

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. január 29-i rendes ülésére

Tárgy: Ingatlanhasznosítási szerződés a Dombóvári Művelődési Ház Nkft-vel a Dombóvár, Hunyadi tér 25. szám alatti ingatlanra

Előterjesztő: Farkas János ügyvezető
Szabó Loránd polgármester

Készítette: Farkas János ügyvezető
Szabó Loránd polgármester

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Letenyi Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 472/2014. (XII. 18.) számú határozatában Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, - taggyűlési határozat meghozatalával - a jogszabályoknak megfelelő ingatlanhasznosítási szerződés tervezetének elkészítésére felkérte a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. ügyvezetőjét. A szerződést a következő szempontok figyelembe vételével kérte 2015. január 5-ig elkészíteni:

Ingatlanhasznosítási szerződéstervezet elkészítésének szempontjai:

1. Figyelemmel a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésére az ingatlan közfeladaton túli hasznosításából származó bevétel 50%-ának átadása az ingatlan tulajdonosa részére.
2. Közművelődéssel össze nem egyeztethető árusítások, vásárok céljára történő bérbeadáshoz a tulajdonos előzetes hozzájárulása szükséges.
3. Az ingatlanhoz tartozó közterület bérbeadáshoz a tulajdonos önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.
4. Az ingatlanhoz tartozó közterület rendeltetésszerű használatáért, a gépjármű forgalom előli lezárásáért az üzemeltető felel.
5. A művelődési ház termeinek, tereinek elnevezéséhez a tulajdonos önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.

Farkas János ügyvezető többszöri felszólításom ellenére sem hívta össze a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. taggyűlését. Amikor ezt én tettem meg, a taggyűlés határozatképtelen volt, mert a kisebbségi tulajdonos nem jelent meg. Több levélváltást követően a taggyűlés január 6-án került megtartásra. A képviselő-testület fenti számú határozatának végrehajtási határideje értelemszerűen tarthatatlan volt.

A január 6-i taggyűlés a VII./2015. (I. 06.) határozattal az ügyvezetőt felkérte a jogszabályoknak megfelelő közművelődési megállapodás és ingatlanhasznosítási szerződés tervezetének a képviselő-testület által meghatározott szempontok szerinti elkészítésével. Határidőként 2015. január 20. napjában került meghatározásra.

A megadott határidőre Farkas János ügyvezető a képviselő-testület valamennyi tagjához a mellékelt ingatlanhasznosítási szerződés tervezetet juttatta el.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom, hogy az általunk meghatározott szempontok teljesülése alapján vizsgáljuk meg az Ügyvezető által készített szerződés tervezetet.

1. pont:

Figyelemmel a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésére az ingatlan közfeladaton túli hasznosításából származó bevétel 50%-ának átadása az ingatlan tulajdonosa részére.

A szerződés tervezet említést sem tesz a közfeladaton túli hasznosításból származó bevétel átadásáról.

Ezzel szemben a tervezet 4. pontja (a második oldalon található 4. pont, mert az első oldalon is van egy 4. pont) a következő: „Megbízott vállalja, hogy a használatra átvett ingatlan vagyont 2015. napjától továbbra is működteti, az ingyenes használati, haszonszedési és üzemeltetési jogot a Megbízó tulajdonjogának fenntartása mellett a fenti időpontig gyakorolja.”

2. pont

Közművelődéssel össze nem egyeztethető árusítások, vásárok céljára történő bérbeadáshoz a tulajdonos előzetes hozzájárulása szükséges.

A szerződéstervezet említést sem tesz előzetes tulajdonos hozzájárulásról. E ponttal is ellentétes a tervezet 2. oldalán található 4. pont.

3. pont

Az ingatlanhoz tartozó közterület bérbeadásához a tulajdonos önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.

A szerződéstervezet a szempontot ellentétesen, a következők szerint tartalmazza:

„Megbízó a Közművelődési Megállapodásban és Társasági Szerződésben rögzítettek szerinti pénzübeni támogatáson kívül, és Társasági Szerződésben rögzítettek szerint mellékszolgáltatásként biztosítja a saját kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonát képező,

- az épület előtti 1200 m², a déli oldalon 220 m² aszfaltozott szabadtéri terület kizárólagos használati jogát a társaság részére, a társaság fennállásának egész tartamára.

Dombóvár Város Önkormányzata a mellékszolgáltatásért díjat nem számol fel, azt a társaság rendeltetésszerű (a 4. pont szerinti célt szolgáló) tevékenysége ellátásához biztosítja.”

4. pont

Az ingatlanhoz tartozó közterület rendeltetésszerű használatáért, a gépjármű forgalom előli lezárásáért az üzemeltető felel.

