



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/1010/00254-1/2017.
Ügyintéző: Turmely Erzsébet
Telefon: 328-5866
E-mail: turmely.erszebet@bfkh.gov.hu

Tárgy: Információ kérése a 82285. hrsz.-ú
ingatlan bérbeadásáról
Melléklet: -
Hiv. szám: -

Hajdu László
polgármester

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Úr!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörben eljárva vizsgáltam Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. január 24-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvet. A képviselő-testület az "Előterjesztés a volt Észak-pesti Kórház (1158 Bp., Örvjárát u. 1-3.) 10. számú épületének hasznosításáról" napirend keretében meghozott 10/2017. (I. 24.) ök. számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) a tulajdonában álló 82285. hrsz.-ú ingatlan meghatározott részének 10 évre történő bérbeadásáról döntött a Magyarországi Református Egyház Bethesda Kórháza (a továbbiakban: Kórház) részére, amelynek kapcsán tisztázandó kérdések merülnek fel a versenyeztetést illetően, az alábbiak szerint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) határozza meg a helyi önkormányzatok vagyona, mint nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és az azzal történő felelős gazdálkodásnak a követelményeit. A Határozat szerinti bérbeadás az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott hasznosítási körbe tartozik, amelyre vonatkozóan különös figyelemmel vizsgálendő az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében megfogalmazott versenyeztetési kötelezettség fennállta. A Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény (a továbbiakban: Kv.tv.) 5. § (5) bekezdés b) pontja szerint a 2017. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió Ft egyedi bruttó forgalmi érték felett kötelező a versenyeztetés, illetőleg az önkormányzat rendelete ennél alacsonyabb értékhatárt is megállapíthat.

Forgalmi értéken általában a vagyon piaci értékét kell érteni, tehát azt a pénzben kifejezett értéket, amely a vagyontárgy értékesítése esetén árként általában elérhető, azonban hasznosítás esetén a forgalmi érték nem feltétlenül azonos az értékesítési árral. Hasznosítás esetén a forgalom tárgya ugyanis nem a tulajdonjog átadása, hanem az érintett vagyontárgy birtokának és használatának a biztosítása – jelen esetben a bérleti jog –, így a forgalmi érték meghatározásának is ez az alapja. A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium állásfoglalása szerint a forgalmi érték a hasznosítási jogviszony (bérlet) időtartamától függően állapítható meg a viszonylagosan legnagyobb pontossággal, így a forgalmi értékbecslésnek arra a jogviszonyra vonatkozóan kell elkészülnie, amelynek révén a vagyont hasznosítani kívánják. Ennek értelmében a 82285. hrsz.-ú, bérlettel érintett területrész tekintetében a 10 évre történő bérbeadás révén elérhető teljes bevételt kell figyelembe venni, mint a bérleti jog ellenértékét, vagyis a piaci értéket. Amennyiben ez meghaladja a 25,0 millió Ft értékhatárt – és nem tartozik a törvényi kivételi körbe –, kötelező a versenyeztetés.

Mindezek alapján elengedhetetlen az ügylet tárgyát képező ingatlanrész forgalmi (piaci) értékének értébecslés általi meghatározása, mivel ez az alapja a képviselő-testület jogszerű tulajdonosi döntésének. Az előterjesztéshez azonban erre vonatkozó dokumentumot nem csatoltak, az előterjesztés sem tér ki erre, így a Határozat szerinti 30.000 Ft/hó (ÁFA-mentes) bérleti díj és a piaci bérleti díj viszonyulása tisztázatlan.

A Határozathoz fűzött jogszabályi hivatkozások némelyike – amelyek az ügylet értékéhez kötődnek – szintén részletesebb kifejtést igényel az előterjesztő részéről. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrend.) 15. § (6)-(7) bekezdései az önkormányzati nemzeti vagyon kedvezményes használatba adására adnak lehetőséget, amely esetben az ellenérték nem lehet alacsonyabb a piaci hasznosítás 10 %-ánál. Ezért kérdésként vetődik fel, hogy a Határozat szerinti bérleti díj összege már a kedvezmény kategóriájába tartozik-e. Hivatkozásként szerepel továbbá a Vagyonrend. 22. § (10) bekezdése, amely szerint a Kv.tv. által megállapított értékhatár alatti hasznosítás esetén önkormányzati érdekből eltekinthet a képviselő-testület a Vagyonrend. szerinti versenyeztetési szabályoktól. E vonatkozásban relevánsak a Vagyonrend. 22. § (1) bekezdés b) pontjának, valamint 22. § (2) bekezdés b) pontjának rendelkezései, amelyek 10 millió Ft éves bérleti díj felett pályázatát vagy árverést írnak elő, míg 10 millió Ft éves bérleti díj alatt hirdetmény közzétételével kell kiválasztani a legelőnyösebb ajánlatot. A 20 millió Ft értéket az ügylet vélhetőleg eléri, mivel a jogszabályi hivatkozások között szerepel a Vagyonrend. 24. § (2) bekezdés b) pontja, amely szerint korlátozottan forgalomképes vagyontárgy tulajdonjogát nem érintő hasznosítás esetén a tulajdonosi jogokat 20 millió Ft felett a képviselő-testület gyakorolja.

Hivatkozásként felhozzák tovább az Möt.v. 108/B. § a) pontját, amely szerint az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerinti – 25,0 millió Ft, illetőleg önkormányzati rendeleti értékhatár feletti – versenyeztetés mellőzhető az Nvtv. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben. Az Nvtv. 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, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik. A Kórház az a) és a c) pontok szerinti körbe nem tartozik, azonban az előterjesztés nem nevesíti, hogy milyen, jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot lát el, hiányzik gazdálkodó szervezetként való besorolásának jogszabályi alátámasztása.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az Möt.v. 133. § (1) bekezdése alapján a felvetettekkel kapcsolatosan **a kézbesítéstől, azaz – a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján – a Nemzeti Jogszabálytárba történő feltöltéstől számított 15 munkanapon belül** szíveskedjen tájékoztatást adni.

Budapest, 2017. március „08 „

Tisztelettel:

