

## **Madárhegyi Gyermekcentrum beruházási koncepciója**

### **1. Előzmények:**

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata a fennálló jogos lakossági, ellátási igények alapján tervezi a Madárhegyen egy komplex gyermek intézményi épület (óvoda, bölcsőde, gyermek háziorvosi rendelő, közösségi tér, valamint közhasználatú játszótér) létrehozását.

A célunk egy olyan beruházási konstrukció felvázolása és kidolgozása, ami az Önkormányzat számára hatékony és hosszútávon is előnyös vagyonszaporítást eredményez.

A tervezett Madárhegyi Gyermekközpont megvalósításához a rendelkezésre álló üres telek ingatlanokat feltérképeztük, illetve megvizsgáltuk a projekt lehetséges fejlesztési, beruházási konstrukcióit. A megvalósításáról, illetve annak módjáról, beruházási konstrukciójáról, a hasznosítás koncepcionális lehetőségeit áttekintettük és ez alapján az alábbiakat tudjuk összegezni.

Ezen összefoglaló anyagunk előzetes tájékoztató jelleggel készül az üggyel kapcsolatos további döntések, egyeztetések elősegítése érdekében, valamint amennyiben a konstrukció Képviselő-testület elé elfogadásra történő beterjesztéséről döntés születik, úgy az előterjesztés alapját képezheti.

Jelen intézményfejlesztési döntéshozatali vizsgálat, koncepció célja, hogy a lehető legoptimálisabb módon, költséghatékonysági, finanszírozhatósági a jogszabályoknak teljes mértékben megfelelően lehessen a beruházást megvalósítani.

### **2. A beruházási program elemei, megvalósítandó funkciók:**

#### ***Óvoda***

Négy csoportszobás óvoda a szabványi előírások alapján kapcsolódó kiszolgáló és üzemeltetői funkciókkal, játszóudvarral.

#### ***Bölcsőde***

Három csoportszobás bölcsőde a szabványi előírások alapján kapcsolódó kiszolgáló és üzemeltetői funkciókkal, játszóudvarral.

#### ***Gyermekrendelő***

Gyermekrendelő kialakítása legalább kettő darab rendelővel, 4 praxis részére, valamint kapcsolódó kiszolgáló és üzemeltetői egységgel.

#### ***Kisebb gyermek közösségi tér***

Közösségi funkció kialakítása, ahol gyermekek foglalkoztatása, szakkörök, játszóház, rendezvények megtartása lehetséges.

#### ***Játszóter***

Közhasználatú játszótér kialakítása kapcsolódóan a fenti funkciókhoz, de az óvoda játszóudvarától külön rendeltetési egységként.

### **3. Beépítési, döntéselőkészítő koncepcióterv**

A fejlesztési elképzelés tárgyát képező funkcionális egységek kialakíthatóságának, műszaki, beépíthetőségi megvalósíthatóságának előzetes vizsgálataként a Buda-Hold Kft elkészítettett egy tanulmánytervet a Madárhegyen lévő három lehetséges helyszínre, amelyek közül két helyszín esetében a telkek a társaság tulajdonában vannak, illetve egy helyszín esetében a telkek Önkormányzatunk tulajdonát képezik.

Ezen ingatlan együttesek a következők:

#### **1. helyszín:**

Budapest XI. kerület **Csontollú utca** 1680/3 és Budapest XI. kerület **Rozsdafarkú utca** 1682/2, 1682/3, 1682/4 hrsz -ú telkek tervezett összevonásával létesülő új építési telek

1680/3 hrsz: 1 604 m<sup>2</sup>  
 1682/2 hrsz: 1 249 m<sup>2</sup>  
 1682/3 hrsz: 1 181 m<sup>2</sup>  
 1682/4 hrsz: 1 122 m<sup>2</sup>

Ezen ingatlanok 2016. évben kerültek a Buda-Hold Kft apportálásra.

Az ingatlanok egymás mellett egy tömbben helyezkednek el. Az ingatlanok egyesítését követően szintén alkalmas lehet intézményi fejlesztésre, ott óvoda, bölcsőde, egyéb intézmény kialakítására, a lakóépülettel történő beépítés mellett. Telekalakítási eljárást (telekösszevonás) követően a vizsgálandó kialakuló építési telek területe 5 156 m<sup>2</sup> lenne.

Ezen telekegyüttessel szomszédos Rozsdafarkú utca 7. szám alatti 1682/1 hrsz-ú 1.232 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon a Buda-Hold Kft 2020-ban egy 4 lakásos társasházat épített piaci értékesítésre.

