

## **Helyzetelemzés**

**Pécs Megyei Jogú Város tulajdonában lévő, civil szervezeti  
használatba adott ingatlanok bérletéről, használatáról**

## Előzmények

2022-ben, az OSIFE Democratic Local Municipalities támogatásával - az Emberség Erejével Alapítvány, partnerségben Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatával és a Nevelők Háza Egyesülettel, pilot projektet valósított meg „Changing the Culture of Local Democracy” címmel.

A projekt céljának tekintette – a Civil Koncepció (2021-25) elvi és szakmai alapvetései és a partneri együttműködés keretei fejezetrészekben leírtakkal összhangban – azt, hogy a civil szervezetek önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanjainak bérletére és a bérelhető ingatlanokra vonatkozóan helyzetelemzést készít és javaslatokat fogalmaz meg a Város önkormányzata számára.

A Civil Koncepció az önkormányzati ingatlanok civil bérletével kapcsolatban átlátható és kiszámítható bérleti rendszer kialakítását tűzi ki célként.

A projektmegvalósítás folyamatában a projekt partnerek részvételével szakmai stáb végezte munkáját, valamint az illetékes szakemberekkel történt egyeztető beszélgetések és gyűjtött adatok elemzése alapján dolgoztunk.

A gyűjtött adatok és egyeztetések alapján – már a projektmegvalósítás első felében megállapításra került, hogy

- az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon szinte kivétel nélkül aktív bérletben vannak,
- az önkormányzatnak gyakorlatilag nincsenek szabadon bérbe adható ingatlanjai, s
- az ingatlanok használatba adásának módja a város civilbarát jellegét igazolva – a civil szervezetek számára kedvező, gyakorlatilag térítésmentes és/vagy minimális térítést kíván meg.

Jelen helyzetelemzés – a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata által használatba adott ingatlanok használatba adásának módjával és jellegével kapcsolatban - a Nevelők Háza Egyesület pályázatban rögzített feladata részeként készült el – a másik két partner együttműködésével – , s a projekt szakmai teamjének a tárgyban tett javaslatait készíti elő.

## Helyzetelemzés

2022-ben 95 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan van civil vagy nonprofit szervezeti használatban. Az önkormányzati felelős tisztségviselőkkel folytatott egyeztetések, beszélgetések alapján ez a szám a nonprofit szervezetek által hasznosítható, a nonprofit szervezetek számára bérbe adható szinte valamennyi ingatlant felöleli (vagyis önkormányzati tulajdonban gyakorlatilag nincs további üres ingatlan).

Az önkormányzati ingatlanokban működő szervezetek jelentős része, 70,5 %-a egyesületi, s 21,1 % alapítványi vagy közalapítványi formában működik. A klasszikus civil szervezeti formák mellett csekélyebb számban az egyházi jogi személyiséggel rendelkező szervezetek, érdekképviselői szervezetek, állami intézmények és Kft vagy Kht keretei között tevékenykedő közcélú tevékenységet végző szervezetek is helyet kapnak (ls. 1. sz. táblázat).

1. sz. táblázat: *Nonprofit/Civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok a civil szervezetek működési formája szerint, Pécs, 2020.*

s. sz.	Működési forma	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Alapítvány és közalapítvány	20	21,1
2	Egyesület és szövetség	67	70,5
3	Egyházi jogi személy	3	3,1
4	Kft vagy kht.	2	2,1
5	Állami intézmény	2	2,1
6	Érdekképviselői szervezet (Kamara)	1	1,1
	<b>Összesen</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

*Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

A használatba adás jellemző formája az ún. haszonkölcsön szerződés. Ez a szerződéses forma a használatba adott ingatlanok 56,8 %-át érinti. A szervezetek 32,6 % -a u n. haszonbérleti szerződéses keretek között használja az ingatlant. További csekély számú szervezet ún. kedvezményes bérleti formában, míg 9,5 % ingyenes használatba adás keretei között szerződött (ls. 2. sz. táblázat).

A szerződéseket Pécs Város Önkormányzat Városüzemeltetési Főosztályának Vagyongazdálkodási csoportja kezeli.

2. sz. táblázat: *Nonprofit/Civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok a használatba adás módja szerint, Pécs, 2022.*

s.sz.	Használatba adás módja	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Haszonkölcsön szerződés	54	56,8
2	Haszonbérleti szerződés	31	32,6
3	Kedvezményes bérlet	1	1,1
4	„ingyenes használatba adás”	9	9,5
	<b>Összesen</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

*Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

A nonprofit szervezetekkel megkötött megállapodások jelentős része (78,9 %) határozatlan idejű szerződés, ami elvi és gyakorlati szinten is jelentős működési biztonságot garantál a közcélú tevékenységek megvalósításához. Másrészt felveti annak kérdését, hogy az ingatlanok telítettsége –

más oldalról szűkösségük – miatt „bedugulhatnak” a használatba adott ingatlanok, vagyis új, vagy frissen létrejött nonprofit szervezetek már nem tudnak önkormányzati ingatlanhoz jutni (ls. 3. sz. táblázat).

3. sz. táblázat: Nonprofit/Civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok a használatba adás időtartama szerint, Pécs, 2022.

s.sz.	Használatba adás időtartama	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Határozatlan időtartamú	75	78,9
2	Határozott időtartamú	20	21,1
	<b>Összesen</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)

A használatba adás „bedugulás”-át mindemellett legalábbis megkérdőjelezi a szerződéskötések időpontjainak áttekintése. Ennek alapján – a 95 használatban adott ingatlanból pusztán két ingatlan szerződéskötése történt 2000 előtt, s 2021-ben is volt 5 szerződéskötés (ls. 4. sz. táblázat). Ennek alapján az ingatlanhasználók körében minden bizonnyal sokkal jelentősebb mozgás volt, mint ami első olvasatra a használatba adás időtartama alapján vélelmezhető lenne. Azonban az ingatlant használó szervezetek változására és a váltás gyakoriságára vonatkozóan nem áll rendelkezésre gyűjtött adat. A szerződéskötések időpontjának vizsgálatából látszik, hogy az ingatlanokat jelenleg használó szervezetek jelentős része (42 %) 2011 és 2015 között szerződött az Önkormányzattal, de számottevő a 2016 és 2020 között megkötött szerződés is. Valószínű, hogy az ingatlanok használatának szerződéses időtartama helyett a szerződéskötés formája jelentősebb módon befolyásolja és szabályozza az ingatlant használó szervezetek rotációját. Mivel a szerződések jelentős része haszonbérleti v. haszonkölcsön szerződés (89,4 %), s ezen szerződéses formák alapján az ingatlant használó fizeti az ingatlan rezsiköltségét s felelős az állagmegóvásért is – a szervezetek pénzügyi stabilitása alapfeltétele az ingatlan használatának is. A Városüzemeltetési Főosztály Vagyongazdálkodási csoportja – az ingatlanokat használó nonprofit szervezetek számára éves szinten kötelező un. beszámoló alapján figyelemmel kíséri, monitorozza az ingatlanok fenntartásának biztosítását (rezsiköltségek fizetése).

4. sz. táblázat: Nonprofit/Civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok a használatba adás időpontja szerint, Pécs, 2022.

s.sz.	A használatba adás időpontja	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	2000 előtti szerződéskötés	2	2,1
2	2000 - 2010 között kötött szerződéskötés	15	15,8
3	2011 - 2015 között kötött szerződéskötés	42	44,2
4	2016 - 2020 között kötött szerződéskötés	21	22,1
5	2021 - kötött szerződéskötés	5	5,3
6	Nincs adat	10	10,5
	<b>Összesen:</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)

A használatba adott ingatlanok többsége épület, iroda (84,2 %), de jelentős számosságot képvisel a park, vagy sporttevékenység megvalósítására alkalmas terület is (11,6 %). Ls. 5. sz. táblázat. A szerződések kölcsönös érdekeket közvetítenek: a nonprofit partnerek többsége kötelező önkormányzati feladatokat lát el, s az ingatlanhasználattal együtt az ingatlanok fenntartási költségeit is viselik, vagy pl. a közösségi használatra átadott parkok, vagy egyéb zöldterületek kezelési, gondozási feladatait végzik (ls. 5. sz. táblázat). Mindemellett – míg (fentiekben már említett módon a

Városüzemeltetési Főosztály Vagyongazdálkodási csoportja a rezi költségek teljesítéseit ellenőrzi, a fenntartás állagmegóvással kapcsolatos kötelezettségeinek teljesítését – kapacitáshiány miatt – már nem tudja követni.

5. táblázat: *Nonprofit/Civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok, az ingatlanok rendeltetése szerint, Pécs, 2022.*

s.sz	Rendeltetés	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Épület, iroda	80	84,2
	ebből: raktár	5	
	ebből: rekreációs célú épület (kulcsosház, faház)	2	
2	Földterület	4	4,2
3	Park vagy sporttevékenység megvalósítására alkalmas terület	11	11,6
	<b>Összesen</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

*Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

A használatba adott ingatlanok kivétel nélkül közcélú és/vagy kötelező önkormányzati feladat megvalósítása céljából kerülnek átadásra. A hasznosítás /közcélú tevékenység típusai gyakorlatilag leképezik városban működő nonprofit szervezetek sokféleségét, s parallel az adott tevékenységek/célok mentén működő városi szervezetek számosságával is. Vagyis – a használatba adott ingatlanok legnagyobb arányában (40 %) a városi szinten számosságában és jelentőségében is súlyponti szerepet betöltő szociális tevékenységet végző civil/nonprofit szervezetek működnek, s az ingatlanok 22,1 %-át a jelentőségében ugyancsak kiemelkedő kulturális tevékenységet folytató nonprofit/civil szervezetek használják. Az ingatlanok összességében csaknem kétharmadát használó két terület mellett jelentős még a sport, az oktatás és az egészségvédelmi a közösségfejlesztési, vagy a természet és/vagy állatvédelm tevékenységet végző szerződött szervezetek aránya is (ls. 6. sz. táblázat).

6. sz. táblázat: *Nonprofit/civil szervezeteknek használatba adott önkormányzati ingatlanok, az ingatlanokban végzett tevékenységek szerint, Pécs, 2022.*

s.sz	Tevékenység megnevezése	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Szociális tevékenység	38	40,0
2	Kulturális tevékenység	21	22,1
3	Sport tevékenység	12	12,5
4	Oktatási tevékenység	5	5,3
5	Egészségvédelmi tevékenység	4	4,2
6	Idegenforgalmi tevékenység	1	1,1
7	Jogvédelmi tevékenység	1	1,1
8	Környezetvédelmi tevékenység	2	2,1
9	Közösségfejlesztési tevékenység	5	5,3
10	Természet és/vagy állatvédelem	4	4,2
11	Polgárvédelmi tevékenység	2	2,1
	<b>Összesen:</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

*Önkormányzati adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

A szerződött partnerek a vállalt, cél szerinti tevékenységeik megvalósításáról – az épületfenntartás/rezi fizetés igazolásával együtt – éves szinten számolnak be a Városüzemeltetési Főosztály Vagyongazdálkodási csoportja felé. A beszámolóban az állandó, eseti és akció jelleggel

megvalósuló programok felsorolása, leírása mellett az érintett célcsoport és annak számossága is szerepel. A szerződésben vállalt célok teljesítésének a benyújtott beszámolón kívül más ellenőrzési eszköze nincs. Hiányzik a cél szerinti szakmai tevékenységek valódiságának, minőségének, hatékonyságának monitorozása. Ennek oka részben a Vagyongazdálkodási csoport kapacitáskorlátja – vagyis nincs megfelelő számú humán erőforrás arra, hogy a beérkező beszámolókat a formai megfelelésen túl szakmailag is ellenőrizzék és a valódiságot helyszíni látogatásokkal monitozzák. Másrészt a Vagyongazdálkodási csoport szakembergárdája – a csoport profilja alapján műszaki, gazdasági – így kompetenciákkal sem rendelkeznek ahhoz, hogy a széles szakmai palettát felvonultató közcélú tevékenységek megvalósulását minőségi, hatékonysági szempontok alapján kövessék le.

A használatba adott önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok mellett, a nonprofit/civil szervezetek közcélú tevékenységeinek megvalósításához viszonylag jelentős a PVH által piaci/vagy a piaci árnál kedvezőbb, bérleti szerződésen alapuló ingatlanok nagyságrendje is: a 95 önkormányzati ingatlan mellett 2022-ben további 30 PVH ingatlan szolgál közcélú feladatmegvalósítást. A PVH vezetőjével folytatott beszélgetésből kiderül, hogy nem áll rendelkezésükre további olyan „piacképes” ingatlan, ami alkalmas lehet civil szervezeti feladatellátásra. Üres ingatlanjaik jellemzően a város szélén, rossz műszaki, fizikai állapotban vannak.

A közcélú feladatokra bérbeadott 30 ingatlan több mint felét alapítványok, egyesületek bérelik, s további 13,3 %-ot egyházi szervezetek (ls. 7. táblázat).

*7. táblázat: Közhasznú vagy közcélú tevékenység folytatására bérbe adott PVH tulajdonban lévő ingatlanok a bérlők működési formája szerint, Pécs, 2022.*

S.sz.	Működési forma	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Alapítvány és közalapítvány	6	20,0
2	Egyesület és szövetség	10	33,4
3	Egyházi szervezet	4	13,3
4	Szociális szövetkezet	2	6,7
5	Vállalkozás	4	13,3
6	Állami/önkormányzati	4	13,3
	<b>Összesen:</b>	<b>30</b>	<b>100,0</b>

*PVH adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

Az ingatlanok fele üzlet vagy irodahelység, a többi az üzemeltetést szolgáló kiszolgáló épületek, helységek, vagy zöldterület (ls. 8. sz. táblázat).

*8. táblázat: Közhasznú vagy közcélú tevékenység fenntartására bérbe adott PVH tulajdonban lévő ingatlanok, az ingatlanok rendeltetése szerint, Pécs, 2022.*

s. sz.	Rendeltetés	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Üzlet	10	33,4
2	Iroda	6	20,0
3	Telek terület	2	6,7
4	Garázs v. műhely	4	13,3
5	Raktár	2	6,6
6	Egyéb	6	20
	<b>Összesen:</b>	<b>30</b>	<b>100,0</b>

*PVH adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

A bérelt ingatlanok 43,3 %-a kulturális célokat szolgál, de jelentős (33,4 %) az egészségügyi tevékenységet folytató szervezetek aránya is (ls. 9. táblázat).

9. táblázat: Közhasznú vagy közcélú tevékenység fenntartására bérbe adott PVH tulajdonban lévő ingatlanok, a közhasznú vagy közcélú tevékenység típusa szerint, Pécs, 2022.

s. sz.	Tevékenység megnevezése	Szervezetek száma	Megoszlás (%)
1	Egészségügyi tevékenység	10	33,4
2	Kulturális tevékenység	13	43,3
3	Oktatási tevékenység	4	13,3
4	Vallási tevékenység	3	10,0
	<b>Összesen:</b>	<b>30</b>	<b>100,0</b>

*PVH adatokból számított érték (Nevelők Háza Egyesület, 2022.)*

**Pécs, 2022.12.12.**

## **Javaslatok**

**Pécs Megyei Jogú Város tulajdonában lévő, civil szervezeti  
használatba adott ingatlanok bérletéről, használatáról**



## **1. Nyilvánosság biztosítása**

A Pécs Megyei Jogú Város által használatba adott – jelentős számú – ingatlan számosságáról, s a használatba adás módjáról a városi civil szervezetek és a lakosság többségének nincs információja. A nyilvánosság hiánya akadályozza a város civilbarát jellegének a reális megítélését. Javasoljuk a használatba adott ingatlanok és a bérbeadás legfontosabb adatainak mint közérdekű adatoknak nyilvános közlését, az információk hozzáférhetőségének biztosítását.

## **2. Az ingatlanfenntartás szakmai kontrolljának kialakítása, biztosítása**

A Városüzemeltetési Főosztály Vagyongazdálkodási csoportjának nincs kapacitása és kompetenciája a széles szakmai palettát felvonultató civil ingatlanhasználók tevékenységeinek monitorozására. Az ingatlanok hatékony hasznosítása érdekében javasoljuk az ingatlanhasználó civil szervezetek jelenlegi beszámolási rendszerének átalakítását; s a szakmai tevékenységek monitorozását – helyszíni látogatások és papír alapú ellenőrzés alapján. A feladat ellátását (a beszámoló elkészítését a tulajdonosi döntésre) – véleményünk alapján – célszerű lenne a Civil Koordinátor intézmény feladatai

közé emelni. A szakmai monitoring rendszer létrehozása, működtetése, s a működés eredményei alapján az önkormányzat átfogó képet kaphat a használatba adott ingatlanok hatékony használatával kapcsolatban, ami alap lehet arra, hogy a hatékonytalan működtetési elemek korrekciója és/vagy ennek alapján az ingatlanokat használó civil szervezetek rotációja megtörténjen.

## **3. Egy új keretszabályozás elkészítése az érintettek bevonásával**

Célszerű lenne az elfogadott civil koncepciónak megfelelően egy egységes, átlátható és kiszámítható egységes bérleti keretrendszert létrehozni, mely a kedvezményes ingatlanhasználat feltételeit meghatározná a közhasznú funkciók, közösségi célok, önkormányzati feladatok és az ingatlanok értékmegőrzése, értéknövelése függvényében. A szabályozási felülvizsgálat első lépéseként érdemes lenne egy dátumot kitűzni középtávra, amelytől az új rendszer működésbe léphet.

**Pécs, 2022.12.12.**