A szerződéstervezet nem tesz említést az üzemeltető ilyen irányú felelősségéről.

5. pont

A művelődési ház termeinek, tereinek elnevezéséhez a tulajdonos önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.

A szerződéstervezet nem tesz említést arról, hogy a művelődési ház termeinek, tereinek elnevezéséhez a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

Úgy vélem, egyértelműen megállapítható, hogy a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. ügyvezetője nem tett eleget a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. VII./2015. (I. 06.) számú taggyűlési határozatának. Az általa készített ingatlanhasznosítási szerződés tervezet egyetlen pontban sem egyezik a szerződés elkészítésére megadott szempontokkal. Fentiek alapján a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. Felügyelő Bizottságát javaslom felkérni annak kivizsgálására, hogy Farkas János ügyvezető miért nem tett eleget a taggyűlési döntésnek.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Dombóvári Művelődési Nkft. Felügyelő Bizottságát annak kivizsgálására, hogy Farkas János ügyvezető miért nem tett eleget a Dombóvári Művelődési Ház Nkft. VII./2015. (I. 06.) taggyűlési határozatában foglalt feladatának és nem készítette el a megadott szempontok szerinti ingatlanhasznosítási szerződést.

Határidő: a FEB felkérésére – azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Jegyző

Szabó Loránd
polgármester

Ingatlan-hasznosítási- terv1

Amely létrejött egyrészről **Dombóvár Város Önkormányzata**

7200 Dombóvár, Szabadság u. 18.

képviseli: Szabó Loránd polgármester

továbbiakban: **Megbízó**

másrészről

Dombóvári Művelődési Ház Közösségi Szolgáltató

Nonprofit Kft.

7200 Dombóvár, Hunyadi tér 25.

képviseli: Farkas János ügyvezető igazgató

továbbiakban: **Megbízott**

között az alábbi feltételekkel:

- 1.) Megbízó Dombóvár Város polgárainak közös közművelődési, kulturális szükségletei biztosításáért vállalt felelőssége tudatában, ezen feladatának sikeres elvégzése érdekében, – a Megbízó és Megbízott között 1997. január 1-jén aláírt és 10 évre szóló korábbi közművelődés megállapodásban foglaltakra, valamint a 2007. január 1-jétől 2016. december 31-ig újabb tíz évre meghosszabbított megállapodásban rögzítettekre figyelemmel – a Megbízottat a dombóvári Művelődési Ház működtetésével, ott felsorolt közművelődési, kulturális, szervezési, közvetítő tevékenységgel bízta meg.
- 2.) Jelen megállapodásban szerződő felek elhatározzák, hogy a közművelődés területén – egymás érdekeinek kölcsönös figyelembe vételével – együtt kívánnak működni. A Megbízó a közművelődési feladataival összefüggő fenntartói, irányítási jogainak a Művelődési Ház működéséhez szükséges, – külön vagyonelemtárban rögzített – teljes ingatlan vagyon használati, üzemeltetési, hasznosítási jogát átadja a Megbízottnak, a Megbízott a Társasági Szerződés 4.) pontjában rögzített célok megvalósításához mindezeket átveszi.

„4.) A társaság célja

A társaság célja a Dombóvár, Hunyadi tér 25. sz. alatti művelődési ház működtetése, a kulturális értékeket teremtő, közvetítő és befogadó tevékenységek és tevékenységi formák működtetésének segítése a művészet, a tudományok, a mindennapi tudat és lét területén.

Kifejezetten rögzítik a tagok, hogy a társaság szolgáltatásai a tagjain, munkavállalóin, önkéntesein kívül más személyek számára is hozzáférhetőek [Ectv. 32.§ (3) bek., 34.§ (1) bek.

a)]. A társaság a fent rögzített cél érdekében szolgáltató és kereskedelmi tevékenységet, ezen belül mindenekelőtt kulturális szolgáltatást végez.

Gazdasági-vállalkozási tevékenységet a társaság csak közhasznú, és a 4. pontban meghatározott alapcél szerinti tevékenység megvalósítását nem veszélyeztetve végezhet [Ectv. 34.§ (1) bek.

b)]. A társaság által végzett kulturális szolgáltatás a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011:CXXXIX. tv. (Mötv.) 13.§ (1) bek. 7. pontja szerint ellátandó helyi önkormányzati feladat; ezen kívül a nemzeti vagyonról szóló 2011:CXCVI. tv. (Nvtv.) 3.§ (1) bek. 7. pontja szerinti közfeladat is [Ectv. 34.§ (1) bek. a)].”

Megbízott vállalja, hogy a törvényi előírásoknak megfelelően minden bevételét, nyereségét ezen közfeladat ellátására - művelődési ház és kulturális tevékenységi formák működtetése - fordítja, forgatja vissza.

- 3.) Szerződő Felek a megállapodásukat és jelen megállapodásban foglalt együttműködésüket a Közművelődési Megállapodásban rögzítettekkel azonosan 10 éves időtartamra, 2007. január 1-jétől 2016. december 31-ig tartják fenn.
- 4.) Megbízott vállalja, hogy a használatra átvett ingatlan vagyont 2015. napjától továbbra is működteti, az ingyenes használati, haszonszedési és üzemeltetési jogot a Megbízó tulajdonjogának fenntartása mellett a fenti időpontig gyakorolja.
- 5.) Megbízó a Közművelődési Megállapodásban és Társasági Szerződésben rögzítettek szerinti pénzübeni támogatáson kívül, és Társasági Szerződésben rögzítettek szerint mellékszolgáltatásként biztosítja a saját kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonát képező,
 - a dombóvári 1294/7. hrsz alatt nyilvántartott Művelődési Ház megnevezésű, 4686,94 m² területű ingatlanból a jelen társasági szerződés mellékleteit képező alaprajzokon feltüntetett helyiségek, úgymint:
 - az alagsori területből 763,88 m² (a könyvtár-használati terület kivételével);
 - a külön bejáráttal rendelkező teljes földszinti művelődési házas terület, 1964,56 m²;
 - az összes emeleti helyiség, 746,62 m²kizárólagos használati jogát,
 - a földszinti és pincei lépcsőház, a lépcsőháztól a könyvtári raktárhelyiségekig, valamint liftig vezető pincefolyosó rész (összesen 342,93 m²), és a légudvarok könyvtárral közös használati jogát;
 - az épület előtti 1200 m², a déli oldalon 220 m² aszfaltozott szabadtéri terület kizárólagos használati jogát a társaság részére, a társaság fennállásának egész tartamára.

Dombóvár Város Önkormányzata a mellékszolgáltatásért díjat nem számol fel, azt a társaság rendeltetésszerű (a 4. pont szerinti célt szolgáló) tevékenysége ellátásához biztosítja.

- 6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 5.) pontban meghatározott létesítményen a külső burkolatok állagmegóvása, az építmény és működéséhez szükséges gépészeti-, elektromos-, és közmű alap- és gerincvezetékek felújítása, az épület elválaszthatatlan részét képező belső berendezések cseréje és az értéknövelő beruházások a tulajdonos Megbízót, az egyéb üzemeltetési, karbantartási, javítási kötelezettségek a Megbízottat terhelik.
- 7.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a határozott idő utolsó napját megelőző 30 napon belül más jognyilatkozatot nem tesznek, úgy jelen megállapodás további 10 éves időtartamra meghosszabbodik.
- 8.) A szerződés megszüntetése:
 - 8.1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás a határozott időtartamra tekintettel rendes felmondással nem szüntethető meg.
 - 8.2.) A megállapodást a határozott időtartam lejártát megelőzően a Szerződő Felek *csak* közös megegyezéssel módosíthatják, illetve szüntethetik meg.

- 8.3.) Bármelyik Szerződő Fél jogosult jelen megállapodást a határozott időtartam lejártát megelőzően rendkívüli felmondással megszüntetni, ha a másik fél a megállapodást olyan súlyosan megszegi, hogy annak fenntartása a megállapodásban rögzített együttműködési kötelezettség mellett sem várható el a másik féltől.
A Megbízott oldalán ilyen szerződésszegésnek minősül különösen az, ha a Közművelődési Megállapodás 7. pontban (annak alpontjaiban) vállalt kötelezettségét nem teljesíti.
A Megbízó oldalán ilyen szerződésszegésnek minősül különösen az, ha az 5. és 6. pontban vállalt kötelezettségét, illetve a Közművelődési Megállapodásban szereplő finanszírozási kötelezettségét nem teljesíti.
- 8.4.) A rendkívüli felmondást a másik féllel írásban kell közölni, a felmondás indokainak részletes feltüntetésével.
- 8.5.) A rendkívüli felmondás folytán a megállapodás a közlését követő 90. napon megszűnik. A megszűnés napjával a Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.
- 9.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a felmerülő vitás kérdéseket tárgyalás útján rendezik.
- 10.) Jelen megállapodást a DMH NKft. taggyűlésesz. határozatával jóváhagyta.
- Dombóvár, 2015.

Megbízó
Szabó Loránd
polgármester

Megbízott
Farkas János
ügyvezető igazgató