



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat egyes önkormányzati intézményekkel, illetve gazdasági társasággal megkötendő
vagyongazdálkodási és -hasznosítási megállapodásokról szóló döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. László Jenő ügyvéd
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2021. december 07.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Kelemen Henrietta mb. aljegyző osztályvezető Jogi és Személyügyi Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Megállapítást nyert, hogy az Önkormányzat által alapított intézmények, illetve gazdasági társaságok – a Soroksár Sport Club Kft., a Soroksár Sportcsarnok Nonprofit Kft. és a Galéria 13 Kft. kivételével – jelenleg kizárólag az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 1. számú függeléke („Az önkormányzati vagyon kezelésére/működtetésére jogosultak”) alapján használják, illetve hasznosítják az Önkormányzat tulajdonát képező, illetve az Önkormányzat használatában álló egyes ingatlanokat. A függelékben kizárólag az érintett ingatlanok felsorolása található, semmiféle szabályozás, megállapodás nincs az önkormányzat és az intézmények/gazdasági társaságok között arra vonatkozóan, hogy utóbbiak az önkormányzati vagyont milyen módon, feltételekkel használhatják, illetve hasznosíthatják.

A vagyonhasznosítási megállapodással nem rendelkező önkormányzati intézmények, illetve gazdasági társaság:

- a Táncsics Mihály Művelődési Ház
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Szociális és Gyermekjóléti Intézménye
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Dr. Nádor Ödön Egészségügyi Intézménye
- Soroksári Szociális Foglalkoztató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
- I. számú Összevont Óvoda
- II. számú Napsugár Óvoda és Konyha
- III. számú Összevont Óvoda

Az egyes intézmények, illetve gazdasági társaság által jelenleg használt ingatlanok listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.

Fentiek okán mindenképpen szükséges lenne az egyes intézményekkel, gazdasági társasággal olyan megállapodást kötni, mely részletesen szabályozza az önkormányzati vagyon használatára, hasznosítására vonatkozó szabályokat és a felek jogait, illetve kötelezettségeit.

Az I. számú Összevont Óvoda által használt 195271/112 hrsz.-ú, természetben a Pistahegyi út 1. szám alatt található ingatlan Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában áll, az ingatlanra vonatkozóan a tulajdonos és az Önkormányzat között 2014. 02. 03. napján használati jogot alapító szerződés született, mely alapján a használat jogát az Önkormányzat harmadik személy részére is biztosíthatja közfeladat ellátása érdekében.

A megállapodást minden egyes intézménnyel/gazdasági társasággal (a továbbiakban: Használó) egyedileg kell megkötni, az esetleges sajátosságok figyelembevételével, így jelen előterjesztéshez konkrét megállapodás-tervezet nem kerül csatolásra, hanem a megállapodások fő rendelkezéseiről lenne célszerű dönteni, mely rendelkezésekként a következők javasoltak:

- a tárgyi ingatlanok használatát az Önkormányzat térítésmentesen, haszonkölcsönbe adás útján biztosítja a Használó számára, tekintettel arra, hogy minden Használó közfeladatot lát el, így részére a térítésmentes használat a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 11.§ (13) bekezdése alapján biztosítható;
- Használó a haszonkölcsönbe kapott ingatlant rendeltetésének megfelelően, valamint Használó megállapodásban nevesített közfeladatai ellátásának céljára használhatja;

- a haszonkölcsönbe kapott ingatlant a Használó székhelyként használhatja;
- Használó a haszonkölcsönbe kapott ingatlan birtoklását az Önkormányzat hozzájárulása nélkül legfeljebb három hónap időtartamra jogosult harmadik személynek átengedni, amely legfeljebb egy alkalommal legfeljebb három hónappal meghosszabbítható. Amennyiben Használó a haszonkölcsönbe kapott ingatlan birtoklását harmadik személynek átengedi, azt az alábbi szabályok betartása mellett teheti meg, melyet a harmadik féllel kötendő szerződésben szerepeltetni kell:
 - A szerződés a fentiek szerint legfeljebb három év határozott időre szólhat – kivéve az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződést -, és Használót indokolás nélküli, 30 napos felmondási jog illesse meg. Használó a Vagyonhasznosítási Megállapodás aláírásával meghatalmazza az Önkormányzatot, hogy akár a rendes, akár az azonnali hatályú (rendkívüli) felmondás során helyette és nevében teljes jogkörrel eljárjon, így különösen a felmondást gyakorolja, valamint megbízza, hogy a felmondás jogkövetkezményeinek érvényesítése érdekében polgári peres vagy nem peres eljárás megindításáról döntsön és tegye meg a szükséges intézkedéseket az eljárások megindítása érdekében.
 - A haszonkölcsönbe kapott ingatlan ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.
 - Az Önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár felett a haszonkölcsönbe kapott ingatlant hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetési eljárás teljes körű előkészítése Használó kötelezettsége, míg a versenyeztetési eljárást az Önkormányzat folytatja le.
 - A szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a szerződésben vállalja, hogy a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, valamint a haszonkölcsönbe kapott ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- Használó a haszonkölcsönbe kapott ingatlan birtoklását kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával jogosult a három hónapot követő további három hónap meghosszabbított időtartamon túl a további időtartamra, vagy a három hónapot meghaladó időtartamra harmadik személynek átengedni. Javasolt, hogy a tisztelt Képviselő-testület az ezen rendelkezés alapján szükséges hozzájárulás megadásának kérdésében történő döntés hatáskörét ruházza át a Polgármesterre, mivel nem életszerű, hogy akár hetekig is egy Képviselő-testületi döntésre kelljen várniuk az intézményeknek ahhoz, hogy hasznosíthassák az általuk használt ingatlant. A hasznosításnak így is korlátja lenne a megállapodás azon rendelkezése, miszerint az ilyen jellegű szerződés legfeljebb 3 év határozott időre szólhat – kivéve az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződést;

- Használó hozzájárulhat ahhoz, hogy harmadik fél a haszonkölcsönbe kapott ingatlant székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse azzal, hogy a harmadik féllel kötött szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül harmadik fél köteles gondoskodni a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről;
- a haszonkölcsönbe kapott ingatlan haszna a használót illeti meg;
- Használót terhelik a haszonkölcsönbe kapott ingatlan fenntartásának költségei (rendes gazdálkodás körébe tartozó kiadások), valamint viseli annak közterheit, és a dologban beállott, és a harmadik személynek okozott kárt is, míg a rendes gazdálkodás körébe nem tartozó kiadásokhoz az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges. Beépítéssel, túlépítéssel, vagy ráépítéssel – az Önkormányzat hozzájárulása nélkül – a haszonkölcsönbe kapott ingatlanon tulajdon nem szerezhető, illetőleg az Önkormányzat nem köteles a Használó beruházásait használó részére megtéríteni, így Használó megtérítési igénytel – jogcímtől függetlenül (bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is) - az Önkormányzat hozzájárulása nélkül az Önkormányzat felé nem élhet, ilyen igényérvényesítésről a Megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (XII. 07.) határozata az önkormányzati intézményekkel, illetve gazdasági társasággal megkötendő vagyonhasználati és -hasznosítási megállapodásokról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vagyonhasználati és -hasznosítási megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) köt
 - a Tánicsics Mihály Művelődési Házzal
 - Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Szociális és Gyermekjóléti Intézményével
 - Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Dr. Nádor Ödön Egészségügyi Intézményével
 - a Soroksári Szociális Foglalkoztató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal
 - az I. számú Összevont Óvodával
 - a II. számú Napsugár Óvoda és konyhával
 - a III. számú Összevont Óvodával
- fent felsoroltak a továbbiakban együttesen: Használók - az általuk használt, az Önkormányzat tulajdonában/használatában álló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) vonatkozásában, az alábbi főbb rendelkezések alkalmazásával:

- az Ingatlanok használatát az Önkormányzat térítésmentesen, haszonkölcsönbe adás útján biztosítja a Használók számára, tekintettel arra, hogy Használók közfeladatot látnak el, így részükre a térítésmentes használat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 11.§ (13) bekezdése alapján biztosítható;
- Használók az Ingatlanokat rendeltetésüknek megfelelően, valamint Használók megállapodásban nevesített közfeladatai ellátásának céljára használhatják;
- az Ingatlanokat a Használók székhelyként használhatják;
- Használók az Ingatlanok birtoklását az Önkormányzat hozzájárulása nélkül legfeljebb három hónap időtartamra jogosult harmadik személynek átengedni, amely legfeljebb egy alkalommal legfeljebb három hónappal meghosszabbítható. Ezen időtartamot követően az Ingatlanok birtoklását kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával jogosultak átengedni. Az ezen rendelkezés alapján szükséges hozzájárulás megadásának kérdésében történő döntés hatáskörét a Képviselő-testület átruházza a Polgármesterre.
- Amennyiben Használók az Ingatlanok birtoklását harmadik személynek átengedik, azt az alábbi szabályok betartása mellett tehetik meg, melyet a harmadik féllel kötendő szerződésben szerepeltetni kell:
 - A szerződés a fentiek szerint legfeljebb három év határozott időre szólhat – kivéve az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződést -, és Használókat indokolás nélküli, 30 napos felmondási jog illeti meg. Használók a Megállapodás aláírásával meghatalmazzák az Önkormányzatot, hogy akár a rendes, akár az azonnali hatályú (rendkívüli) felmondás során helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon, így különösen a felmondást gyakorolja, valamint megbízza, hogy a felmondás jogkövetkezményeinek érvényesítése érdekében polgári peres vagy nem peres eljárás megindításáról döntsön és tegye meg a szükséges intézkedéseket az eljárások megindítása érdekében;
 - Az Ingatlanok ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, az ahhoz szükséges mértékben hasznosíthatók;
 - Az Önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár felett az Ingatlanokat hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetési eljárás teljes körű előkészítése Használók kötelezettsége, míg a versenyeztetési eljárást az Önkormányzat folytatja le;
 - A szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a szerződésben vállalja, hogy a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, valamint az Ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- Használók hozzájárulhatnak ahhoz, hogy harmadik fél az Ingatlanokat székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse azzal, hogy a

harmadik féllel kötött szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül harmadik fél köteles gondoskodni a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről;

- az Ingatlanok haszna a Használókat illeti meg;
- Használókat terhelik az Ingatlanok fenntartásának költségei (rendes gazdálkodás körébe tartozó kiadások), valamint viselik a közterheiket, és a dologban beállott, és a harmadik személynek okozott kárt is, míg a rendes gazdálkodás körébe nem tartozó kiadásokhoz az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges. Beépítéssel, túlépítéssel, vagy ráépítéssel – az Önkormányzat hozzájárulása nélkül – az Ingatlanokon tulajdon nem szerezhető, illetőleg az Önkormányzat nem köteles a Használók beruházásait Használók részére megtéríteni, így Használók megtérítési igényvel – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - az Önkormányzat hozzájárulása nélkül az Önkormányzat felé nem élhetnek, ilyen igényérvényesítésről a Megállapodás aláírásával kifejezetten le kell mondaniuk.

II. felkéri a Polgármestert a Használók értesítésére és az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő Megállapodások aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. március 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2021. november 17.

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

