

## ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

**Tárgy:** pályázaton meghirdetett ingatlanrész és helyiség bérbeadása

### **Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

A jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú ingatlanrész, illetve helyiség bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2026. május 5. napjától május 26. napjáig, valamint 2026. május 19. napjától június 9. napjáig pályázatot hirdetett egy tulajdonában lévő ingatlanrész, illetve egy helyiség öt év határozott időre történő bérbeadása érdekében. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő ingatlanrészre, illetve a helyiségre egy-egy érvényes pályázat érkezett, a bérbeadásról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság köteles dönteni.

I.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, Meredek u. 1. szám alatti, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan 65 m<sup>2</sup> alapterületű épületének (a továbbiakban: ingatlanrész) bérbevételére a jelenlegi használó, a K.A.S. Kortárs Alkotók Stúdiója Műhelygaléria Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Fürj utca 13., adószám: 24818155-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-183957, képviseli: Ferenczsyné Saás Kinga Beáta ügyvezető, rövidített elnevezés: K.A.S. Nonprofit Kft.) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. Az ajánlatban foglaltak szerint a pályázó a 2000 szeptembere óta S.K. Műhely néven működő kerámiaműhelyt kívánja a jövőben is az ingatlanrészen üzemeltetni, keramikus és kézműves tevékenység folytatása céljából.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlanrészt 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe a K.A.S. Nonprofit Kft. részére keramikus és kézműves tevékenység folytatása céljára a pályázati alapteréként megjelölt havi 151.000 Ft + ÁFA összegű bérleti díj ellenében. A közüzemi költségek megfizetése a bérlőt 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 pályázó terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

## II.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, 7785/5/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1126 Budapest, Kléh István u. 9. földszint 2. szám alatti , 24 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (továbbiakban: helyiség) bérbevételére a TradeWawe Group Ipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 47., adószám: 32369852-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-229382, képviselőre jogosult: Kaltenecker Márk, rövidített elnevezés: TradeWawe Group Kft.) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. Az ajánlatban foglaltak szerint a pályázó a helyiségben csomagautomata-üzemeltetési tevékenységet kíván folytatni.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat a helyiséget 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe a TradeWawe Group Kft. részére csomagautomata-üzemeltetési tevékenység folytatása céljára a pályázati alapterületként megjelölt havi 118.000 Ft + ÁFA összegű bérleti díj ellenében. A közüzemi és a külön szolgáltatási díjak megfizetése a bérlőt 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 pályázó terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

### **Jogsabályi hivatkozások:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján 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 tévő részére lehet.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

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

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. 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. 58. § (2) bekezdése alapján az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alpbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 61. § (2) bekezdése értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

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

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. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### **Határozati javaslatok:**

**1.** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XII. kerület, Meredek u. 1. szám alatti, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan 65 m<sup>2</sup> alapterületű épületét 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 151.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a K.A.S. Kortárs Alkotók Stúdiója Műhelygaléria Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Fürj utca 13., adószám: 24818155-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-183957, képviseli: Ferenczyné Saás Kinga Beáta ügyvezető, rövidített elnevezés: K.A.S. Nonprofit Kft.) részére keramikus és kézműves tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (302.000 Ft), valamint a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlőt 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 polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a K.A.S. Nonprofit Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

**2.** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/5/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 1126 Budapest, Kléh István u. 9. földszint 2. szám alatti, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség

megnevezésű ingatlant 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 118.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a TradeWawe Group Ipari és Szolgáltató Kft. (székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 47., adószám: 32369852-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-229382, képviselőre jogosult: Kaltenecker Márk ügyvezető, rövidített elnevezés: TradeWawe Group Kft.) részére csomagautomata-üzemeltetési tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (236.000 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége a 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 polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a TradeWawe Group Kft-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. június 18.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s.k.**  
jegyző