



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E
1239 Budapest, Grassalkovich út 162

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok (Tündéerkert) nem önkormányzati rendezvényekre történő igénybevétele esetén alkalmazandó használati díjtételekre

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Dr. Spiegler Tamás LL.M mb. aljegyző osztályvezető Vagyonkezelési Osztály Dr. Török-Gábeli Katalin mb. osztályvezető-helyettes Gőgh Zita helyiséggazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Pénzügyi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. november 06.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület 289/2018. (VII.10.) határozatával döntött arról, hogy a korábbi molnárszigeti ifjúsági tábort (186681/3 és 186681/4 hrsz.), azaz a Tündérkertet 2018. szeptember 1. napjától kezdődően nem a Táncsics Mihály Művelődési Ház intézményén keresztül, hanem a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályán keresztül működteti.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 289/2018. (VII.10.) határozata a Budapest XXIII. 186681/3 és 186681/4 hrsz.-ú Molnár-szigeten található „Tündérkert” működtetéséhez kapcsolódó döntések meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Táncsics Mihály Művelődési Ház engedélyezett létszámát 2018. szeptember 1-jével egy fő művelődésszervezői álláshellyel csökkenti.

II. a Táncsics Mihály Művelődési Ház engedélyezett létszámát 2018. szeptember 1-jével egy fő gondnoki álláshellyel csökkenti, azzal, hogy a személyi juttatás és járulék előirányzat átcsoportosításról az alkalmazás megszűnését követően intézkedik.

III. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályának létszámát 2018. szeptember 1. napjától 1 fő adminisztrátor és 1 fő gondnok álláshellyel megegyeli.

IV. felkéri a Polgármestert és a Jegyzőt a változások átvezetésére a Polgármesteri Hivatal és a Táncsics Mihály Művelődési Ház Szervezeti és Működési Szabályzataiban

Határidő: 2018. augusztus 31.

Felelős: I-III. pontok esetében Geiger Ferenc polgármester, IV. pont esetében Geiger Ferenc polgármester és dr. Laza Margit jegyző

V. felkéri a Polgármestert a Táncsics Mihály Művelődési Ház Alapító Okiratának módosításáról szóló előterjesztés benyújtására

Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

VI. felkéri a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges munkaiügyi intézkedések megtételére és a változások átvezetésére a Képviselő-testület Szervezeti és Működéséről szóló rendelet, valamint a 2018. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosításakor

Határidő: 2018. szeptember 30., illetve a 2018. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosításakor

Felelős: Geiger Ferenc polgármester és dr. Laza Margit jegyző

Jelen előterjesztés célja a Tündérkert különböző, nem önkormányzati célra történő igénybevétele esetén alkalmazandó bérleti díjak megállapításának kezdeményezése, mely kérdéskört a T. Képviselő-testület 2018. október 09-én tartott ülésén már tárgyalta, azonban akkor a 418/2018. (X.09.) határozatával úgy döntött, hogy a soron következő testületi ülésre egy kibővített előterjesztést kér a témában.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 412/2018. (X.09.) határozata a 2018. október 9-ei Képviselő-testületi ülésen tárgyalandó napirendi pontok módosításának elfogadásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. 2018. október 9-ei Képviselő-testületi ülésén napirendjéről leveszi a „Javaslat a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok (Tündérkert) nem önkormányzati rendezvényekre történő igénybevétele esetén alkalmazandó használati díjtételekre” c. napirendi pontot.

II. felkéri a Polgármestert arra, hogy a soron következő Képviselő-testületi ülésre egy részletesebben kidolgozott anyaggal tájékoztassa a Képviselő-testületet, egyben felkéri a képviselőket, hogy ezzel az ügyel kapcsolatban javaslatokkal éljenek a Hivatal felé.

III. a következő testületi ülésig az ingatlant nem kívánja piaci alapon hasznosítani, addig azt csak és kizárólag közcélra hasznosítja.

A Táncsics Mihály Művelődési Ház és a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya között a Tündérkert működtetésével kapcsolatos iratok átadás-átvétele illetőleg a Tündérkert területének birtokba adása-birtokba vétele megtörtént, a Tündérkert működtetését 2018. szeptember 01. napja óta a Vagyonkezelési Osztály végzi. A Tündérkert nem önkormányzati rendezvényekre, eseményekre történő igénybevételének használati díjtételeiről jelenleg semmiféle rendelkezés nincs érvényben, ezért célszerű lenne, ha a Tisztelt Képviselő-testület határozati formában rögzítené ezen díjtételeket. A Táncsics Mihály Művelődési Ház egy 2016. évi önköltségszámítási táblázat alapján állapította meg a használati díjakat, ezek összege eddig a következő volt:

	Használati díj/óra
Terasz	3400,-Ft
Kiállítótér	3900,-Ft
Füves pálya	14.000,-Ft
Műanyag pálya	3500,-Ft

Az önköltség meghatározásának módja rendkívül összetett, több szegmensből álló módszer alapján került megállapításra. A költségek felsorolásakor a Művelődési ház figyelembe vett fix költségeket, illetve jellemzően a közüzemi díjakból adódó átalány elszámolású költségeket is. A fix költségek közé tartozott a gondnok, illetve a művelődésszervező munkabére, az utánuk fizetendő járulékok, illetve a biztonsági szolgáltatás költsége. A közüzemi díjak, úgy, mint áram-, villany- és vízfogyasztás, szennyvíztisztítás és szemétszállítás, vegyesen, havi, illetve kéthavi elszámolású átalányként, illetve mérőóra leolvasás utáni számlázással történő fizetési konstrukciókban kerültek megállapításra. A mindennapi működtetéshez szükséges eszközök beszerzésére az igény felmerülésekor került sor, az állagmegóváshoz szükséges, tartós eszközök beszerzésére viszont jellemzően nem valósult meg. Emellett felszámításra került költségként a hivatali telefon díja, készlet, anyag beszerzés, illetve bérlet és a lízing díj is (ez utóbbi tétel jogalapja nem tisztázott), illetve az általános forgalmi adó (az összes dologi költség áfa-ja). A költségszámítás során figyelembe vették az értékcsökkenést, azonban nem derült ki, hogy ez az ingatlanra, illetve a leltár szerint nyilvántartott eszközökre milyen módon vonatkozik, pontosan milyen paraméterek alapján lett megállapítva. Nem került külön felszámításra a kertészeti szolgáltatások költségtétele, a speciális karbantartást igénylő játszótér és sportpálya karbantartása, illetve a takarítás költségtétele.

Az éves költséget arányosítva bontotta le az Intézmény, melynek alapja a heti 10 órányi „aktív” nyitva tartást jelentette, mivel átlagosan 10 óra/hét bérleti idő volt jellemző. Évi 52 héttel szorozva 521 óra éves aktív időszakkal számolva különböző díjtételeket állapítottak meg az épület és a terület bérbeadása esetén, ami azt jelentette, hogy az épület bérbeadása 31,4 Ft/m², míg a terület 1,4 Ft/m² díjszabással realizálódott. Az arányosítás négyzetméter szerint, illetve a fenntartás költségeinek becsült megosztása alapján az épület és a szabadterület között. Ezek tükrében alapvetően két mértékrendszer került bevezetésre, az óránkénti, illetve a négyzetméterenkénti díjszabás, illetve ezek kombinációja, azzal, hogy a négyzetméterenkénti díjszabás tovább differenciálódott aszerint, hogy a Tündérkert mely területét érintette a bérleti szerződés, a füves, szabadterület, avagy az épületet, vagy

a fedett teraszt. A bérleti díj ilyen módon az épület esetén óránként díjszabás alapján került meghatározásra, a kiállító terem esetében 3900,-Ft/óra bérleti díjért, míg a terasz 3400,-Ft/óra bérleti díj ellenében volt igénybe vehető. A füves futball pálya óránként 14.000,- Ft bérleti díj ellenében volt bérelhető, míg a speciális sportpálya 3500 Ft/óra bérleti díj megfizetésével járt.

A Tündéerkertben zártkörű események megrendezésének lehetősége mind magánszemélyek, mind cégek, gazdasági társaságok, és civilszervezetek, köznevelési intézmények számára nyitva állt, melyet bérleti szerződés keretében valósított meg a Táncsics Mihály Művelődési Ház.

Ezen zártkörű események magánszemélyek és civil szervezetek esetében elsősorban névnap és születésnap ünnepségek, gyermekzsúrok, keresztlők, alkalmanként esküvők és egyéb kis létszámú családi események, baráti összejövetelek, főzőversenyek és egyéb közösségépítő rendezvények megszervezését jelentette. Cégek és egyéb gazdasági társaságok tekintetében főként munkahelyi csapatépítők megszervezése volt jellemző.

A Tündéerkert főépülete megközelítőleg 130 fő befogadására alkalmas, ebből 60 férőhely van a teremben, 70 férőhely pedig a teraszon. Téli időszakban kizárólag a teremben biztosítható 60 fős kapacitás áll rendelkezésre. A fenti családi rendezvények jellemzően 20-50 fő részvételével kerültek megrendezésre, a céges csapatépítők létszáma magasabb volt, átlagosan 100 fő.

A rendezvények időpontja és tartama változó, elmondható, hogy főként hétvégi rendezvények kerültek megrendezésre (péntek délután, szombaton és vasárnap, hétköznapi események megtartása ritkábban fordult elő), mely nagyjából 3-6 órás időintervallumot jelentett naponta.

A bérleti szerződés tervezete jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi, melyben szereplő bérbeadási feltételek álláspontunk szerint kellő biztosítékot nyújtanak a bérlemény állagának megővéséhez és a rendeltetésszerű használat biztosításához. Mindazonáltal a hatályos Polgári Törvénykönyv diszpozitív szerződési jogi szabályai lehetővé teszik, hogy a bérleti feltételeket további garanciális rendelkezésekkel egészítsük ki.

A Táncsics Mihály Művelődési Ház által korábban alkalmazott díjtételekhez képest javasolt néhány változtatás:

- a speciális sportpályára bérbeadása nem javasolt, mivel ezen terület bérbeadása nem lenne lehetséges anélkül, hogy a nyilvánosság elől az ne lenne elzárva;
- füves futballpálya helyett általánosságban a füves területre tartanánk célszerűnek a használati díj meghatározását;
- javasolt díjtétel meghatározása a sörpadok Tündéerkerten belül, illetve azon kívül történő igénybevételére is.

Továbbá javasoljuk egy olyan csökkentett díjszabású kategória létrehozását, amely a közfeladathoz szorosan kapcsolódóan – időszakosan – közösségi célú kizárólagos használatot biztosítana. Ezek között jellemzően azokat az igénybevételeket értjük, amelyek egyrészt az oktatási-nevelési intézmények részéről érkeznek, azonban a rendezvény nem sorolható a köznevelési tevékenységek köré (pl. Páneurópa Általános Iskola éves piknikje), másrészt a kulturális igazgatással kapcsolatos feladatok ellátásával foglalkozó intézmények rendezvényei, sport és ifjúsági programok szervezése, illetve egyéb helyi közművelődési tevékenység támogatása céljából rendezett események. Mindazonáltal célszerűnek tartjuk a közösségi célú használat feltételeinek meghatározását (törekedve a terület állagmegővására,

akár létszámkorlát és bérleti időtartam maximumának meghatározásával, események nyitvatartási időhöz kötésével stb.), különös tekintettel arra, hogy pontosan milyen jellegű rendezvények tekintendők közösségi cél megvalósítására alkalmas eseménynek. Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható. A fenti kógens törvényi rendelkezés alapján ingyenes bérbeadásra csak közfeladat ellátása céljából kerülhet sor.

A 2018. október 09-i Képviselő-testületi ülésen felmerült az a lehetőség is, hogy a T. Képviselő-testület esetlegesen kizárná a Tündérkert piaci alapú, magáncélra történő bérbeadását, ezért A. illetve B. határozati javaslat is készült jelen előterjesztéshez, melyek közül az A. változat piaci alapú használati díjak meghatározását is tartalmazza, a B. változat pedig csak a közösségi célú bérbeadás díjtételeit.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Tündérkert különböző, nem önkormányzati rendezvényekre történő igénybevételének bérleti díjtételeiről.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2018. (XI.06.) határozata a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú (Tündérkert) nem önkormányzati rendezvényekre történő igénybevétele esetén alkalmazandó használati díjtételeiről

A. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok (Tündérkert) tekintetében – a nem az Önkormányzat által megrendezésre kerülő rendezvényekre, eseményekre – az alábbi használati díjtételeket állapítja meg:

Használt terület megnevezése	Piaci alapon történő használat díja		Közösségi célú használat díja	
Terasz	,-Ft/óra		,-Ft/óra	
Kiállítóter	,-Ft/óra		,-Ft/óra	
Füves terület	1000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra	1000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra
	1001-5000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra	1001-5000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra
	5000 m ² felett	,-Ft/m ² /óra	5000 m ² felett	,-Ft/m ² /óra
186681/3 + 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok teljes területe	Egyéni megállapodás alapján			
Sörpadok igénybevétele a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok területén-Ft/nap/db	-Ft/nap/db	
Sörpadok igénybevétele a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok területén kívül-Ft/nap/db	-Ft/nap/db	

A közfeladat ellátása céljából történő használat díjmentes.

Közösségi célú használatnak kizárólag az alábbi típusú rendezvények lebonyolítása minősül:

.....
.....
.....
.....
.....

Határidő: azonnal

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

B. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanokat (Tündéerkert) kizárólag közfeladat ellátásának céljára illetve közösségi használat céljára adja bérbe, és a terület tekintetében – a nem az Önkormányzat által megrendezésre kerülő rendezvényekre, eseményekre – az alábbi használati díjtételeket állapítja meg:

Használt terület megnevezése	Közösségi célú használat díja	
Terasz	,-Ft/óra	
Kiállítóter	,-Ft/óra	
Füves terület	1000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra
	1001-5000 m ² -ig	,-Ft/m ² /óra
	5000 m ² felett	,-Ft/m ² /óra
186681/3 + 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok teljes területe	Egyéni megállapodás alapján	
Sörpadok igénybevétele a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok területén-Ft/nap/db	
Sörpadok igénybevétele a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok területén kívül-Ft/nap/db	

A közfeladat ellátása céljából történő használat díjmentes.

Közösségi célú használatnak kizárólag az alábbi típusú rendezvények lebonyolítása minősül:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Határidő: azonnal

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2018. október 17.

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Dr. Spiegler Tamás
mb. aljegyző
osztályvezető

Dr. Török-Gábeli Katalin
mb. osztályvezető-helyettes

Gógh Zita
helyiséggazdálkodó