak.

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 javára történik. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében – többek között – az alapítvány gazdálkodó szervezetnek minősül.

Fentiekre tekintettel az Ingatlan a Szeretetszolgálat részére, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő kedvezményes bérbeadásának jogszabályi akadálya nincs.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 35. § (3) bekezdése szerint a helyiség tulajdonjogát kedvezményesen átruházni vagy a helyiséget kedvezményesen hasznosítani – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – törvényben meghatározott versenyeztetési kötelezettség hiányában lehet oly módon, hogy az a Fővárosi Önkormányzat kötelező feladatellátását nem veszélyezteti, és érdekeit egyébként nem sérti, és a kedvezményes hasznosítás az állami támogatásról szóló jogszabályoknak, továbbá a vonatkozó uniós előírásokban foglaltaknak megfelelően történik.

A BFVK Zrt. az Ingatlan tekintetében 2017. február 24. napján ingatlanvagyon-értékelést készített, melynek megállapítása szerint az ingatlan forgalmi értéke 16 900 000 Ft + áfa, a havi piaci alapú bérleti díja 125 000 Ft/hó + áfa mértékű.

Az Ingatlan tekintetében a BFVK Zrt. 2017. november 2. napján aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványt készített, melynek megállapítása szerint az Ingatlan piaci alapú bérleti díja 140 000 Ft/hó + áfa mértékűre emelkedett (4. sz. *melléklet: ingatlanvagyon értékelés, aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány*).

A jelen előterjesztés 5. sz. mellékletét képező bérleti szerződés szerint az Ingatlan 5 éves határozott időtartamra, kedvezményes 86 614 Ft/hó + áfa, azaz bruttó 110 000 Ft/hó összegű bérleti díj megfizetése mellett kerülne bérbe adásra a Szeretetszolgálat részére, a Fővárosi Önkormányzat közfeladatainak ellátásában történő közreműködés érdekében.

A Szeretetszolgálat nyilatkozatot tett, hogy a bérleti díjon felül az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi közüzemi, üzemeltetéssel összefüggő költség (pl. személyszállítási díj) és a bérbeadás adóalapjába tartozó közös költség megfizetését vállalja, továbbá nyilatkozott arról, hogy óvadék címén bruttó három havi piaci bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot (533 400 Ft) megfizet, valamint nyilatkozott arról, hogy Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása (6. sz. melléklet: nyilatkozatok).

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján hasznosításra vonatkozó szerződés átlátható szervezettel köthető. A Szeretetszolgálat nyilatkozott, hogy ezen feltételnek megfelel.

A Szeretetszolgálat vállalta, hogy a BFVK Zrt. által elfogadható tartalommal közvetlen végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely minimálisan az alábbiakat tartalmazza:

- a) vállalás a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
- b) vállalás azon kötelezettségre vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő a rendelkezésére álló határidő (határnap) maradéktalan megtartásával, bérbeadó ezirányú felhívása esetén az ingatlan eredeti állapotának részbeni vagy teljes helyreállítását elvégezve visszaszolgáltatja bérbeadó részére a bérleményt, illetőleg azt elhagyja, valamint
- c) tudomásul vétel, elismerés arra vonatkozóan, hogy a bérbeadói felmondás kézbesítése tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény kézbesítési fikcióra vonatkozó rendelkezései alkalmazhatók.

A fenti feltételeknek megfelelő kötelezettségvállaló nyilatkozat BFVK Zrt. felé történő igazolása – az óvadék megfizetésének igazolása mellett - a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele.

A Szeretetszolgálat nyilatkozata alapján az Ingatlanban az alábbi munkálatokat kívánja elvégezni saját költségén: a vizesblokkok kivételével a padlóburkolatok cseréje, új PVC burkolat fektetése aljzatkiegyenlítéssel; fal-és mennyezetfestés; lámpatestek beszerzése és felszerelése. A munkálatok becsült költsége hozzávetőlegesen bruttó 1 750 000 Ft (7. sz. melléklet: nyilatkozat az elvégezni kívánt munkálatokról).

Javasoljuk a munkálatok elvégzéséhez történő tulajdonosi hozzájárulás megadását, mivel azok a felújítandó Ingatlan állagvédelméhez, ezáltal értékének megőrzéséhez járulnak hozzá.

A Helyiségrendelet 35. § (1) bekezdése alapján, a helyiség ingyenes vagy kedvezményes hasznosításáról a Fővárosi Közgyűlés minősített szavazattöbbséggel dönt.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és az alábbi döntést meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14) Föv. Kgy. rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 35. § (1) és (3) bekezdése alapján az együttesen hasznosított Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 33254/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a 1078 Budapest, Marek József utca 35. 1. em. 1. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 100 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „iroda” megnevezésű, természetben földszinti elhelyezkedésű ingatlant, valamint a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 33254/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, Marek József utca 35. 1. em. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 19 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „raktár”

megnevezésű, természetben földszinti elhelyezkedésű ingatlant a szerződés hatálybalépésétől számított öt éves határozott időtartamra, közfeladat ellátása (ifjúsági közösségi pont, Önkéntes Diakóniai Év Programiroda, valamint adománybolt működtetése) céljából, 86 614 Ft/hó + áfa, azaz bruttó 110 000 Ft/hó összegű kedvezményes bérleti díj, továbbá bruttó három havi piaci bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék (533 400 Ft) megfizetése mellett a Magyar Református Szeretetszolgálat Alapítvány (székhely: 1146 Budapest Hungária krt. 200.) részére bérbe adja.

Jóváhagyja és megkötöti az előterjesztés 5. számú mellékletét képező bérleti szerződést – amelyben megadja a hozzájárulást a Magyar Református Szeretetszolgálat Alapítvány számára a felújítási munkákhoz a 7. számú melléklet szerinti műszaki tartalommal-, egyidejűleg felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a bérleti szerződésnek a BFVK Zrt.-vel kötött Közzolgáltatási Keretszerződés mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója általi aláírásáról.

határidő: 60 nap
felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja:

minősített szavazattöbbség

Budapest, 2018. február 12.



Dr. Bagdy Gábor
Főpolgármester-helyettes

Láttam:

Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző



A 2. számú mellékletben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, ami nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogokat.



mellékletek:

1. Tulajdoni lapok és alaprajz
2. Bérleti szándéknyilatkozat, alapító okirat, aláírási címpéldány
3. Együttműködési megállapodás

2018. 02. 12. Barabás



Szignálta:

Megyesné dr. Hejmann Judit
aljegyző



dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

4. Ingatlanvagyon értékelés, aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány
5. Bérleti szerződés
6. Nyilatkozatok
7. Nyilatkozat az elvégezni kívánt munkálatokról