

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, 9750/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 45-47. szám alatti ingatlan bérbeadására irányul.

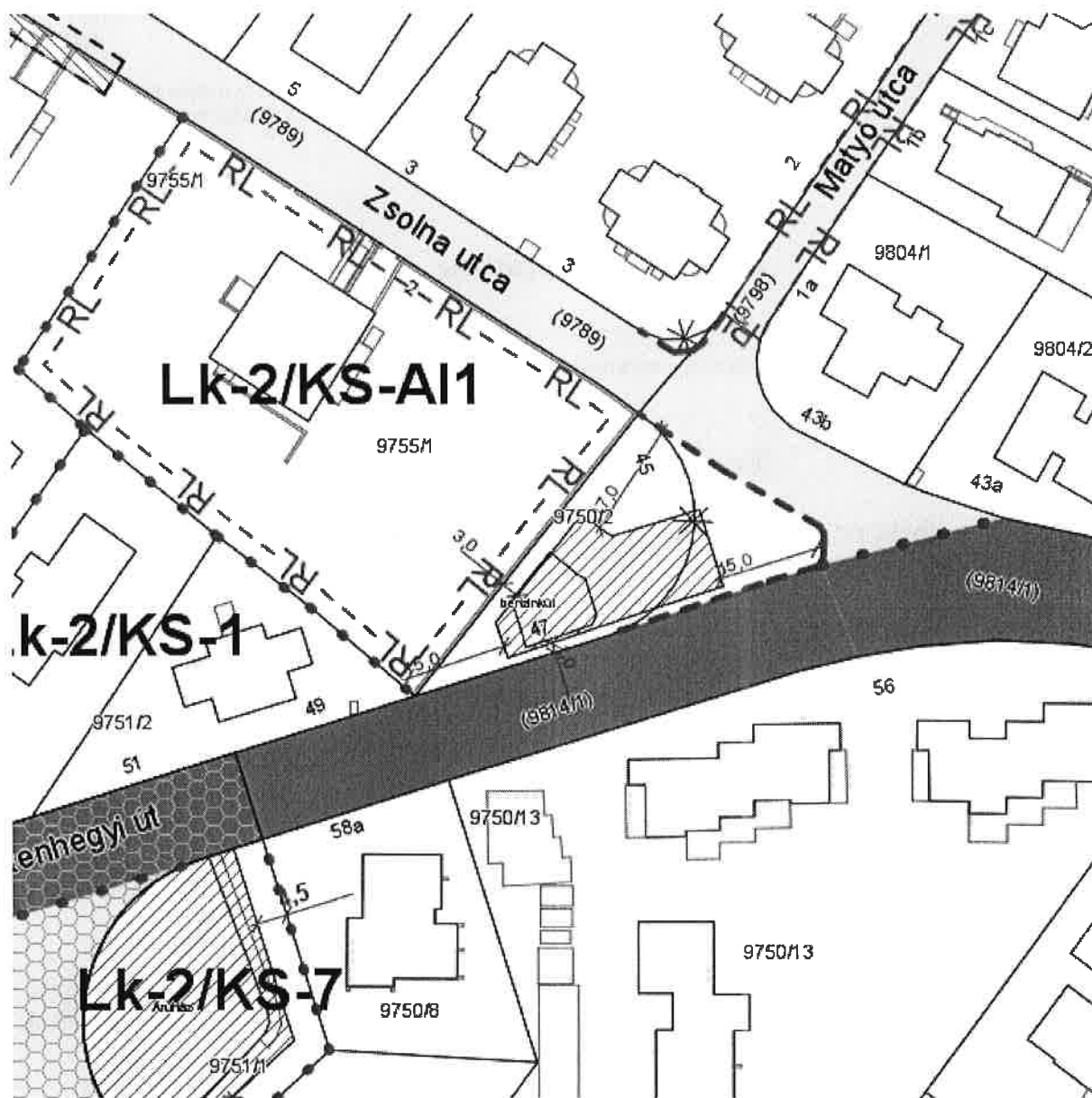
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9750/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 45-47. szám alatt fekvő, összesen 678 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat és a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 28., cégjegyzékszám: 01-10-041683, adószám: 10625790-4-44, képviselőre jogosult: dr. Orosz András kiskereskedelmi MOL igazgató, a továbbiakban: MOL Nyrt.) Ingatlan bérleti szerződést kötött 2014. július 16. napján, mely szerződés 2024. június 30. napján szűnik meg. Az Ingatlanra vonatkozóan már 1999. évtől kezdődően rendelkezett bérleti szerződéssel a MOL Nyrt.

