

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest I. kerület, Mészáros utca 10. I. emelet 1-2. szám alatti, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanban kialakított fogorvosi kezelőhelyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

A Budapest I. kerület, Mészáros utca 10. szám alatti társasházban összesen egy albetét áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 845/10.000 tulajdoni hányaddal. A Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található 288 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlanban 6 fogászati kezelőhelyiség és 1 fogtechnikai helyiség található.

Az ingatlan Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Gazdasági Ellátó Szolgálatának (a továbbiakban: GESZ) Alapító Okiratában telephelyként került feltüntetésre, tekintettel arra, hogy a 2023. december 31-ével jogutód nélkül megszűnt Hegyvidéki Egészségügyi Központ (a továbbiakban: HEK) fogorvosi alapellátáshoz kapcsolódó feladatait – a HEK VII/2710/2023. számú megszüntető okiratának 3.3. pontja alapján – a GESZ látja el.

A fogászati kezelőhelyiségekben több fogorvos fogászati alapellátást biztosít az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződések alapján. Ezen túl azonban az egyes kezelőhelyiségekben fogorvosi magánrendelés is folyik. A fogorvosok az egyes rendelőhelyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket az Önkormányzat jogelődjével, a HEK-kel kötötték meg.

A HEK megszűnését követően a bérleti szerződések a megszüntető okirat fent hivatkozott rendelkezése alapján a jogutód Önkormányzatra szálltak át, tekintettel azonban az időközben bekövetkezett változásokra (például a használt kezelőhelyiség alapterülete) indokolt ezen szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetése, és az új, a hatályos jogszabályoknak megfelelő szerződések megkötése.

A kezelőhelyiségek magánpraxis céljára történő bérbeadásának új feltételeit az Önkormányzat valamennyi fogorvossal előzetesen egyeztetette, és a feltételeket mindannyian elfogadták. Az egyes kezelőhelyiségek használata az alábbiak szerint alakul:

I.

A 2. számú 24,6 m² alapterületű helyiség bérlője a 2013. február 5. napján kelt szerződés alapján a **Szabady Dent Fogászati Szolgáltató Bt.** (székhely: 1016 Budapest Mészáros utca 10., adószám: 21955778-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-764841, képviseli: dr. Szabady Norbert Tibor). Tudomásunk szerint a bérlő külföldön látja el a tevékenységét, ezért megkerestük a szerződés megszüntetése érdekében.

Ezen kezelőhelyiség bérbevételére a **Hegyvidék Dental Kft.** (székhely: 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 3. 3. emelet 7. ajtó, telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10. 1. em. 1., adószám: 32581973-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-431832, képviseli **dr. Gréger Ágnes**) nyújtott be kérelmet,

a megállapított korábban fizetett 115.968 Ft összegnél magasabb bruttó 187.452 Ft összegű bérleti díjat elfogadta.

A bérleti szerződés hatályba lépésének feltételét képezi a Szabady Dent Bt. bérleti szerződésének megszüntetése.

II.

A 4. számú 36,1 m² alapterületű kezelőhelyiség bérlője a 2016. szeptember 26. napján kelt bérleti szerződés alapján a **NEW DENT Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság** (székhely: 1122 Budapest, Tóth Lőrinc utca 11. Fsz. 2. ajtó, telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 28352420-1-43, cégjegyzékszám: 01-06-213497, képviseli: **dr. Szabó András Zoltán**). A bérlő a korábban fizetett 115.968 Ft összegnél magasabb bruttó **198.550 Ft** összegű bérleti díjat elfogadta.

III.

Az 5. számú 15,1 m² alapterületű kezelőhelyiség bérlője a **Frident Fogászati Betéti Társaság** (székhely: 1148 Budapest, Bolgárkertész utca 13/F. 2. em. 10., telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10. I. em. 1-2., adószám: 22562078-1-42, cégjegyzékszám: 01-06-780320, képviseli: **dr. Fritz Olga**) a 2017. április 25. napján kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő a korábban fizetett 49.503 Ft összegnél magasabb bruttó **83.050 Ft** összegű bérleti díjat elfogadta.

IV.

A 6. számú 16,9 m² alapterületű kezelőhelyiséget ketten bérlik, ugyanazt a kezelőegységet különböző időszakokban használva. A **Dr. Erdélyi Dent Egészségügyi Betéti Társaság** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 21843361-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-760598, képviseli: **Gubódyné dr. Erdélyi Katalin**) mint bérlő a 2016. március 8. napján kelt bérleti szerződés alapján, valamint a **PRIMUS-DENT Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1055 Budapest, Stollár Béla utca 22. I. em. 1., telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10. 1. em 1., adószám: 24381606-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-174263, képviseli: **dr. Kiss Andrea**) mint bérlő a szintén 2016. március 8. napján kelt bérleti szerződés alapján használja a kezelőhelyiséget. A korábbi, bérlőnként fizetett 49.701 Ft összegnél magasabb bruttó **92.950 Ft** összegű bérleti díjat mindketten elfogadták.

V.

A 11,3 m² alapterületű fogtechnikai labor bérlője a **Krisztina Fogtechnika Bt.** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros u. 12. fszt. 2/a, adószám: 28670984-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-517424, képviseli: **Józsa Tamás és Tapolcsányi László**) a 2013. február 05. napján kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő a korábban fizetett 58.970 Ft összegnél magasabb bruttó **62.150 Ft** összegű bérleti díjat elfogadta.

Valamennyi szerződés esetében javaslom, hogy a bérbeadás a jelenlegivel megegyezően határozatlan időtartamra szóljon, mindkét felet megillető három hónapos rendes felmondás lehetőségének a kikötésével.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontja alapján a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy a 2. és 4. számú kezelőhelyiségek forgalmi értéke meghaladja a versenyeztetési értékhatárt, ezen helyiségek esetében javaslom, hogy a bérbeadás zártkörű pályázaton történjen. A zártkörűség indoka részben, hogy a fogászati alapellátást is végző orvosok nagyrészt saját

eszközeikkel, berendezéseikkel végzik a munkájukat, valamint korábban a helyiség felújításában is részt vettek.

A feladatellátási szerződések alapján a fogorvosok kötelesek megfizetni a működési és üzemeltetési költségeket (közműdíjakat, közös költséget, a takarítás és a szemétszállítás díját stb.), így a bérleti díjon felül más költség előírása szükségtelen.

Fentiekre tekintettel javaslom az egyes kezelőhelyiségekre vonatkozó szerződések megszüntetését követően új bérleti szerződések kötését a fentiekben részletezett feltételekkel.

Jogsabályi hivatkozások

Az 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.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint a nemzeti vagyonnról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. 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.) önkormányzat rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az Nvtv. 5. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi az Önkormányzat Képviselő-testülete és szervei, továbbá az Önkormányzat által fenntartott közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.

Az Ör. 6. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik.

Az Ör. 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogokat a Képviselő-testület gyakorolja, ezt a jogát – a törvények és e rendelet keretei között – szerveire, intézményére átruházhatja. Ha a rendelet külön nem jelöli meg a tulajdonosi jogok gyakorlóját, akkor azt a polgármester gyakorolja.

Az Ör. 10. § (1) bekezdés szerint az intézmény és a Hivatal a használatában levő korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyont [4. § (1) bekezdés b) pont] a polgármester – a vagyont használó intézmény, hivatal alapadatainak sérelme nélkül, az Nvtv. rendelkezéseinek keretei között – bérbeadás útján hasznosíthatja. Ingatlan egy évet meghaladó bérbeadásáról a polgármester az illetékes képviselő-testületi bizottság véleményének kikérése mellett dönt.

Az Ör. 13. §-a értelmében Magyarország mindenkor 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.

Kérem a tisztelt bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található helyiség 2. számú 24,6 m² alapterületű kezelőhelyiségének 2025. május 1. napjától fogorvosi magánrendelés céljából történő bérbeadására zártkörű pályázatot írjon ki azzal, hogy a zártkörű pályázatra a **Hegyvidék Dental Kft.-t** (székhely: 1111 Budapest, Vak Bottyán utca 3. 3. emelet 7. ajtó, telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10. 1. em. 1., adószám: 32581973-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-431832, képviseli **dr. Gréger Ágnes**) hívja meg. A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a Szabady Dent Fogászati Szolgáltató Bt.-vel kötött bérleti szerződés megszüntetése. A bérleti jogviszony határozatlan időre szól azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **187.452,- Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a jelenlegi bérlő szerződésének megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel az új bérleti szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található helyiség 4. számú 36,1 m² alapterületű kezelőhelyiségének 2025. május 1. napjától fogorvosi magánrendelés céljából történő bérbeadására zártkörű pályázatot írjon ki azzal, hogy a zártkörű pályázatra a **NEW DENT Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaságot** (székhely: 1122 Budapest, Tóth Lőrinc utca 11. Fsz. 2. ajtó, telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 28352420-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-213497, képviseli **dr. Szabó András Zoltán**) hívja meg.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól, azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **198.550,- Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel az új bérleti szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található helyiség 5. számú 15,1 m² alapterületű kezelőhelyiségét 2025. május 1.

napjától fogorvosi magánrendelés céljából adja bérbe a **Frident Fogászati Betéti Társaság** (székhely: 1148 Budapest, Bolgárkertész utca 13/F. 2. em. 10., telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 22562078-1-42, cégjegyzékszám: 01-06-780320, képviseli: **dr. Fritz Olga**) részére. A bérleti jogviszony határozatlan időre szól azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **83.050,- Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel az új bérleti szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található helyiség 6. számú 16,9 m² alapterületű kezelőhelyiségét 2025. május 1. napjától fogorvosi magánrendelés céljából adja bérbe a **Dr. Erdélyi Dent Egészségügyi Betéti Társaság** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10., adószám: 21843361-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-760598, képviseli: **Gubódyné dr. Erdélyi Katalin**) részére.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **92.950 Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel új bérleti szerződés megkötésére.

5.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található helyiség 6. számú 16,9 m² alapterületű kezelőhelyiségét 2025. május 1. napjától fogorvosi magánrendelés céljából adja bérbe **PRIMUS-DENT Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1055 Budapest, Stollár Béla utca 22. I. em. 1., adószám: 24381606-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-174263, telephely: 1016 Budapest, Mészáros utca 10. 1. em 1., képviseli: **dr. Kiss Andrea**) részére.

A bérleti jogviszony határozatlan időre szól azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **92.950,- Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel új bérleti szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

6.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyetért azzal, hogy az Önkormányzat a Budapest I. kerület, 7534/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, Mészáros utca I. emelet. 1-2. szám alatt található 11,3 m² alapterületű fogtechnikai labort 2025. május 1. napjától adja bérbe a **Krisztina Fogtechnika Bt.** (székhely: 1016 Budapest, Mészáros u. 12. fszt. 2/a, adószám: 28670984-1-41, cégjegyzékszám: 01-06-517424, képviseli: **Józsa Tamás és Tapolcsányi László**) részére. A bérleti jogviszony határozatlan időre szól, azzal, hogy a szerződés mindkét fél részéről 3 hónapos rendes felmondással megszüntethető. A bérleti díj összege bruttó **62.150,- Ft/hó**. 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megszüntetésére és az előterjesztésben ismertetett feltételekre figyelemmel az új bérleti szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025.

Láttam:

dr. Bitskey Botond
jegyző