Az ingatlanokat is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Övezeti besorolása Lk-2-XI-10. azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület”.

#### **2. helyszín:**

Budapest XI. kerület **Lépés utca** 9. - Guruló köz 1. szám alatti 1872/3 és a Lépés utca 11. - Guruló köz 2. szám alatti 1874/1 hrsz-ú telkeken. A fejlesztés vizsgálata a telkek összevonása nélkül különálló telkekre vonatkoztatva valósítható meg.

1872/3 hrsz: 989 m<sup>2</sup>  
 1874/1 hrsz: 1997 m<sup>2</sup>

A vizsgálandó két telek együttes területe: 2 986 m<sup>2</sup>

A két Lépés utcai telek 2017. évben került a Buda-Hold Kft-be beapportálásra, és intézményfejlesztési célra vannak fenntartva, a Buda-Hold Kft. ezért nem is indított el rajtuk lakásfejlesztést.

Az ingatlanokat is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.) XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Övezeti besorolása Lk-2-XI-10. azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület”.

### 3. helyszín:

Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képező Budapest XI. kerület Madárhegy utca 1594 – és a Madárhegy utca 1595/1 hrsz-ú telkek összevonása által létrejött új építési telek (1595/1).

Ezen ingatlanok rendezése évek óta elkezdődött, hogy a magán és önkormányzati tulajdonú telkek cseréje, átalakítása, újraosztása által egy nagyobb több mint 5.000 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati tulajdonú telekingatlan jöjjön létre, mely alkalmas lehet intézményi fejlesztésre, ott óvoda, bölcsőde, egyéb intézmény kialakítására.

A telekalakítási eljárás lefolytatását követően a Csonttollú utca folytatásaként alakult ki a (1594) hrsz-ú 1.190 m<sup>2</sup> nagyságú közterület, valamint a **Madárhegyi út 1595/1 hrsz-ú 5.111 m<sup>2</sup> nagyságú telekingatlan.**

Az ingatlant is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban. Övezeti besorolása Lk-2-XI-10. azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület”.

A beépítési koncepció célja, hogy a fenti 3 telekegyüttes vonatkozásában az adott öt funkció elhelyezésére legalkalmasabb terület kerüljön kiválasztásra, adott helyen történő elhelyezésének a beépítési paramétereknek megfelelő tömegben kezelésével, a funkció vizsgálata (közlekedés, megközelíthetőség, parkolás, domborzati viszonyok) figyelembevételével.

A tanulmányterv 3 helyszínrre 5 épület vázlatot dolgozott ki. A tanulmányterv a három lehetséges helyszín közül egyértelműen a Madárhegy utcai önkormányzati tulajdonú telket tartja a beruházás megvalósítására alkalmasnak.

A javasolt koncepció terv szerint kialakítható megfelel az alábbi lényeges szempontoknak:

- a szükséges funkciók földszint + 1 emeletes épületben elhelyezhetők
- a telek jellemző lejtései 2-4% körül vannak, tehát közel síknak tekinthető
- földszinten elhelyezhető óvodai és bölcsődei közösségi funkciók
- a csoportszobák és gyerekszobák kedvező tájolása, a földszinti óvodai csoportszobák megfelelő méretű, déli fekvésű teraszokkal rendelkeznek
- az emeleti alaprajz klasszikus középfolyosós elrendezés, megfelelő tájolással és bevilágító felületekkel.
- megfelelő méretű játszóudvarok
- telken belül elhelyezhető parkolók
- tereprendezéssel megfelelően kialakítható lejtésviszonyok
- elkülönített, de egymáshoz közeli, egy útvonalról megközelíthető óvoda és bölcsőde bejárat
- közös gazdasági rész és vertikális közlekedő mag az óvodához és bölcsődéhez
- a főközlekedési útvonalhoz kiválóan kapcsolódó közösségi tér, és gyermekorvosi rendelő
- megfelelő méretű játszótér alakul ki, mely kapcsolódik a főközlekedési útvonalhoz, és a közösségi térhez

- áttekinthető térkapcsolatok, harmonikusan kialakítható épület tömegek
- városképi szempontból kedvező, két utcára tájolható beépítés
- extenzív vagy intenzív zöldtetők kialakításának lehetősége

Az épület fentiek szerinti kialakításához vizsgálni kell a telkeket érintő szabályozást, esetleges módosításának szükségességét.

Az épület tervezetése során a környezettudatossági és energiahatékonysági szempontokra nagy hangsúlyt kívánunk fektetni. Ezek főbb tartalmi elemei a következők:

Épület teherhordó szerkezetek: olyan hagyományos, tartós és karbantartást nem igénylő beton illetve téglaszerkezetek, amelyek tervezett élettartama akár több száz év is lehet. A szerkezetépítés során felhasznált anyagok teljes egészében újrahasznosíthatóak.

Hő és hangszigetelések: az épület meg fog felelni a közel nulla energiaigényű épület követelményszintnek, az éves energiafogyasztása 100 KWh/m<sup>2</sup> alatt lesz.

Megújuló energiaforrások használata: napelemes elektromos energia termelés fűtési, hűtési célokra. A lapostetős kialakítás lehetővé teszi, hogy a napelemek a lehető legkedvezőbb tájolással kerüljenek elhelyezésre.

Szellőzéstechnika: a meglévő óvoda és bölcsőde épületeknél még nem szokványos megoldás, de a tervezett alacsony energiaigény elérése és a komfortérzet növelése érdekében hővisszanyerős szellőzőrendszer kialakítása is lehetséges. Ennek további előnye, hogy a helyiségekbe juttatott frisslevegő pollenzűrése bármely évszakban megoldott.

Épület fűtés: az épület fűtésére számításba jöhet alacsony vagy magas víz hőmérsékletű rendszer kialakítása, vagy akár ezek kombinációja, az adott helyiség funkciójának megfelelően.

Épület hűtés: a tervezés során számításba jöhet mennyezethűtés kiépítése, amely levegő/víz rendszerű hőszivattyúról kerülne megtáplálásra. A hőszivattyúk elektromos energiaigényét a hűtési időszakban a napelemek biztosítanák, így hálózati villamos energia fogyasztás nem jelentkezik. A túlzott felmelegedés elkerülése érdekében passzív elemeket is lehet alkalmazni, úgymint zsaluzia, napvitorla, növényzet.

Zöldtetők: a tervezett lapostetős megoldás lehetővé teszi extenzív vagy intenzív zöldtető kialakítását. A zöldtetőn elhelyezett növényzet és a felhasznált rétegrend kedvező hatással lesz az épület energia háztartására, a megnövelt hőtároló tömeg kiegyenlíti a napszakok közötti hőingadozást.

Esővíz gyűjtés: az épület tetőfelületeiről összegyűjthető esővíz mennyisége elegendő ahhoz, hogy a szárazabb időszakokban a kert öntözését biztosítsa. Az öntözővíz tárolására megfelelő méretű tartály kerül beépítésre, amely mellett elhelyezhető az automata öntözőhálózat központja, és vezérlése.

#### **4. Beruházási költségek**

A beruházás becsült költségeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

<b>Madárhegyi intézményfejlesztés, tervezői költségbeclés</b>				
<b>Munkafolyamat</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Egységár</b>	<b>Ár</b>
<b>Kivitelezési költségek</b>				<b>1 913 026 000 Ft</b>
terület előkészítés	5111	m2	1 400	7 155 000 Ft
szerkezetépítés	2642	m2	260 000	686 920 000 Ft
szakipari munkák	2642	m2	214 000	565 388 000 Ft
központi hűtés / fűtés	2642	m2	94 000	248 348 000 Ft
víz - csatorna	2642	m2	48 000	126 816 000 Ft
szellőzés, hővisszanyerés	2642	m2	14 000	36 988 000 Ft
épületvillamosság, tűzjelző	2642	m2	49 000	129 458 000 Ft
udvarok, játszótér	2241	m2	33 000	73 953 000 Ft
parkolók, járdák, terasz	1000	m2	38 000	38 000 000 Ft
<b>Egyéb költségek</b>				<b>292 840 000 Ft</b>
tervezési költségek	5,0 %			95 000 000 Ft
beruh. management, lebony.	3,0 %			57 000 000 Ft
műszaki ellenőrzés	2,0 %			38 000 000 Ft
közműfejlesztés				50 000 000 Ft
bútorok	2642	m2	20 000	52 840 000 Ft
<b>Összesen nettó:</b>				<b>2 205 866 000 Ft</b>

A költségek becslése során a következő kiindulási adatokat vettük figyelembe:

- 2020 év során befejezett hasonló projektek fajlagos bekerülési értéke
- a 2021 év során végbement építőanyag és munkadíj áremelkedések
- a 2022 évre prognosztizálható további építőipari áremelkedések
- megfelelő pénzügyi biztonsággal szolgáló tartalékkeret

A fentiek alapján látható, hogy az ismertetett programmal a tervezett beruházás cca. nettó 2.200.000.000 forint összegből valósítható meg reálisan, amely a tervezés, kivitelezés, teljeskörű lebonyolítás költségeit is tartalmazza. Természetesen, amennyiben a koncepció tervhez képest a megvalósítandó beruházási program csökkentése mellett dönt az Önkormányzat, úgy azzal arányosan a költségek is csökkenthetőek.

## **5. Finanszírozás:**

A Buda-Hold Kft. által az elmúlt években megvalósított ingatlanhasznosítási, lakásfejlesztési program eredményeként jelentős szabad pénzeszköz halmozódott fel. Az eredeti elképzelés alapján is az ebből képződő eredmény általános felhasználási célja a kerület infrastrukturális fejlesztéseinek megvalósítása, így akár óvoda, bölcsőde építése.

A beruházás megvalósításához a Buda Hold Kft - nél rendelkezésre álló, illetve a jövőben bevonható források	
Bankszámlán rendelkezésre álló szabad pénzeszközök	1 550 000 000
A jelenleg értékesítés alatt álló 1 db szabad lakás értékesítése a Rozsdafarkú u. -i társasházban	75 000 000
A lakásfejlesztési megállapodásokból várható további bevétel, hozam	150 000 000
A BudaHold Kft tulajdonában lévő a tanulmányterv által vizsgált és a projekt megvalósítására nem alkalmas építési telkek hasznosításából származó nettó árbevétel	550 000 000
Az Újbuda Andor 60 Kft a Buda Hold kft -be beolvadással történő megszűnése esetén az Újbuda Andor 60 Kft-ben lévő szabad pénzeszköz	100 000 000
<b>Összesen</b>	<b>2 425 000 000</b>

Jelen beruházás részbeni előkészítéseként a Buda-Hold Kft. a 2019. évi adózott eredménye terhére 205.017.000 forint fejlesztési tartalékot képzett annak érdekében, hogy csökkentse a társasági adóját és növelje a jövőbeni eredményét.

A nyereség így elhatárolt részét a törvényi előírásoknak megfelelően a társaság köteles 4 éven belül új beruházás(ok)ra fordítani, mert amennyiben a rendelkezésre álló években nem hajt végre megfelelő beruházásokat, utólag meg kell fizetnie a társasági adót és az adó mellett a késedelmi pótlék is kiszabásra kerül.

A vonatkozó rendelkezés alapján: *„Az adózó a fejlesztési tartaléknak a lekötése adóévet követő negyedik adóév végéig beruházásra fel nem használt része után az említett mértékkel az adót, valamint azzal összefüggésben a késedelmi pótlékot a negyedik adóévet követő adóév első hónapja utolsó napjáig megállapítja, és megfizeti. A késedelmi pótlékot a kedvezmény érvényesítését tartalmazó adóbevallás benyújtása esedékességének napját követő naptól a nem beruházási célra történő feloldás napjáig, illetve a felhasználásra rendelkezésre álló időpontig kell felszámítani és a megállapított adóval együtt az említett napot követő első társaságiadó-bevallásban kell bevallani.”*

A Társaság igénybevétele alapján a fejlesztési tartalék felhasználásának határideje: 2023. december 31. napja.

A fel nem használt rész 9%-át, mint társasági adót utólag kell megfizetni. A teljes összeg fel nem használása esetében ez 18.452.000 forintot jelent. A késedelmi pótlék pontos összegét egyelőre meghatározni nem lehet, tekintettel arra, hogy még nem ismert a 2023. évi jegybanki alapkamat mértéke, azonban az ismert adatokkal számítva a várható késedelmi pótlék (azaz 2023. évre eső pótlék a 2022. évi adattal számítva) 4.532.000 forint lenne.

A Buda-Hold Kft. a beruházást alapvetően saját szabad pénzeszköz forrásából tudná megvalósítani, amely források szükség esetén növelhetőek a társaság tulajdonában lévő madárhegyi – a tanulmánytervben nevesített másik két lehetséges építési helyszín - építési telkeinek hasznosítása, értékesítése útján. Ezek összességében nagy valószínűséggel elegendő fedezetet biztosítanak a projekt teljes megvalósításához, ez azonban csak későbbiekben, a pontos beruházási program, és műszaki tervek birtokában pontosíthatóak.

A beruházási koncepció kialakításánál lényeges szempont továbbá — tekintettel a jelentős kivitelezési költségekre — a felmerülő általános forgalmi adó helyzete.

Első körben az építés során áthárított általános forgalmi adó visszaigényelhetőségét vizsgáljuk. Az általános forgalmi adó rendszere alapvetően arra épül, hogy ezen adó terhét végső soron a végfelhasználó, fogyasztó viselje. A termék előállításában, illetve a szolgáltatás nyújtásban résztvevő gazdálkodó szervezetek részére a beszerzések utáni Áfa elvi szinten nem jelent költséget. A beszerzett termékek árában áthárított Áfát emiatt az adóalanyok levonhatják, míg értékesítéseik útján Áfa befizetési kötelezettség terheli őket.

Az Áfa-törvény rendszere lehetővé teszi azt is, hogy nem csak a tovább eladásra beszerzett termékek Áfáját lehessen levonni, hanem azon beruházások, eszköz beszerzések Áfáját is, ami a termék, szolgáltatás előállításához szükséges, tehát végső soron beépülnek a gazdálkodó szervezet által értékesítendő termékek árába.

Az adott ügy vizsgálata kapcsán tehát a beruházás költségei után felszámított Áfa a vonatkozó jogszabály elve alapján levonható, amennyiben ezen beruházás kapcsán az itt végzett tevékenység értékesítése után Áfa fizetési kötelezettség keletkezik.

Ezen jogalkotási szándék – miszerint a gazdálkodó szervezetek általában levonhatják a nem továbbeladásra beszerzett eszközeik áfáját is, szemben a fogyasztókkal – lehetőséget, jogszerű alapot ad arra, hogy a beruházás során adómegettarítást érvényesítsenek.

A törvény ideológiája szerint a visszaigénylésre csak olyan gazdálkodó szervezetek jogosultak, amelyek az áfával terhelt termékeket és szolgáltatásokat úgynevezett adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenységhez kívánják felhasználni. Az adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenység alatt a törvény 5.§ (1) bekezdése értelmében olyan tevékenységet kell érteni, amelyet a vállalkozás bevétel elérése érdekében rendszeresen vagy üzletszerűen végez. Vagyis az Áfa-törvény az adóalanyiság kérdését nem a szervezet általános tevékenysége alapján itéli meg, hanem adott tevékenységek végzéséhez köti.

Amennyiben tehát egy szervezet alaptevékenysége alapján nem alanya az Áfa-törvénynek, de olyan gazdasági tevékenységet is végez, amelynek célja bevételszerzés (áfás bevétel), a beszerzései után előzetesen felszámított áfát — amennyiben a terméket illetve szolgáltatást bevételszerző tevékenységhez kívánja felhasználni — levonhatja. Ugyanakkor egy olyan alaptevékenységű gazdálkodó szervezet, amely alapvetően alanya az Áfa-törvénynek, de nem bevételszerző tevékenysége illetve tárgyi adómentes tevékenysége érdekében szerez be valamely terméket, az arra felszámított áfát nem vonhatja le. Tehát ha egy társaság valamely beruházása kapcsán bevételszerző vállalkozási tevékenységet nem folytat, illetve ott tárgyi adómentes körbe tartozó hasznosítást valósít meg, az adóalanyiságot eredményező tevékenység nem jön létre, így a beruházás utáni áfát sem vonhatja le.

Amennyiben az Önkormányzat saját maga közvetlenül, saját költségvetési intézménye részére valósít meg egy beruházást, aminél közvetlenül a saját részéről nem valósul meg olyan gazdasági esemény, amely áfa köteles bevételt eredményez számára, akkor a beruházás költségei után sem vonhatja le az áfát. A fentiek alapján amennyiben közvetlenül az Önkormányzat a beruházó, az áfa a kivitelezés költségei után nem vonható le.

A Buda-Hold Kft. oldaláról nézve a Gyermekközpont beruházás hasznosítása alapvetően annak bérbeadása útján valósul meg. Az ÁFA levonhatóság azon feltétele tehát, hogy a létrehozott beruházást teljes egészében adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenységéhez használja, a Buda-Hold Kft. esetében fennállhat. Tekintettel arra, hogy a beruházás ÁFA tartalmát a Buda-Hold Kft. jogosult visszaigényelni, illetve a vonatkozó jogszabályok szerint az építési engedély köteles építés-szerelési tevékenységek esetében fordított ÁFÁ-t kell alkalmazni, ezért az ÁFA jelentős részét meg sem kell fizetnie, ezáltal az ÁFA finanszírozás kérdése a Buda-Hold Kft.

vonatkozásában sokkal előnyösebb. A fentiek alapján, az előzetes számítások szerint így a beruházás során felmerült ÁFA számolható el, ami összességében kb. 600 millió Ft-ot jelent.

Az Önkormányzatnak az az előnye is származna ebből a konstrukcióból, hogy a beruházás ÁFA összegét nem egy összegben kell a beruházáskor megfizetnie, hanem a bérleti díjfizetésen keresztül elhúzva több (kb. 20) év alatt.

A fentiek alapján, továbbá az Önkormányzat általában is feszített likviditási helyzetére tekintettel, célszerű megoldásként merül fel a Buda-Hold Kft. bevonása a beruházás megvalósításába.

## **6. Beruházás megvalósítása koncepció:**

A beruházás előkészítési fázisában a Képviselő-testületnek dönteni szükséges a projekt megvalósításáról, illetve annak módjáról, beruházási konstrukciójáról ezen döntés előkészítő hasznosítási koncepció alapján.

A továbbiakban a három vizsgált helyszín közül a tanulmányterv szerint a beruházás megvalósítására legalkalmasabbnak minősülő Madárhegy utcai önkormányzati tulajdonú telket vesszük alapul.

A beruházás megvalósítását elvileg az Önkormányzat, vagy a kizárólagos tulajdonában lévő Buda-Hold Kft. is végrehajthatja.

A beruházás megvalósításának lehetséges különböző módozatait:

- Megvalósítás az önkormányzat közvetlen beruházásában.
- A telek ingatlan haszonbérbe- vagy vonkezelésbe adása a Buda-Hold Kft. részére és a tervezett beruházást a gazdasági társaság idegen tulajdonon végzett beruházásként hajtja végre, majd annak elkészülte után azt bérbeadás útján hasznosítja.
- Az ingatlan apportálása a Buda-Hold Kft.-be, és a beruházást a gazdasági társaság saját tulajdonán, és beruházásában végzi el.

A fentiekben ismertetett finanszírozási helyzet és előnyök alapján javasolható, hogy a Gyermekcentrum megvalósítását a Buda-Hold Kft. végezze el saját beruházásában, melynek lebonyolításához rendelkezik a szükséges szaktudással, tapasztalattal is.

Az idegen ingatlanon történő beruházás több adminisztrációs teherrel és más mértékű értékcsökkenés elszámolásával jár, ezért javasolható, hogy a Madárhegy utcai telket az Önkormányzat a Buda-Hold Kft.-be apportálja be az értékbecslésnek megfelelő értéken.

Az apportálást mindenkor piaci értéken kell értékelni. Az apportálás eredményeként a Buda-Hold Kft. törzstőkéje az ingatlan nettó forgalmi értékével kerülne megemelésre.

Az apport értéket ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 17. § (1) bekezdése alapján:

*„Nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás, - azaz nem áll fenn Áfa fizetési kötelezettség - ha az adóalany a terméket, vagyoni értékű jogot nem pénzbeni betétként, hozzájárulásként (a továbbiakban együtt: apport) bocsátja rendelkezésre, feltéve, hogy az a 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik.”*

Az Áfa tv. 18. § (1) bekezdése alapján az apport tekintetében az apportot szerzőnek, azaz a Buda-Hold Kft.-nek a következő feltételeknek kell egyidejűleg megfelelnie:



a) a szerzőkor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen;

b) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az e törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik;

c) sem a szerzőkor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a b) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas.

Az elévülési időn belül a Buda-Hold Kft.-vel együtt egyetemleges felelősség terheli az Önkormányzatot azon ÁFA törvényben szabályozott kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az (1) bekezdés b) pontjában említett vagyonhoz fűződően a szerzésig bezárólag keletkeztek.

Amennyiben az előzőekben meghatározott, az azok közül alkalmazandó feltételek bármelyike nem teljesül az apporra vonatkozóan, a feltétel nem teljesülésekor a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás haladéktalanul beáll.

A fentiekben hivatkozott Áfa törvényi rendelkezés alapján kerültek 2016. és 2017. évben is a Buda-Hold Kft.-be önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok apportálásra, amennyiben a Kft. az ingatlanokat építési telekként hasznosítja.

Az apportálás tulajdonba adást jelent, tehát ezáltal az ingatlan teljes egészében megszűnik önkormányzati tulajdonként létezni. Az Önkormányzat azonban így is tudja érvényesíteni az ingatlannal kapcsolatos szándékait, tekintettel arra, hogy az a 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaságba kerül.

Főszabály szerint Ingatlan apportálásával történő törzstőke emelés esetén visszerhes vagyonaátruházási illetéket kell fizetnie.

Azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés t) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonaátruházási illeték alól *ingatlan*nak, valamint a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.)\* 4. § 23. pont a)-e) alpontja szerinti *kapcsolt vállalkozások közötti átruházása*. Ingatlan átruházása esetén az illetékmentesség akkor alkalmazható, ha *az illetékkötelezettség keletkezése időpontjában a vagyonszerző főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele*.

#### A Buda-Hold Kft. főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

/\*A TAO tv. alapján (4. § 23. pont) kapcsolt vállalkozásnak minősül, ha az adózó és az a személy, amely az adózóban - a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával - közvetlenül vagy közvetve többségi befolyással rendelkezik.

A Ptk. alapján (8:2. §: Többségi befolyás az olyan kapcsolat, amelynek révén természetes személy vagy jogi személy (befolyással rendelkező) egy jogi személyben a szavazatok több mint felével vagy meghatározó befolyással rendelkezik.

A Buda-Hold Kft. az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság. A helyi Önkormányzat pedig az Möt. alapján jogi személy./

A Buda-Hold Kft. a projektet a saját üzleti tevékenységének keretei között, saját beruhásként valósítaná meg, és a továbbiakban gazdálkodási keretein belül bevételszerző tevékenység céllal, bérbeadása útján hasznosítaná. Újbuda Önkormányzata közcél érdekében használja a Gyermekcentrumot, miközben a Buda-Hold Kft. nyereségorientált vállalkozási formában működő

gazdasági társaság. Tehát a Buda-Hold Kft. a maga oldaláról a célból fejleszthet, valósíthat meg bármely beruházást, így a tárgyi Gyermekcentrumot is, hogy annak üzembehelyezését követően, annak bérbeadása által abból bevétele származzon.

A Buda-Hold Kft. az Önkormányzat Képviselő-testülete által meghozandó tulajdonosi döntésének megfelelően készíti elő és valósítja meg a beruházást. Amennyiben szükséges, úgy szabályozási tervet módosítat, elkészítteti a Gyermekcentrum építési engedélyét, kiviteli terveit, és ezt követően lebonyolítja a kivitelezést.

## **7. Hasznosítási, üzemeltetési koncepció:**

A beruházás megvalósítása után, az ingatlan használatba vételi engedélyét követően a Buda-Hold Kft. ellenérték fejében használatra és birtokba adja az Önkormányzatnak a megépült Gyermekcentrumot.

A beruházás során keletkező ÁFA fentiek szerinti visszaigénylése természetesen feltételezi, hogy a megvalósult létesítmény hasznosítása a beruházó részéről gazdasági, bevételszerző tevékenység keretében történjen, ami abban nyilvánulhat meg, hogy azt bérlet díj ellenében kizárólagos használatba adja az Önkormányzatnak. Jogszerű keretek között ezt reális piaci alapon, piaci bérleti díj felszámításával történő bérbeadás útján teheti meg.

A bérleti díj mértékének megállapításánál fontos, hogy alá tudjuk támasztani az ügylet gazdaságosságát beruházói oldalról is. A bérbeadás minimum annyi időre szólna amennyi idő alatt a Buda-Hold Kft. részére - általános piaci alapon történő bérbeadás alapján - a beruházás megtérül. Az óvoda, bölcsőde bérbeadás speciális piaci szegmens, kevés alapul szolgáló adat áll rendelkezésre, de kiindulásként figyelembe vehetjük az iroda bérbeadási piac jelenlegi cca 5-7%-os hozamelvárásának alsó értékét. Azaz egy kb. 2,2 milliárd Ft beruházása esetén az éves piaci bérleti díjra cca. 100-120 millió Ft + ÁFA összeget kalkulálhatunk. Ez lehet egy megalapozott bérleti díj összeg, ami egy hosszútávra megkötött bérleti szerződés esetén adójogi szempontból is reális, megfelelő hasznosítást jelentene. Javasunk tehát mintegy 15-20 éves megtérülési idő figyelembevételével kalkulált bérleti díj mértéket meghatározni. Ezzel igazolható a beruházás üzleti indíttatását beruházói oldalról is, és az ebből képződő eredmény megfelelő fedezetet, alapot nyújthat ezen épület hosszútávú műszaki állagmegőrzéséhez, műszaki fenntartásához, valamint a Buda-Hold Kft. egyéb önkormányzati érdekkörben felmerülő vagyongazdálkodási feladatainak ellátásához is.

A bérleti jogviszony határozatlan vagy határozott időre köthető.

A határozatlan időre megkötött bérleti szerződés esetében szabályozni kell a rendes felmondás feltételeit. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény 6: 213. § (3) bekezdése alapján, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tartós jogviszonyt létrehozó, határozatlan időre kötött szerződést megfelelő felmondási idő alkalmazásával bármelyik fél felmondhatja. A felmondási jog kizárása semmis.

A Ptk. fentiek szerinti hivatkozása alapján javasoljuk a határozott idejű szerződés megkötését. Amennyiben határozott időtartamú szerződés kerülne megkötésre, úgy azt maximum 15 plusz 5 éves időszakra lehet megkötni, azzal, hogy a bérlőnek a lejárat előtt 1 évvel nyilatkoznia kell a hosszabbítási szándékáról. A határozott idejű bérleti szerződést csak rendkívüli felmondással lehet felmondani.

A bérleti díjat általános forgalmi adó terheli. Tehát az önkormányzat a bérleti díjra rakódó ÁFÁ-ban fizeti meg a közcélra épített ingatlan közösségi végfelhasználókra kirótt adóját.

A fentiek azt eredményezik, hogy a Buda-Hold Kft. hosszú évekig biztos bevétellel rendelkezik a Gyermekcentrum bérbeadásából és ezen összeget további intézmény fejlesztésekre tudná fordítani.

A kivitelezésre kiírt pályázat nyertesével kötött szerződést követően akár egy előbérleti szerződést is meg lehetne kötni, amiben meghatározható a beruházás összege is. Az előbérleti jogviszony a Buda-Hold Kft. szempontjából zárttá teszi a finanszírozást: kötelezettséget vállal a beruházás kivitelezésére amellet, hogy biztosítva lesz számára a beruházás ellenértékeként annak hasznosítási bevétele.

Az épület műszaki üzemeltetési, fenntartási, karbantartási feladatai ellátásának kérdéskörét elég a beruházás befejezésekor eldönteni.

Ezt végezheti a GAMESZ, mint a többi intézmény üzemeltetője, de célszerűen akár a Buda-Hold Kft. is végezheti, mint az adott épület beruházója és tulajdonosa.

Amennyiben a műszaki üzemeltetést is a Buda-Hold Kft. végzi, bizonyos feladatok ellátásával célszerűségből, illetve költséghatékonyság érdekében ugyanúgy megbízhatja a GAMESZ-t.

Az esetlegesen szükségessé váló nagyobb javítások, felújítások elvégzését, illetve költségeit, továbbá az épületre a biztosítás megkötését is célszerű mindenképpen a tulajdonos Buda-Hold Kft feladataihoz sorolni.

A műszaki üzemeltetést átalánydíjon érdemes megkötni.

## **8. Összegzés**

A fentiek szerinti intézményfejlesztési döntés-előkészítő vizsgálat, és a bemutatott koncepció terv alapján a Madárhegyi Gyermekcentrum beruházást az Önkormányzatunk tulajdonát képező Budapest XI. kerület, Madárhegy utca 1591/1 hrsz.-ú építési telken javasoljuk megvalósítani, az ingatlanok a Buda-Hold Kft.-be történő apportálását követően.

A beruházás finanszírozási szempontból legoptimálisabb és leghatékonyabb megvalósítása érdekében az ingatlan beaportálásával a Buda-Hold Kft. már saját tulajdonán, saját beruházásként valósítaná meg a létesítményt, és azt a továbbiakban saját bevételszerző gazdálkodási tevékenységének keretében az Önkormányzat részére történő bérbeadása útján hasznosítaná, ezzel a beruházás ÁFA-jának levonására jogosulttá válik. A beruházással létrehozott létesítmény közcél érdekében történő közvetlen hasznosítása tehát az Önkormányzat részéről történne meg, amiért piaci bérleti díjat fizet a Buda-Hold Kft-nek. bérleti díj után folyamatos ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezik a Buda-Hold Kft-nek, de finanszírozási szempontból sokkal nagyobb előnyt jelent a beruházás után visszaigényelhető ÁFA. Az Önkormányzat számára végső soron a bérleti díj nettó összege nem jelent kiadási veszteséget, a bérleti díj bevételek hosszútávon megfelelő fejlesztési alapot képezhetnek a Buda-Hold Kft-nél további intézményi beruházások végrehajtásához. Ezáltal a Buda-Hold Kft., mint 100 %-os önkormányzati tulajdonban levő gazdasági társaság bevonásával egy hatékony, hosszútávon fenntartható intézményfejlesztési struktúrát lehetne kialakítani.