

## ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiség egyedi döntéssel történő bérbeadása

### Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Ugocsa u. 11. szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiség 46 m<sup>2</sup> alapterületű részének a bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatti társasházban 2 lakás és 9 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 31 753/100 000 tulajdoni hányaddal.

A FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621, ügyvezető: Csuvárszki Péter István) a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő 248 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség 46 m<sup>2</sup> alapterületű részét a 65/2020. (VI. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat alapján 5 év határozott időtartamra, a 75/2025. (VI. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PTB határozat alapján 1 év határozott időtartamra, iroda működtetése céljából bérlő. A helyiségbérleti szerződés 2026. június 30. napján lejár.

A nyilvántartás szerint a bérlőnek tartozása nincs, a bérleti és különszolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti.

A havi bérleti díj összege jelenleg 95.711,- Ft + áfa, ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a helyiség aktuális bérleti díja havi 96.600 Ft + áfa lenne.

Tekintettel arra, hogy a helyiség hasznosítása önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik, javaslom, hogy az Önkormányzat egyedi döntéssel a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatti II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiségnek a 46 m<sup>2</sup> alapterületű részét – irodai tevékenység céljára – a FÁBER Kft. részére 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig tartó 1 év határozott időtartamra adja bérbe havi 96.600 Ft + áfa bérleti díj megállapításával. A különszolgáltatási díjak, a közüzemi költségek, valamint kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése a bérlőt terheli.

## Jogszabályi hivatkozások

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.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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 tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

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. 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.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadjja el.

### Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11.** szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiség 46 m<sup>2</sup> alapterületű részét a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621, ügyvezető: Csuvarszki Péter István) részére irodai tevékenység céljára 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig tartó 1 év határozott időre havi 96.600 Ft + áfa bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (193.200 Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal 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 FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. május 20.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző