

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER

Képviselői Csoportnak leadva:
2017. MÁRC. 14.
Átvette: <i>M</i>

Ülés szám: *2147-69/2017*  
Ikt. szám: *2146-3/2017*  
Az ülés időpontja: 2017. március 16.

**TÁJÉKOZTATÓ**

**Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felügyeleti eljárásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2017. március 13-án vettük kézhez Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízottjának „Információ kérése a 82285. hrsz.-ú ingatlan bérbeadásáról” tárgyú levelét.

A levél a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdésében biztosított jogkörben, törvényességi felügyeleti eljárás keretében vizsgálja az Önkormányzat Képviselő-testületének az „Előterjesztés a volt Észak-pesti Kórház (1158 Bp., Őrjárat u. 1-3.) 10. számú épületének hasznosításáról” tárgyú napirend keretében meghozott 10/2017. (I. 24.) ök. számú határozatát, amelyben a 10. számú épület meghatározott részének 10 évre történő bérbeadásáról döntött a Bethesda Kórház részére.

A Kormányhivatal tisztázandó kérdésnek tartja a versenyeztetés mellőzésének a jogszerűségét, értébecslés hiányában tisztázatlannak tartják a határozat szerinti bérleti díj és a piaci bérleti díj viszonyulását, a jogszabályi hivatkozásoknak való megfelelést, különös tekintettel a nemzeti vagyronról szóló törvénynek a versenyeztetés mellőzésére és a vagyronrendeletünk kedvezményes bérbeadásra vonatkozó előírásaira.

Meg kívánom jegyezni, hogy a kormány megbízotti levél szinte minden tekintetben megegyezik az előterjesztéshez a Jegyző által tett törvényességi észrevételben foglaltakkal, amelyet a Képviselő-testület a határozatok meghozatalakor figyelmen kívül hagyott.

Jelen tájékoztatóhoz mellékelem a Kormány megbízott levelét. Az abban megfogalmazott kérdésekre 15 munkanapon belül válaszolnunk kell. Áttanulmányozva a Kormányhivatal kérdéseit, válaszunkat követően a Kormányhivatal várhatóan törvényességi felhívással él, ami a határozatok visszavonását is eredményezheti.

A Képviselő-testület 6-10/2017. (I. 24.) ök. számú határozatainak végrehajtása folyamatban van, ezzel egyidejűleg a mai rendkívüli ülésen ezen határozatokkal szoros összefüggésben napirendként szerepel „az Egészségügyi Intézmény és a Bethesda Gyermekkórház között - szakrendelések tárgyában - létrejövő szerződés Önkormányzatot érintő költségeiről” tárgyú előterjesztés.

A Képviselő-testület 7/2017. (I. 24.) ök. számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy az épületen kívüli, ingatlanon belüli közművezetékek, utak, rámpa tervezetési, kivitelezetési feladataira nettó 30 millió forintot terveztesse be az Önkormányzat 2017. évi költségvetésébe. Miután a költségvetés elfogadásra került, ebből a forrásból a munkákat el lehet végezteni.

A Magyarországi Református Egyház Bethesda Gyermekkórháza a mosodafejlesztést az ÁEEK\_OEP\_EMMI-2016/1 számú, „Fekvőbeteg szakellátó intézmények támogatására - a gazdaságilag hatékony struktúra-átalakításhoz, ehhez kapcsolódó szakmai és/vagy működési koncentrációt szolgáló fejlesztések megvalósítására” c. pályázat keretében vállalta.

Amennyiben a Kormányhivatal ezeknek a határozatoknak a visszavonását kezdeményezi, erre csak hónapok múlva kerül sor, a munkák megkezdésével anyagi veszteség éri az Önkormányzatot, a Kórház pedig nem tudja teljesíteni a pályázat keretében vállaltakat, így őket is veszteség érheti, amit akár az Önkormányzattól is követelhetnek.

Úgy gondolom, hogy ilyen körülmények között minden pillanat számít, ezért előterjesztést szándékozom készíteni a Képviselő-testület 2017. április 4-i ülésére (a mai ülésre az SzMSz értelmében erre nem volt módom), melyben kezdeményezem a Képviselő-testület 6-10/2017. (I. 24.) ök. számú határozatai végrehajtásának felfüggesztését a Kormányhivatal döntéséig.

Jelen tájékoztatómban foglaltakról a Magyarországi Református Egyház Bethesda Gyermek-kórházat is tájékoztattam.

**Melléklet:**

Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízottjának BP/1010/00254-1/2017 számú levele

Budapest, 2017. március 14.

Hajdu László  
polgármester

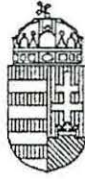


Témafelelős: Jegyzői Iroda

Jegyzői láttamozás: 2017. március 14.

Aláírás:.....

Hiv. jogszabály: Mötv.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/1010/00254-1/2017.  
Ügyintéző: Turmely Erzsébet  
Telefon: 328-5866  
E-mail: [turmely.erszebet@bfkh.gov.hu](mailto: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., Örkárat 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: Nvt.v.) határozza meg a helyi önkormányzatok vagyona, mint nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és az azzal történő felelős gazdálkodásnak a követelményeit. A Határozat szerinti bérbeadás az Nvt.v. 3. § (1) bekezdés 4. pontjában meghatározott hasznosítási körbe tartozik, amelyre vonatkozóan különös figyelemmel vizsgálendő az Nvt.v. 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:

