



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga (2011. évi  
CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntések

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó helyiségek hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

I.

Budapest XII. kerület, 8261 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 19/A. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 63/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2. és 3.** szám alatt lévő, 43 m<sup>2</sup>, 43 m<sup>2</sup> és 36 m<sup>2</sup> alapterületű, - ténylegesen 33 m<sup>2</sup>, 33 m<sup>2</sup> és 26 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek és hozzájuk tartozó egy-egy darab, 10 m<sup>2</sup> alapterületű tároló (a továbbiakban együttesen: Helyiségek). A helyiségek összenyitottak, azok egy egységként kerültek kialakításra összesen 92 m<sup>2</sup> alapterületű utcai helyiségként, amelyhez az alagsorban összesen 30 m<sup>2</sup> alapterületű tároló tartozik.

A Böszörményi út érintett területén található ingatlanok településképi, esztétikai szempontú fejlesztését, közösségi terek létrehozását tartja szem előtt az Önkormányzat.

Fentiekre tekintettel a Bizottság a 75/2024. (IV.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Helyiségek speciális pályázat útján kerüljenek bérbeadásra. A 2024. május 7. és május 21. napja között a Helyiségekre meghirdetett felhívásban rögzítésre került, hogy kizárólag a lakosságot kiszolgáló közösségi tevékenység folytatása céljára lehet pályázni. A felhívásra kizárólag a Hillside Sport Kft. (székhely: 5100 Jászberény, Görbe u. 36., cégjegyzékszám: 16-09-022341, képviseli: Kakourou Anastasia) nyújtott be pályázatot. A gazdasági társaság fő tevékenységi köre: sportegyesületi tevékenység, brazil jiu jitsu edzéseket kíván tartani közösségi programok biztosítása mellett. Pályázatában megfogalmazott közösségi programok: pl. rendfenntartó szervekkel együttműködés, iskolai bántalmazás áldozatainak támogatása, ingyenes közösségi programok tartása: workshopok, előadások, jóga masszázs, meditációs foglalkozások, multikulturális környezet megteremtése, egészséges életmódot népszerűsítő rendezvények tartása. Hegyvidék kártya elfogadóhelyként fognak működni, 10 % kedvezményt biztosítva a helyi lakóknak a szolgáltatásaik árából. Vállalják a 384.000,- Ft /hó + áfa bérleti díj megfizetését.

Fentekre hivatkozva a Bíráló Bizottság javasolja, hogy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság döntsön arról, hogy a Hillside Sport Kft. részére kerüljenek bérbeadásra a Helyiségek.

II.

A Budapest XII. kerület, 7773 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 19. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 3 albetét áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 496/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7773/0/A/1 hrsz-ú, természetben 1126 Budapest XII. kerület Tartsay Vilmos u. 19. alagsor 1. szám alatti, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely a NEM ADOM FEL Alapítvány (székhely: 1093 Budapest, Lónyai u. 3. 2/1, nyilvántartási száma: 01-01-0009765, adószám: 18256529-1-43, képviselője: Kónya Miklósné) részére, koordinációs feladatok ellátása céljából került bérbeadásra. A bérleti szerződés lejárt. Bérelő visszajelzése alapján az ingatlant változatlanul szeretné használni gyermekek gyógypedagógiai fejlesztése céljából. Bérelő úgy nyilatkozott, hogy az általuk nyújtott fejlesztésért térítési díjat nem szednek.

Bérelő az ingatlant karban- és rendben tartja, a használati- és külön szolgáltatási díjat rendszeresen és pontosan fizeti, tartozása nincs. A havi bérleti díj összege az alapítvány non-profit jellegére tekintettel az ingatlan tulajdoni hányadára eső közös költség 5 %-kal növelt összege + ÁFA, mely jelenleg 11.319,-Ft/hó + ÁFA, összesen 14.375,-Ft/hó.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 7773/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos u. 19. alagsor 1. szám alatt található, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a NEM ADOM FEL Alapítvány részére, gyermekek gyógypedagógiai fejlesztése céljából, ismételten öt év határozott időtartamra, 2024. július 1. napjától 2029. június 30. napjáig az ingatlan tulajdoni hányadára eső közös költség 5 %-kal növelt összeg + ÁFA bérleti díj meghatározásával ismételten kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli. Amennyiben módosul a közös költség összege, akkor annak megfelelően módosulnak a bérlet által fizetendő díjak is.

Tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a versenyeztetési értékhatárt, javaslom az ingatlan egyedi döntéssel történő bérbeadását.

### **Jogszabályi hivatkozások:**

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzat rendelete 12. § (2) bekezdése szerint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

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

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Ör. 57. §-a alapján a helyiséget annak kell bérbe adni,

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el;
- b) akivel a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltekor a 64. § (4) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni;
- c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult;
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;
- e) akinek a Bizottság az újbóli bérbeadást lehetővé tette;
- f) akit a Bizottság eredménytelen pályázat esetén kiválaszt;
- g) akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Az Ör. 58. § (2a) bekezdése szerint az üres helyiségekre vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi szempontrendszer figyelembevételével speciális feltételeket tartalmazó pályázati kiírásról (a továbbiakban: speciális pályázat) dönthet. A határozatban rendelkezni kell a Bíráló Bizottság felállításáról, valamint személyi összetételéről is. Az Ör. 61. § (2a) bekezdése alapján, ha a speciális pályázatra az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a Bíráló Bizottság javaslata alapján dönt. Erről a pályázót írásban értesíteni kell.

Az Ör. 61. § (3) bekezdése alapján eredménytelen pályázat esetén a Bizottság dönthet a pályázat megismétléséről.

Az Ör. 58. § (3) bekezdés g) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott. Tekintettel arra, hogy a II. pontban részletezett ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a versenyeztetési értékhatárt, így a bérbeadásra versenyeztetés nélkül, egyedi döntéssel kerülhet sor.

Az Ör. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Az Ör. 54. §-a értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. A 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1. 1. bekezdés b) pontja szerint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére a nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege +ÁFA.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatokat.

### Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m<sup>2</sup>, 43 m<sup>2</sup> és 36 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket a Hillside Sport Kft. (székhely: 5100 Jászberény, Görbe u. 36., cégjegyzékszám: 16-09-022341, képviseli: Kakourou Anastasia) részére, sportoktatói tevékenység folytatása céljára, 2024. augusztus 1. napjától 2029. július 31. napjáig tartó 5 év határozott időre 384.000,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (768.000,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérletet terheli. A bérleti díj 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 Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Hillside Sport Kft-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*


II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7773/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Tartsay Vilmos u. 19. alagsor 1.** szám alatti, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a **NEM ADOM FEL Alapítvány** (székhely: 1093 Budapest, Lónyai u. 3. 2/1, nyilvántartási száma: 01-01-0009765, adószám: 18256529-1-43, képviselője: Kónya Miklósné) részére, gyermekek gyógypedagógiai fejlesztése céljából 2024. július 1. napjától 2029. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre az ingatlan tulajdoni hányadára eső mindenkori közös költség 5 %-kal növelt összeg + ÁFA/hó, jelenleg összesen 14.375,-Ft/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérletet terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségére vonatkozó döntése alapján változik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (22.638,-Ft).

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a NEM ADOM FEL Alapítvánnyal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. **06.21.**

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester