



Iktató szám:

168/2011.

**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata**

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2011. július 15-ei ülésére

Tárgy: **Javaslat a Képviselő-testület 208/2011.(VI. 01.)
számú határozatának visszavonására**

Előterjesztő: **Formanek Gyula alpolgármester**

Készítette: **dr. Horváth Péter irodavezető**

Előzetesen tárgyalja: **Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság 2011.
július 14.**
Humán Ügyek Bizottsága 2011. július 14.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Paksi Ilona
s.k.**

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen

Az előterjesztés rövid tartalma:

A Képviselő-testület Budapest, IX. kerület Lenhossék u.24-28. számú ingatlan egy részének bérbeadásáról szóló 208/2011.(VI. 01.) számú határozatának visszavonása.

Tisztelt Képviselő-testület !

A Képviselő-testület 128/2007. (V.02.) számú határozatával hozzájárult az önkormányzat tulajdonában álló, Lenhossék u.24-28. számú ingatlan egy részének bérbeadásához. A határozat nyomán 2007. szeptember 21. napján bérleti szerződés jött létre az önkormányzat és a Biztosítási Oktatási Intézet Fejlesztési Alapítvány (a továbbiakban: BOI) között, amely szerint bérlő a Lenhossék utcai épület 582,70 m² alapterületű részét 2017. december 31. napjáig bérbe vette. Az ingatlan közös üzemeltetésére a BOI és az épületben működő Dominó Általános Iskola együttműködési megállapodást kötött.

A BOI 2009-ben újabb területek bérbevételére tett ajánlatot, az épület belső szerkezeti tulajdonságaira és a Dominó Általános Iskola pedagógiai programjára tekintettel az önkormányzat nem látott módot további területek bérbeadására.

A BOI ez év februárjában ismételt ajánlatot tett újabb terület bérbevételére, a Képviselő-testület a 208/2011. (VI. 01.) számú határozatában 1617,30 m² bérbeadásához járult hozzá, felkérte a polgármestert a szerződés megkötésére.

A módosító szerződés tervezetét a BOI megkapta, azzal kapcsolatos álláspontját 2011. június 29. napján kelt levelében közölte. Az új területeket alkalmassá kell tenniük a célnak megfelelő használatra, ezért kezdeményezték, hogy a díjfizetés a tényleges használat időpontjában váljon esedékessé. A beruházást két intézményük szakképzési hozzájárulásából tervezik finanszírozni, ennek jogszabályi feltétele, hogy a beruházás további 10 évig szakképzési célokat szolgáljon, ezért kezdeményezték a bérleti időszak további 15 évvel történő meghosszabbítását, javaslatot tettek a beruházási összeg beszámítására, jelezték, hogy a megnövekedett bérleti díjat nem tudják kigazdálkodni.

A szerződéstervezet és a BOI ismertetett álláspontja lényegesen eltér, ezért szükségesnek tartom a szerződés létrejöttére vonatkozó főbb polgári jogi szabályok részleges ismertetését. A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, a (2) bekezdés szerint a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek tartott kérdésekben való megállapodása szükséges. A bérleti időtartama, a bérleti díj, a bérbeszámítás, a felek jogainak és kötelezettségeinek meghatározása a bérleti jogviszonyt és a szerződés tartalmát tekintve is lényeges kérdésnek minősíthető, így a felek egyező akaratának hiányában a szerződés nem jött létre.

A BOI új, a szerződést érintő lényeges kérdésekben tett, javaslatait új ajánlatnak kell tekinteni és annak elfogadásáról a Képviselő-testületnek kell döntenie.

Az ajánlattal kapcsolatban az alábbiak megfontolását javaslom:

A bérleti díj fizetésének kezdő időpontjára vonatkozó javaslat, a bérleti időszak tartamára és a beruházási összegre is figyelemmel, méltányolható.

A bérleti időtartam további 15 éves meghosszabbításával a határozott idejű bérleti jogviszony 2026-ig vagy 2032-ig hosszabbodna meg. A határozott idejű szerződések a polgári jog általános szabályai szerint a felek szerződésbe foglalt egyező akaratára tekintettel rendes felmondással nem szüntethetők meg. A Ptk. 431. § (3) bekezdése szerint a bérlő örökösei a határozott időre kötött bérletet is felmondhatják, e rendelkezésből következően határozott idejű bérlet esetén a rendes felmondás joga csak a bérlő örököseit illeti meg.

