

Pirossal jelölve a Fény utcai Piac Kft. kommentben megküldött válaszai.

Önkormányzati ingatlanok bérbeadása pártoknak II.

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 28. § (1) bekezdése alapján, a következő adatigénylést terjesztem elő.

A kért információk támaszkodnak a témában korábban beadott adatigénylésre (http://kimittud.hu/request/ingatlanberbeadasi_szerzodesek_p#outgoing-31743), ahhoz képest új információkra vonatkoznak.

Kérem, szíveskedjen elektronikus másolatban megküldeni részemre az alábbi információkat:

1.

A megküldött szerződések szerint, a politikai pártok számára, irodai célú bérletre felajánlott, 56-172 m² közötti helyiségek területének a bérlők csak 20-57 százalékát kívánják bérbe venni. A helyiségek maradék területét a Piac Kft. jogosult másnak bérbe adni, a szerződésekben nem derül ki, hogy ez fizikailag hogyan lehetséges.

A 2015-ös Juszku Nikoletta levélben szerepel utalás arra, hogy a FIDESZ irodára vonatkozóan a Dombok Budai Polgári Egyesülettel is fognak bérleti szerződést kötni. Az egyesület cégtáblája a Keleti Károly utcai FIDESZ iroda előtt látható több 2009-es sajtófotón.

Más, pártiroda célra bérbe adott helyiség esetében, sem az általam ismert helyszíneken, sem az önkormányzati dokumentumokban és a sajtóban nem találtam utalást arra, hogy a helyiségeknek más bérlői is lennének vagy lettek volna a pártokon kívül. Arra vonatkozó információról sem tudok, hogy a piacon mennyire elterjedt ilyen méretű irodák osztott bérbeadása. Ha az önkormányzati cég - mely a tulajdonos értékelése szerint éppen csak stabilizálta a gazdasági helyzetét - a vagyonhasznosításra átadott helyiségeknek csak 20-57 százalékát adja bérbe, és a maradék rész után nem származik bevétele, az logikusan az önkormányzati vagyon alulhasznosításának tűnik.

A Fazekas utcai volt MSZP irodára vonatkozóan, 2015 eleji több sajtóhír és Horváth Csaba fővárosi pártvezető nyilatkozata szerint, egy ideig a kerületi irodában kialakított helyiségben működött a párt országos székházából kiköltöző budapesti apparátus is. A bérleti szerződésről ezek a források sem tartalmaznak információt. Az MSZP-vel kötött ingatlanbérleti szerződést az előző adatigénylésemre a Fény utcai Piac Kft. nem küldte meg, ezért újra kértem a megküldését. A 2015 közepi Juszku Nikolett levélben, amely a Polgármesteri Hivatal Vagyonirodájára hivatkozó táblázatot tartalmaz, az szerepel, hogy az MSZP ekkor a Fazekas utcai iroda területéből 41,2 m²-t, az összterület 16 százalékát kívánta bérbe venni.

Ezeknek a körülményeknek a tisztázását szeretném kérni, az alábbi adatokkal:

1.1. A megküldött szerződések csak a bérbe vett terület nagyságát tartalmazzák, az irodahelyiség igénybe vehető részének leírását nem. Az irodahelyiségek részleges bérbeadása esetén logikus rögzíteni a szerződésben, hogy a bérlő mely részeket használhat (helyiség leírása, alaprajz).

Ha a szerződéseknek van meg nem küldött melléklete, amely tartalmaz ilyen leírást, legyen szíves kiegészíteni velük a megküldött szerződéseket, mivel együtt értelmezhetők megfelelően.

A szerződéseknek nincsen meg nem küldött melléklete. Minden rendelkezésünkre álló adatot megküldtünk korábban.

Ha a szerződésekhez nem tartozik ilyen leírás, legyen szíves megküldeni az irodahelyiségek bérbe adott részének meghatározását, lehetőleg az ingatlan alaprajzával, amiből megérthető a részleges bérbeadás logikája, életszerűsége.

Az ingatlanokhoz nem rendelkezünk alaprajzokkal.

1.2. Ha a 2013-as vagyonhasznosítási szerződésben és módosításaiban szereplő ingatlanoknak az elmúlt tíz évben a politikai pártokon kívül más bérlői is voltak, akkor legyen szíves megküldeni a pártok által nem igénybevett ingatlanrészekre vonatkozó szerződéseket és a területmegosztást pontosító mellékleteket, információkat is.

Az érintett ingatlanoknak az elmúlt 10 évben a politikai pártokon kívül más bérlői nem voltak, kivéve:

Margit krt. 11., ZÁNKA-Új Nemzedék Központ Nonprofit Közhasznú Kft. 2013.12.01., majd jogutódként az Új Nemzedék Központ Nonprofit Közhasznú Kft. 2014.10.27, 2014. 12.01, 2015.03.31.

Csatolva.

10 évnél régebbi szerződések: Margit krt. 48. (Budai Liberális Klub Alapítvány, Marczibányi téri Művelődési Központ, II. Kerületi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.)

Csatolva.

1.3. A bérleti szerződések szerint a Piac Kft.-nek joga van bérbe adni a helyiségek maradék területét, amelyet nem kíván bérbe venni az ott irodát működtető párt. Ha a 2013-as vagyonhasznosítási szerződésben és módosításaiban szereplő ingatlanok esetében bármikor a Piac Kft. próbálta bérbe adni a maradék területet, legyenek szívesek megküldeni az erre utaló információkat (hirdetés, ajánlati felhívás az önkormányzat vagy a cége gyakorlatában szokásos módon stb.).

A Fény Utcai Piac Kft. az érintett ingatlanok vagyonhasznosítása során nem maga kereste a bérlőket, hanem a Képviselő-testület határozatát hajtotta végre.

1.4. Vannak-e a Fény utcai Piac Kft. vagyonkezelésében további, a pártirodákhoz hasonló méretű, utcára nyíló bejárattal rendelkező, iroda, üzlet, műhely céljára alkalmas helyiségek, a Fény utcai piac területén kívül? Ha igen, mire használják ezeket, bérbe vannak-e adva? Van-e rá példa, hogy azonos helyiség területét megosztva több bérlő használja, külön bérleti szerződésekkel, az egyes bérlők által használható részek lehatárolásával, a közös helyiségek használatára vonatkozó szabállyal stb.?

Nincsen a Fény Utcai Piac Kft. vagyonkezelésében lévő egyéb helyiség.

1.5. A pártoknak bérbe adott helyiségek esetében, a rendezvényeikről közreadott fotók és sajtónyilatkozat alapján felmerülhet, hogy az irodahelyiségekből nagyobb részt használnak, mint amely után bérleti díjat fizetnek. Van-e arról átadható információ, hogy a bérbeadó az ellenőrzése során erre utaló jeleket talált, és próbálta rendezni a helyzetet (pl. kezdeményezte a használható terület lehatárolását, ami hiányzik a megküldött szerződésekből)?

Nincs erről átadható információ.

1.6. Került-e sor szerződésmódosításra vagy más intézkedésre 2015 elején, az MSZP budapesti apparátusának a Fazekas utcai pártirodában való ideiglenes elhelyezése kapcsán?

Nem került sor szerződésmódosításra.

2.

Kérem, közöljék a bérleti díjak megállapítására vonatkozó alábbi információkat:

2.1. A megküldött szerződésekben szereplő, m2-enkénti induló bérleti díjakat hogyan állapították meg?

A 2008-as vagyonkezelői szerződés megkötésekor a korábbi kezelőtől (BUDÉP Kft.) átvett helyiségekre vonatkozó bérleti díjakat vittük tovább. A későbbiekben vagyonkezelésbe kapott helyiségek esetében sem a Fény Utcai Piac Kft. állapította meg a bérleti díjakat. Az erre vonatkozó önkormányzati levelezést már korábban megküldtük.

2.2. A 2015-től megkötött szerződések és módosításaik esetében, melyik években élt a bérbeadó azzal a jogával, hogy az év elején a hivatalos inflációs ráta mértékével megemelje a bérleti díjat? A vagyonhasznosítási szerződésben szereplő ingatlanok mindegyikének bérbe adása esetében élt-e ezzel a joggal?

A Fény Utcai Piac Kft. 2009-ben, 2010-ben, 2012-ben, 2013-ban 2016-ban, 2022-ben és 2023-ban egységesen, minden aktuálisan élő bérleti szerződés esetén élt az inflációs emelés lehetőségével.

2.3. Mi a magyarázata, hogy a 2015-ben a FIDESZ-szel és a KDNP-vel kötött bérleti szerződések négyzetméterárát alkalmazták 2020-ban a Párbeszéd-del, a DK-val, a Momentum-mal kötött bérleti szerződések esetében is?

Kérése nem tartalmaz adatkérést, emiatt és tekintettel arra, hogy az adott időszakban a társaság ügyvezetését más személy látta el, információval nem rendelkezem.

2.4. Mi a logikája annak, hogy a Párbeszéd-del kötött bérleti szerződés 2021-es módosításába plusz 40 ezer Ft, a Momentummal kötött bérleti szerződés 2022-es módosításába plusz 50 ezer Ft „átalánydíj” került be, a négyzetméter alapú díjazáson felül, a két szerződésbe tehát egy év különbséggel, a többi szerződésbe pedig nem került ilyen, maradt az eltérő logikájú árazás?

Azon irodák esetében, ahol a mérőórák átírása nem történt meg és a közüzemi számlákat a Fény Utcai Piac Kft. fizeti, átalánydíj került bevezetésre, melynek elszámolása félévente történik bérlő és bérbeadó között.

3.

Az önkormányzati tulajdonossal való vagyonhasznosítási szerződés végrehajtásával kapcsolatban:

A tulajdonos önkormányzatnak a vagyonhasznosítási szerződés szerint jogában álló eseti rendelkezésről, a korábbi adatigénylés alapján egyetlen adatot küldtek: a 2015-ös, most is érvényben lévő szerződéseket megelőző polgármesteri referenci e-mailt.

A 2020-2022. években kötött illetve módosított szerződések azonos logika szerint készültek, mint a korábbi szerződések: a pártok általában 30-35 m² körüli helyiségeket kívánnak bérbe venni a Piac Kft-től, és erre a célra a pártok önkormányzati képviselői testületi határozatokkal egységesen jóval nagyobb helyiségek átadásáról döntenek. Táblázatban összefoglaltam a megküldött szerződések és tulajdonosi rendelkezés információit:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1xvpwQFma8Nkf7-XpxYWqHFCcFqMgtAlt/edit?usp=sharing&ouid=108717232453371920964&rtpof=true&sd=true>

A törvények és az Ab. határozatai tiltják a kedvezményes ingatlanbérbeadást pártok számára. Ha a pártok olyan méretű ingatlanokat keresnek, amelyek nincsenek az önkormányzat tulajdonában (vagy pedig a képviselők valamiért nem kívánnak kisebb helyiségeket biztosítani erre a célra), akkor nem világos, miért nem a céljuknak megfelelő, magántulajdonú helyiségeket vesznek bérbe. Ezek költsége, ha a törvényeket betartják, mindig a piacon kialakult bérleti díj. A Piac Kft. rendes gazdálkodásának kritériuma, a bevételek és költségek elérhető legnagyobb különbsége, szerintem logikussá tenné, hogy ezeknek a helyiségeknek egy és az egész ingatlanra szerződő bérlőjük legyen.

Ezen pont adatkérést nem tartalmaz.

3.1. A vagyonhasznosítási szerződés 4.10. pontja szerint, az ügyvezető köteles az Önkormányzat eseti tulajdonosi rendelkezéseit követni. Nem világos, hogyan tudta befolyásolni a 2015-ös önkormányzati vezetés rendelkezése a 2020, 2021, 2022. évi szerződéskötéseket és módosításokat. Nem világos az sem, miért lenne célszerű a rendes gazdálkodás keretében a Piac Kft. ügyvezetőnek olyan üzletpolitikát folytatni, hogy részlegesen adja bérbe a vagyonhasznosításra átvett helyiségeket. Kérem, ha ezek nem kizárólag az ön saját üzleti döntései, és ha van információ a 2020, 2021, 2022. évi szerződéskötésekre és módosításokra vonatkozó esetleges tulajdonosi rendelkezésről, akkor küldje meg ezeket is.

Ügyvezetői megbízatásom 2022. február 1. óta él, ezért a 2020. és 2021. évről nem tudok adatokat szolgáltatni. 2022.02.01. után nincs tudomásom tulajdonosi rendelkezésről.

3.2. A vagyonhasznosítási szerződés 4.11. pontja szerint, az ingatlanok hasznosítása során csak természetes személyekkel vagy átlátható szervezetekkel létesíthető jogviszony. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény felsorolása alapján a pártok tudomásom szerint nem számítanak átlátható szervezetnek.

Van-e dokumentált és megosztható információ, a cégnél (pl. a felügyelő bizottság részéről) a vagyonhasznosítási szerződés hatálya óta keletkezett észrevétel arról, hogy az átlátható szervezetekkel létesíthető jogviszony kikötése problémát okoz? Vagy arról, mi alapján tekinti az ügyvezető átlátható szervezetnek a pártokat, amelyekkel szerződést köthet?

Nincs ilyen dokumentált, megosztható észrevétel.

A Fény Utcai Piac Kft. 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő társaság. A II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatai kötelezően végrehajtandóak számunkra.

3.3. A szerződésekben kikötik, hogy a Fény utcai Piac Kft. a párt parlamenti képviselőinek fennállásáig adja bérbe a helyiséget a FIDESZ-nek, a KDNP-nek és a DK-nak, és az önkormányzati képviselőinek fenntartásáig adja bérbe a helyiséget a Párbeszéd-nek és a Momentum-nak. (A Párbeszéd-del kötött szerződés először a parlamenti képviselő fennállásához kötötte a szerződés hatályát, és 2022-ben változtatták meg a kikötést az önkormányzati képviselőre.)

Ezek a kikötések több okból problémásnak tűnnek nekem. Ha a Piac Kft. bevételszerzési céllal és piaci feltételekkel ad bérbe helyiségeket, akkor értelmetlennek tűnik a kikötés, hogy csak parlamenti vagy önkormányzati képviselővel rendelkező párt lehet a bérlő. Azon kívül, hogy az ilyen rendelkezés feltehetően a törvényesség próbáját sem állja ki.

A kikötés azonban erősíti a gyanút, hogy a párhelyiségek részleges bérbeadása olyan összefüggő konstrukció része, amelynek együttes hatásaként, kivételezés valósul meg az önkormányzati döntéshozásban részt vevő pártok helyiségbérlése során. Amennyiben a kivételezés megvalósul, az szerintem sérti az Möt. és a Ptv. rendelkezéseit, valamint a 47/2002. (X.11.) és a 66/2011. (VII.18.) AB határozatok indokolásának idevágó megállapításait.

Az összefüggő konstrukció elemei lehetnek: A képviselő-testületben jelen lévő pártok képviselői egyhangú döntéssel, csomagban és egységesen, nagyobb irodákat adnak át hasznosításra az önkormányzat cégének, mint amekkora irodákat ugyanezek a pártok bérbe kívánnak venni. Az önkormányzati cég kivétel nélkül a döntéshozásban részt vevő pártoknak adja bérbe ezeket a helyiségeket, és kivétel nélkül az irodák területe egy részéről köt velük szerződést. Egyelőre semmi nem utal további bérlőkre, kivéve a Fidesznek bérbe adott ingatlant, de szerződés egyelőre arról sem került elő. A bérlők által használható ingatlanrészeket a bérbeadó nem határolja le a szerződésekben. A pártok rendezvényeiről általuk közzétett fotók, az MSZP esetében a fővárosi frakcióvezető nyilatkozata alapján felmerülhet, hogy nagyobb területrészt használnak, mint amekkorát bérbe vesznek. A bérbeadó önkormányzati cég részéről a területhasználatra irányuló ellenőrzésnek egyelőre szintén semmi jele. A testületi jegyzőkönyv szerint a pártokkal kötött helyiségbérlési szerződéseket másfél évig nem adták át a róluk érdeklődő önkormányzati képviselőnek. Állampolgári közérdekűadat-igénylésre az MSZP-vel és a Jobbik-kal kötött szerződéseket nem adták át. Az önkormányzati cégek gazdálkodásának nyilvánosságára vonatkozó törvényi előírást két évvel ezelőttig nem teljesítették, képviselői felhívásra azóta hiányosan teljesítik, az újabb elmaradt adatokat állampolgári felhívás után teszik közzé. Az önként vállalt Ez a Minimum! programhoz csatlakozás keretében hozott önkormányzati határozatokat a program tartalmának való megfelelés és az önkormányzati cégek közzétételi gyakorlata vizsgálatáról a végrehajtásért felelős polgármester és a jegyző hosszú ideje nem hajtja végre, annak eredményét nem terjeszti a testület elé.

Csatolva.

Van-e dokumentált és megosztható információ, a cégnél (pl. a felügyelő bizottság részéről) a vagyonhasznosítási szerződés hatálya óta keletkezett észrevétel arról, hogy problémát okoz a parlamenti vagy önkormányzati képviselő fennállásáig tartó bérbeadás kikötése?

Nincs dokumentált és megosztható információ arról, hogy problémát okoz a parlamenti vagy önkormányzati képviselő fennállásáig tartó bérbeadás kikötése.

3.4. Érvényben van-e a Jobbik-kal kötött (a korábbi adatigénylésre egyelőre nem megküldött) helyiségbérlési szerződés? Van-e dokumentált és megosztható információ arról, hogy a cégnél 2019 novembere óta felmerült-e a Jobbik-kal kötött helyiségbérlési szerződés fenntartása?

A Jobbikkal megkötött helyiségbérleti szerződés már nincs érvényben, a bérlő 2022.10.31. napján felmondta.

A fenti témáknak az önkormányzat illetve a helyiségeket bérlő pártok illetékességébe tartozó kérdéseit nekik is felteszem. Az eddigi gyakorlat szerint az önkormányzat vezetése a Piac Kft. ügyvezetőjének felelősségébe utalta az adatközlést a pártoknak történő helyiségbérbeadásokról. A pártok mint nem átláthatónak minősülő szervezetek, nem kötelesek válaszolni adatigénylésre, bár előfordul, hogy megteszik.

Az Infotv. 30. § (2) bekezdése szerint kérem, hogy a másolatokat és az egyéb igényelt adatokat elektronikus úton szíveskedjen részemre a feladó e-mail címére megküldeni. Ha az igényelt adatokat bármely okból nem lehet e-mailben megküldeni, akkor kérem, hogy azokat a kimittud.atlatszo.hu weboldalon töltsse fel.

Kérem, hogy abban az esetben, ha az igényelt adatoknak csak egy részét tekinti megismerhetőnek, az Infotv. 30. § (1) bekezdése alapján azokat az adatigénylés részbeni megtagadásával együtt küldje meg számomra.

Segítő együttműködését előre is köszönöm.

Kelt: 2023. szeptember 23.

Üdvözlettel:
Bódis Lajos