**Előterjesztés**

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 13722 helyrajzi számon nyilvántartott, 1027 Budapest, Jurányi utca 3. szám alatt található, 2835 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett középiskola” megnevezésű felépítményes ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). *1. sz. melléklet: tulajdoni lap és alaprajz*

Az Ingatlant a Fővárosi Önkormányzat és Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **BFVK Zrt**.) által kötött 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés II/1. és II. /7. számú almelléklete tartalmazza, mely alapján a BFVK Zrt. a 2018. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés létrejöttéig jogosult a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot képviselni.

A 13722 helyrajzi számon nyilvántartott felépítmény hasznosítása céljából a BFVK Zrt. 2011. december 13. napján írt ki pályázati eljárást, melynek eredményeként a felépítmény alagsor, magasföldszint, I. emelet, III. emelet, lépcsőház (összesen 4984 m2, a továbbiakban: **Ingatlanrész1**) területeit a Gazdasági Bizottság 401/2012. (06.19.) számú határozata alapján a Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület (a továbbiakban: **Egyesület**) bérelte inkubátorház (előadóművészeti tevékenység) céljára, a bérlei szerződés (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés1**) aláírásától számított 5 éves határozott időtartamra, 2017. július 23. napjáig terjedő időre.

A Gazdasági Bizottság 401/2012. (06.19.) számú határozata alapján a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró BFVK Zrt. és az Egyesület között 2012. július 24. napján beruházási megállapodás jött létre. Felek a beruházási megállapodást az Ingatlan alagsora, magasföldszintje, I. és III. emelete részleges felújítására, illetve átalakítására vonatkozó, értéknövelő munkálatok elvégzésére kötötték meg. Az Egyesület által végzett értéknövelő beruházások összege nettó 51 843 413 Ft volt. *2. sz. melléklet: Bérleti szerződés1 és beruházási megállapodás*

A Bérleti Szerződés1 8.2. pontja értelmében az Egyesület egyoldalú nyilatkozatával jogosult az 5 éves határozott idejű bérleti időtartam elteltét 6 hónappal megelőzően a Bérleti Szerződés1-et – a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével folyamatosan emelt bérleti díj figyelembe vételével – változatlan feltételekkel meghosszabbítani.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Egyesület 2016. szeptember 19. napján kelt nyilatkozatával élt a szerződéshosszabbítás lehetőségével, mely alapján az Ingtlanrész1-re vonatkozó Bérleti Szerződés1 további 5 éves időtartammal, 2022. július 23. napjáig terjedő időre meghosszabbodott. *3. sz. melléklet: Nyilatkozat szerződéshosszabbítási szándékról - Ingatlanrész1*

Az Ingatlan II. emeletének hasznosítása céljából BFVK Zrt. 2012. december 6. napján írt ki pályázati eljárást, melynek eredményeként az Ingatlan II. emeletét (a továbbiakban: **Ingatlanrész2)** a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottság 55/2013. (02.05.) számú határozata alapján szintén az Egyesület vette bérbe inkubátorház (előadóművészeti tevékenység) céljára 2013. február 14.- 2018. február 13. közötti időtartamra. *4. sz. melléklet: Bérleti szerződés2*

Az Egyesület 2018. január 31. napján szándéknyilatkozatot nyújtott be a BFVK Zrt.-hez, mely szerint a Ingatlanrész2-t a továbbiakban is bérelni kívánja. Az Egyesület által vállalt kedvezményes bérleti díj
635 Ft/m2/hó + áfa mértékű, mely az 1324 m2 területű Ingatlanrész2-re vonatkozóan 840 740 Ft/hó+ áfa összegnek felel meg. *5. sz. melléklet: bérleti szándéknyilatkozat, alapszabály, aláírási címpéldány*

Figyelemmel arra, hogy az Egyesület Ingatlanrész2-re vonatkozó, határozott időtartamra létrejött bérleti szerződése 2018. február 13. napjával megszűnt, új bérleti szerződés megkötésének van helye.

A kedvezményes bérbe adás jogszerűségét alátámasztandó megvizsgáltuk a felmerülő önkormányzati közfeladatot 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 számára a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdésének 16. pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat kötelező feladatellátási körébe tartozik az országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás, többek között különösen az előadó-művészeti szervezet támogatása. A Fővárosi Önkormányzat ezen kötelező feladatellátása körében 2015. július 7. napján közszolgáltatási keretszerződést kötött az Egyesülettel. *6. sz. melléklet: közszolgáltatási keretszerződés*

A keretszerződés célja, hogy az Egyesület közhasznú előadó-művészeti szervezetként gondoskodjon a Mötv. 23. § (4) bekezdésének 16. pontjában foglalt országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás önkormányzati feladatköréhez kapcsolódva az előadó-művészeti szervezetekre irányadó ágazati feladatok ellátásáról.

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 egyesület gazdálkodó szervezetnek minősül.

Tekintettel arra, hogy az Egyesület a Fővárosi Önkormányzat közfeladat ellátásában vesz részt, 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. 2017. december 21. napján ingatlanvagyon-értékelést készíttetett, melynek megállapítása szerint az Ingatlanrész2 piaci alapú bérleti díja 1313 Ft/m2/hó + áfa, azaz 1 738 000 Ft/hó + áfa mértékű. *7. sz. melléklet: Ingatlanvagyon értékelés – Ingatlanrész2*

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés támogatja az Ingatlanrész2-nek kedvezményes bérleti díj fizetése melletti bérbeadását az Egyesület részére, úgy a Fővárosi Önkormányzat 678 Ft/m2/hó mértékű,
azaz 897 672 Ft//hó + áfa összegű kedvezményt biztosít az Egyesület számára.

A jelen előterjesztés *8. sz. mellékletét* képező bérleti szerződés szerint az Ingatlanrész2 a szerződés hatályba lépésének napjától 2022. július 23. napjáigterjedő határozott időtartamra kerül bérbeadásra, figyelemmel arra, hogy az Egyesület a 13722 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon található felépítmény alagsor, magasföldszint, I. emelet, III. emelet, lépcsőház területeit a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága 401/2012. (06.19.) számú határozata alapján előzőleg bérbe vette és annak 2022. július 23. napjáig terjedő időre a bérlője.

Az Ingatlanrész2 635 Ft/m2/hó + áfa, azaz 840 740 Ft/hó + áfa összegű kedvezményes bérleti díj megfizetése mellett kerül bérbe adásra az Egyesület részére, a Fővárosi Önkormányzat közfeladatainak ellátásában történő közreműködés (országos szerepkörrel összefüggő kulturális szolgáltatás) elősegítése érdekében, inkubátorház (előadóművészeti tevékenység) céljára.

Az Egyesület nyilatkozatot tett, hogy a bérleti díjon felül az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi közüzemi díj megfizetését vállalja, továbbá nyilatkozott arról, hogy óvadék címén bruttó három havi piaci bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot (6 621 780 Ft) megfizet, valamint nyilatkozott arról, hogy Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása. *(9. sz. melléklet: nyilatkozatok)*

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

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

1. vállalás a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
2. 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
3. tudomásul vétel, elismerés arra vonatkozóan, hogy a bérbeadói felmondás kézbesítése tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény kézbesítési fikcióra vonatkozó rendelkezései alkalmazhatóak.

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

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:

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14) Főv. Kgy. rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 35. § (1) és (3) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező,

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 13722 helyrajzi számon nyilvántartott, 1027 Budapest, Jurányi utca 3. szám alatt található, 2835 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett középiskola” megnevezésű ingatlanon található felépítmény II. emeletét (1 324 m2) a szerződés hatálybalépésétől 2022. július 23. napjáig terjedő határozott időtartamra, közfeladat ellátása – inkubátorház (előadóművészeti tevékenység) céljából, 840 740 Ft/hó + áfa, azaz bruttó 1 067 740 Ft/hó összegű kedvezményes bérleti díj megfizetése mellett a Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület (nyilvántartási szám: 07-02-0002182; székhely: 8000 Székesfehérvár, Kecskeméti utca 4., statisztikai számjel: 18498507-9499-529-07; adószám: 18498507-2-07; képviseli: Rozgonyi-Kulcsár Viktória elnök) részére bérbe adja.

Jóváhagyja és megköti az előterjesztés 8. számú mellékletét képező bérleti szerződést, egyidejűleg felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a bérleti szerződésnek a BFVK Zrt.-vel kötött Közszolgáltatási 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. április „ ”*

|  |  |
| --- | --- |
| dr. Bagdy Gábor  | Szalay-Bobrovniczky Alexandra dr. |
| főpolgármester-helyettes | főpolgármester-helyettes |

|  |
| --- |
| Láttam: |
| Sárádi Kálmánné dr.főjegyző |

Az 5. számú mellékletben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, ami nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogokat.

mellékletek:

1. tulajdoni lap és alaprajz
2. Bérleti szerződés1 és beruházási megállapodás
3. Nyilatkozat szerződéshosszabbítási szándékról (Ingatlanrész1)
4. Bérleti szerződés2
5. Bérleti szándéknyilatkozat, alapszabály, aláírási címpéldány
6. Közszolgáltatási keretszerződés
7. Ingatlanvagyon értékelés (Ingatlanrész2)
8. Bérleti szerződés
9. Nyilatkozatok