A bérleti időszak alatt, a felek szerződésszerű teljesítését feltételezve az épületrész önkormányzati célokra történő hasznosítása lehetetlenné válhat.

Az épületrészek felújításának, megfelelő átalakításának költségét a BOI 120 millió forintra becsüli, a teljes költség beszámításával, a tervezetben szereplő évi 14 millió forintos bérleti díj figyelembe vételével megközelítőleg 9 évig nem fizetne bérleti díjat. A kérdés vizsgálatánál figyelemmel kell lenni az átalakítás céljára is, arra, hogy a beruházás mely részében szolgálja a rendeltetészerű használatot, illetve mely részében biztosítja a bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges feltételeket. A tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítására fordított költség megtérítésénél illetve beszámításánál számba jön, hogy az átalakítás mennyiben felel meg a bérbeadó érdekeinek. A bérbeadói érdek sérelme megállapítható akkor is, ha az átalakítás következtében a dolog használhatósága növekszik. Mindezek alapján a teljes felújítási összeg beszámítását nem támogatom.

A megnövelt bérleti díjat a BOI nem tudja kigazdálkodni, mivel a nappali képzés létszámát nem tudta bővíteni, ez a bérbeszámításra vonatkozó javaslattal együttesen úgy értelmezhető, hogy a módosított bérleti szerződés megkötése csak a teljes költség beszámítása esetén áll érdekében, illetve arra csak e feltétellel képes.

A Polgármesteri Hivatal egyes részlegeinek elhelyezésére az önkormányzat az Üllői út 43-45 szám alatt bérel helyiségcsoportot, az éves bérleti díj jelenleg 61 millió forint, a bérbeadó a bérleti díj emeléséről értesítette az önkormányzatot, a bérlet további fenntartása álláspontom szerint nem gazdaságos. Az előzetes felmérések szerint az Üllői úton elhelyezett szervezeti egységek a munkavégzés és az ügyfélfogadás körülményeinek sérelme nélkül az önkormányzati tulajdonú Lenhossék utcai épületbe költöztethetők át a Dominó Általános Iskola működésének és a BOI érvényes bérleti jogviszonyának fenntartása mellett. Mindezzel az önkormányzat évi 61 millió forint díjfizetési kötelezettségtől mentesülhet, a szükséges átalakítások ráfordításai mellett is jelentős megtakarítás érhető el.

A Képviselő-testületnek mérlegelnie kell, hogy a BOI ajánlatának elfogadása és ezzel az annak megfelelő bérleti szerződés megkötése mennyiben áll az önkormányzat érdekében, illetve, hogy a szerződéskötés elmaradása milyen következményekkel járhat. A Ptk. a 6. §-ában szabályozza a biztatási kár jogintézményét. A rendelkezés szerint a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. A szerződési szabadság elvéből következik, hogy a felek szabadon bocsátkozhatnak szerződési tárgyalásokba és az általános szabályok szerint nem tartoznak felelősséggel a megállapodás elmaradásáért. A biztatási kár megtérítésének együttesen fennálló feltételei a magatartás szándékossága, a károsodott személy konkrét tevékenysége,

jóhiszemősége, az alapos ok, a károsodás bekövetkezése és az okozati összefüggés a károsodás bekövetkezése és a magatartás között.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 78. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják. E rendelkezésből következően az önkormányzati vagyonnak minden más célt megelőzően a közfeladatok, közszolgáltatások biztosítását kell szolgálnia.

A fentiek összefoglalásaként megállapítható, hogy az Önkormányzat és a BOI között s 2007-ben kötött bérleti szerződés módosítására vonatkozóan szerződés nem jött létre. A BOI 2011. június 29-én kelt ajánlatának elfogadása a bérleti időszak időtartamára, a teljes beruházási összegnek megfelelő bérbeszámítási igényre és a Polgármesteri Hivatal egyes szervezeti egységeinek gazdaságosabb elhelyezésére tekintettel nem áll az önkormányzat érdekében.

A szerződéskötés elmaradása álláspontom szerint káros gazdasági és jogi következménnyel nem jár.

Budapest, 2011. július 8.

Formanek Gyula s.k.
alpolgármester

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete a 208/2011. (VI. 01.) határozatát visszavonja.

Határidő: értelemszerű

Felelős: dr. Bácskai János polgármester