A MOL Nyrt. a jelenleg is fennálló bérleti szerződésben foglalt időtartam meghosszabbítását kérte, tekintettel arra, hogy a töltőállomást rendhagyó módon, megújuló energiaforrások felhasználásával, egyedi módon felújították és a továbbiakban is üzemeltetni kívánják.

Településrendezési szempontból az Ingatlanra a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) hatályos, melynek értelmében az Ingatlan Lk-2/KS-AI1 övezetben fekszik.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
17.	Lk-2/KS-AI1	2000	20	30	SZ	15	65	20	0,30	0,15	3,5	6,5



A KÉSZ 19. §-a értelmében új önálló üzemanyagtöltő állomás és autómosó a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet többek között arról rendelkezik, hogy a nagyvárosias lakó-, településközpont- és az intézményi építési övezetben új önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

A fenti szabályozásból adódóan az Ingatlan nyilvános pályáztatása esetén előállhat az a helyzet, hogy amennyiben nem a MOL Nyrt. lesz a nyertes pályázó a saját tulajdonát képező felépítményeket, berendezési tárgyakat, a teljes üzemanyagtöltő-állomást lebontja, új töltőállomás azonban nem létesíthető a területen.

A XII. kerületben ez az egyetlen benzinkút, melynek hiánya sok kerületi lakost érintene hátrányosan, továbbá az Önkormányzat jelentős bevételtől esne el.

Az üzemanyagtöltő-állomás fennmaradására biztos lehetőséget nyújt az Ingatlan zártkörű versenyeztetési eljárás formában történő hasznosítása, amely eljárásra a jelenlegi bérlő által megjelölt MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Dombóvári út 28., adószám: 25422665-4-43, cégjegyzékszám: 01-09-274247) kerül meghívásra.

A jelenlegi bérleti díj összege évi bruttó 38.640.000,- Ft. Önkormányzatunk a MOL Nyrt. munkatársaival való egyeztetés során további bérleti díj emelésben állapodott meg, ennek megfelelően a MOL Nyrt. részéről elfogadásra került, hogy a bérleti díj összege évi bruttó 45.000.000,- Ft-ra emelkedjen az új bérleti szerződés megkötésének napjától, amennyiben a bérleti jogviszony 10 + 5 évben kerül megállapításra és a szerződéskötést követően 5 évnyi bérleti díj előre egyösszegben megfizetésre kerül. Amennyiben bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesíti, úgy a 10 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a bérleti jogviszony további öt évvel hosszabbodhat meg.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Ingatlanra vonatkozóan, 10+5 évre, zártkörű pályázat kerüljön kiírásra üzemanyagtöltő-állomás üzemeltetése céljából. A zártkörű pályázatra kerüljön meghívásra a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. A bérleti díj bruttó 45.000.000,-Ft/év, amely az ötödik évet követően évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

### **Jogsabályi hivatkozások:**

A nemzeti vagyorról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) a) pontja szerint a nemzeti vagyorról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Ör. 13. §-a értelmében Magyarország mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt – a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésétől függően nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi- és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogsabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.


## Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9750/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 45-47. szám alatti, 678 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan bérbeadására, üzemanyagtöltő-állomás üzemeltetése céljából, zártkörű pályázat útján, a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Dombóvári út 28., adószám: 25422665-4-43, cégjegyzékszám: 01-09-274247) meghívásával kerül sor. A bérleti jogviszony 2024. július 1. napjától 2034. június 30. napjáig tartó, 10 év határozott időre szól azzal, hogy amennyiben bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesíti, úgy a 10 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a bérleti jogviszony további öt évvel meghosszabbodik. A bérleti díj összege 35.433.071,- Ft +áfa/év azzal, hogy a bérleti díj összege a szerződéskötést követően 5 évre előre egyösszegben megfizetésre kerül. A bérleti díj az ötödik év elteltét követően évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel a zártkörű pályázati eljárást lefolytassa.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 05. 09.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester