

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XI. kerület, Fehérvári út 213. szám alatti 43015/7 hrsz.-ú 2847 m² nagyságú ingatlan Önkormányzatunk tulajdonát képezi, amelyen lévő épületegyüttesben az úgynevezett „Albertfalvai Kispiac” működik.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata és a Buda-Hold Kft. 2005. januárjától kezdődően évente szerződést kötött az ingatlan vagyongazdálkodási feladatainak ellátására. A jogszabályi változások következtében 2013. április 12. napján újra fogalmazott vagyongazdálkodási szerződés 2013. december 31. napjáig volt hatályos. Ezt követően a jogviszony többször, utolsó alkalommal a Képviselő-testület 115/2018. (IX.20.) számú határozata alapján 2019. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

A Buda-Hold Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft. a vagyongazdálkodási szerződés alapján ellátja az Albertfalvai Kispiaccal kapcsolatos üzemeltetési, fenntartási, karbantartási feladatokat. Ennek keretében a Kft. feladata a bérlemények bérbeadása, a bérbeadói jogok gyakorlása, a bérleti díj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, a karbantartási feladatok ellátása (takarítás, szemétszállítás, télen jégmentesítés, a felépítményben működő technikai berendezések üzemeltetése, ellenőrzése), az ingatlan őrzése.

Az üzemeltetéssel kapcsolatos költségeket a Buda-Hold Kft. a vagyongazdálkodóként beszedett bérleti díjából fedezte önkormányzati támogatás igénybevétele nélkül.

Az eredeti, 2013. április 12. napján létrejött vagyongazdálkodási szerződés V.3. pontja szerint a Buda-Hold Kft. a vagyongazdálkodás tárgyát képező ingatlan értéke 3%-ának megfelelő, azaz nettó 3.690.000,-Ft vagyongazdálkodási díjat tartozott az Önkormányzat részére két részletben megfizetni.

A vagyongazdálkodási szerződés 2018. október 12. napján kelt meghosszabbításának 2. pontjában foglaltak alapján a Vagyongazdálkodó köteles évente a vagyongazdálkodásba adott vagyon értéke 0,5 %-ának megfelelő, az értékcsökkenés és ráfordítások figyelembevételével nettó 603.792,-Ft vagyongazdálkodási díjat az Önkormányzat részére megfizetni.

Továbbá a Vagyongazdálkodó köteles igazolni, hogy az épület fejlesztésére, karbantartására fordítja az ingatlanvagyon értéke 2,5 %-ának megfelelő összeget, 3.004.960,-forintot.

A Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság tájékoztatása alapján a Buda-Hold Kft. a jelen időpontig esedékes vagyongazdálkodási díjat Önkormányzatunk részére megfizette. A fejlesztésre, karbantartásra fordítandó 3.004.960,-Ft felhasználását 2020. első negyedévben a Társaság igazolja az Önkormányzat felé.

A Buda-Hold Kft. ügyvezetője, Kiss-Leizer Gábor beadványában a vagyongazdálkodási jogviszony meghosszabbítását kezdeményezi Önkormányzatunknál.

A Buda-Hold Kft. ügyvezetője beadványában arról tájékoztatja Önkormányzatunkat, hogy az ingatlan fejlesztésének átfogó koncepcióját a 2020. évben kívánják a T. Képviselő-testület elé terjeszteni.

A fejlesztési koncepció elkészültéig és az ingatlan végleges hasznosítására vonatkozó döntésig az épület karbantartására célszerű felhasználni a vagyongazdálkodási díjat, mert a fejlesztések magasabb ráfordítást igényelnek és hosszú távon nem lennének az épület hasznára.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási rendelet) 15/A § (4) bekezdése alapján a vagyongazdálkodási jog évente fizetendő ellenértéke a vagyongazdálkodásba adandó vagyon értékbecsléssel meghatározott értékének legfeljebb 3%-a.

Az épület éves amortizációja 560.000,-Ft, ez alapján az ingatlan, mint kezelt vagyon értéke 2019. december 31. napján várhatóan 119.078.465,-Ft lesz.

Vagyongazdálkodási díjként az ingatlan értékének 3 %-a, 3.572.354,-Ft megállapítása javasolható. Kiss-Leizer Gábor ügyvezető javaslata továbbá, hogy a karbantartás éves összegéről 2020. november 30. napjáig tájékoztatja Önkormányzatunkat, amely összeg az éves vagyongazdálkodási díjból levonásra kerülne.

A fennmaradó összeget a Buda-Hold Kft. az Önkormányzat részére december 31. napjáig megfizeti.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (1) bekezdése alapján vagyongazdálkodási szerződés csak a törvényben meghatározott személyekkel köthető. A Buda-Hold Kft. az Nvt. 3. § (1) bekezdés 19. pont bd) alpontban meghatározott, helyi önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, ezért e feltételnek megfelel. A Vagyongazdálkodási rendelet 15. § (11) bekezdés j) pontja alapján a vagyongazdálkodási szerződés versenyeztetés nélkül megköthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2019. december 5.

Tisztelettel

dr. László Imre