

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2022.03.17.
Javaslat bérleti szerződés megkötésére a 2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatti ingatlanra, gimnázium működtetése céljából (Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvány kérelme)

Előadó: a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit osztályvezető
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző

Meghívott: **Ladi Éva képviselő, Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvány**

Véleményező bizottságok:

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2022.03.16.
ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2022.03.16.

Az előterjesztés rövid tartalma:

Javaslat a Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvánnyal bérleti szerződés megkötésére a 2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatti ingatlanra, gimnázium működtetése céljából.

Az előterjesztés előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 4692/2022.
Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261
Ügyintéző aláírása: Igazgató/osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja: Nyílt

Egyéb megjegyzések:

Javaslat
bérleti szerződés megkötésére a 2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatti
ingatlanra, gimnázium működtetése céljából
(Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvány kérelme)

Tisztelt Közgyűlés!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a dunaújvárosi 1189/1 hrsz.-ú, természetben **2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatti**, 4702 m² nagyságú földterület, a rajta található 1189/1/A/1 hrsz.-ú, 760 m² nagyságú és az 1189/1/A/2 hrsz.-ú, 109 m² nagyságú, iskola megnevezésű épület-együttessel (**1. sz. melléklet**).

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének 150/2019. (III.21.) határozata alapján az a **109 m2 nagyságú épületrészt** haszonkölcsön szerződés alapján **a Városvédők Ujtelepért Egyesület használja** határozatlan ideig (**2. sz. melléklete**). Az ingatlan udvarán játszótéri és felnőtt sportolásra alkalmas közösségi tér került kialakításra, mely a lakosság által reggel 8 és este 8 óra között szabadon látogatható.

A **Göllner Mária Waldorf Pedagógiai Alapítvány** (a továbbiakban: Alapítvány) **kérelmet** terjesztett elő a **dunaújvárosi 1189/1/A/2 hrsz.-ú, 760 m2 nagyságú ingatlan** bérletére vonatkozóan (**3. sz. melléklet**).

Az Alapítvány 2022. március 1. napjától 2030. augusztus 31. napjáig bérelné az ingatlant, a bérleti díjat az alábbi ütemezés szerint fizetné meg:

2022. március 1-2023. augusztus 31. közötti időszakban **nem fizet bérleti díjat**, ugyanakkor **viseli a bérlemény ezen időszak rezszi költségeit**.

2023. szeptember 1-2025. augusztus 31. között 100.000,-Ft/hó (áfamentes) bérleti díjat, valamint az ingatlan **rezszi költségeit fizeti meg**

2025. szeptember 1-2030. augusztus 31. között 220.195,-Ft/hó (áfamentes) **bérleti díjat**, valamint az ingatlan **rezszi költségeit fizeti meg**.

Kérelmükben leírják továbbá, hogy az épületen értéknövelő beruházást, felújítást szeretnének a jövőben, a bérbeadóval előre egyeztetett módon végezni, amelynek költségei a bérleti díjból levonhatóak lennének. Az épületet iskolarendszerű oktatásra (Waldorf gimnázium) kívánja használni az Alapítvány.

Az Önkormányzat és a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: DVG Zrt.) 2017. november. 7 napján üzemeltetési és őrzési szerződést kötött az ingatlan üzemeltetése és őrzése tárgyban, mely szerződés alapján az ingatlan őrzésére a DVG Zrt. 2022. évben az 1-3 hónapban 363.256,-Ft+áfa/hó díjra jogosult.

Az üzemeltetésért külön nem fizet az Önkormányzat vállalkozói díjat, de amennyiben az elszámolás során az elszámolási időszak alatt keletkezett ráfordítások meghaladják a bevételeket, akkor a különbözetet az Önkormányzat meg kell térítse az üzemeltetőnek.

Az ingatlan fenntartásának rezszi (víz, áram, gáz) költsége 2021. évben hozzávetőlegesen 1.600.000,-Ft volt.

DMJV Közgyűlésének 728/2015.(XII.17.) számú határozata alapján számított **regionális bérleti díj 16.068,-Ft/m²/év, ez alapján a bérelni kívánt ingatlan éves bérleti díja 12.211.680,-Ft lenne.** Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az Alapítvány kérelmét támogatja, úgy a 2022.04.01-2023.08.31 időszakra 17.299.880,-Ft, a 2023.09.01.-2025.08.31. időszakra 22.023.360,-Ft, a 2025.09.01.-2030.08.31. időszakra 47.846.700,-Ft, azaz mindösszesen **87.169.940,-Ft összegű támogatást nyújtana az Önkormányzat az Alapítványnak.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése alapján törvényben, vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján lehet. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelet 27.§ (2) bekezdése értelmében **versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni**, amennyiben az érintett **vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.** Az Nvtv 17.§ -a alapján **mellőzhető a versenyeztetés** abban az esetben, **ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján helyi közügyek, valamint a **helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a sport és ifjúsági ügyek.**

A határozati javaslat támogatja az ingatlan bérbeadását az Alapítvány kérelmében foglaltaknak megfelelően, azzal, hogy a bérleti jogviszony 2022. április 1. napjával kezdődik.

Releváns jogszabályok

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§

(10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette....”

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

(16) 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.

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,

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, vagy

d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek

javára történik.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX. törvény 13. §

(1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);

3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;

4. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;

5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);

6. óvodai ellátás;

7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;

8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;

11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;

12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;

13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;

14. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékek - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétféligi árusítás lehetőségét is;

15. sport, ifjúsági ügyek;

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 15/2015. (V.22.) önkormányzati rendelet 27.§**

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (28. §) vagy pályázati eljárás (29. §) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik versenytárgyalást, vagy pályázati eljárást kell lefolytatni, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.

Az előterjesztést tárgyalta a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság.

Bizottságok véleménye:

Az előterjesztéssel kapcsolatos véleményüket a bizottságok elnökei a közgyűlésen, szóban ismertetik.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

HATÁROZATI JAVASLAT
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2022. (...) határozata
bérelti szerződés megkötésére a 2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatti
ingatlanra, gimnázium működtetése céljából
(Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvány kérelme)

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja a Göllner Mária Waldorf Pedagógia Alapítvány (továbbiakban: Alapítvány) kérelmét, amely alapján az Alapítvány részére bérbe adja gimnázium működtetése céljára Dunaújváros Megyei Jogú

Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező, a dunaújvárosi 1189/1 hrsz.-ú földterületen található, dunaújvárosi 1189/1/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2400 Dunaújváros, Jókai M. u. 19. szám alatt található, 760 m² nagyságú, iskola megnevezésű ingatlant 2022. április 1. napjától 2030. augusztus 31. napjáig, versenyeztetés mellőzésével, tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény CXCVI. 11.§ (17) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy az 1189/1 hrsz.-ú ingatlanon található 1189/1/A/2 hrsz.-ú, 109 m² nagyságú épületrész a Városvédők Újtelepért Egyesület ingyenes használatában van, és az Alapítvány az ingatlanon kialakított játszótéri és felnőtt sportolásra alkalmas közösségi tér lakosság általi használatát biztosítani köteles.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomással bír arról, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének 728/2015.(XII.17.) számú határozata alapján számított, az 1. pontban hivatkozott ingatlan regionális bérleti díja 16.068,-Ft/m²/év, azaz mindösszesen 12.211.680,-Ft/év.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja az Alapítvány kedvezményes bérleti díj fizetését az alábbiak szerint:

- 2022. április 1-2023. augusztus 31. közötti időszakban nem fizet bérleti díjat, ugyanakkor viseli a bérlemény ezen időszak rezszi költségeit (az 1189/1/A/1 és az 1189/1/A/2 hrsz.-ú ingatlanok víz, áram és fűtési költségeinek 60%-a)
- 2023. szeptember 1-2025. augusztus 31. között 100.000,-Ft/hó (áfamentes) bérleti díjat, valamint az ingatlan rezszi költségeit (az 1189/1/A/1 és az 1189/1/A/2 hrsz.-ú ingatlanok víz, áram és fűtési költségeinek 60%-a) fizeti meg;
- 2025. szeptember 1-2030. augusztus 31. között 220.195,-Ft/hó (áfamentes) bérleti díjat, valamint az ingatlan rezszi költségeit (az 1189/1/A/1 és az 1189/1/A/2 hrsz.-ú ingatlanok víz, áram és fűtési költségeinek 60%-a) fizeti meg.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomással bír arról, hogy a támogatás összege a bérleti jogviszony időtartama alatt 87.169.940,-Ft, valamint arról, hogy a regionális bérleti díjnál kisebb összegű bérleti díj megállapítása közvetett támogatásnak minősül, és ezen tény a támogatás összszerszerűségével egyetemben Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata zárszámadásában és illetékes szervei útján közzé köteles tenni.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy az Alapítvány az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával beruházást, felújítást végezzen a bérleményen, mely munkát elvégezheti saját forrásból, támogatásból, saját maga és vállalkozók bevonásával. A beruházás, felújítás költségeinek a bérleti díjba történő beszámításához Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogató döntése, valamint a Városüzemeltetési Osztály a munkálatok szakszerű és előirányzott értékben való megtörténtét igazoló teljesítés igazolása szükséges. A beruházások értékének megtérítésére a bérleti szerződés megszűnésekor sem tarthat igényt az Alapítvány az Önkormányzattól.

5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza polgármestert jelen határozat 1. számú mellékletét képező bérleti szerződés aláírására és jelen határozat közzétételére.

- Felelős:**
- a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
 - a határozat végrehajtásában való közreműködésért
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül
- a szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2022. március 17.

Tóth Kálmán s.k.
a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint az Ügyrendi, Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke

