

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: pályázaton meghirdetett helyiség bérbeadása

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2025. október 7. napjától 2025. október 28. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek öt év határozott időre történő bérbeadására. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő helyiségre egy érvényes pályázat érkezett, 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.) 61. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadásról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A Budapest XII. kerület, 6953/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1122 Budapest, **Maros u. 22. fszt. szám alatt** fekvő, mindösszesen 21 m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) bérbevételére Kovács Emese Ágnes nyújtott be érvényes pályázatot, amely szerint az Ingatlan, mint női ruha butik, saját készítésű prémium kategóriás egyedi női ruhák bemutatására szolgálna.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat az Ingatlant 2026. február 1. napjától 2031. január 31. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra adja bérbe **Kovács Emese Ágnes** részére női ruha butik működtetése céljából a pályázati alapterületként megjelölt 102.000,- Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében. A különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése 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.

Kovács Emese Ágnes terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogszabályi 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 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az 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 alaphérével 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.

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

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a 6953/0/A/1 hrsz-ú, természetben a 1122 Budapest, Maros u. 22. fszt. szám alatti 21 m² alapterületű ingatlant 2026. február 1. napjától 2031. január 31. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, havi 102.000,- Ft + áfa bérleti díj ellenében **Kovács Emese Ágnes** részére női ruha butik működtetése céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (204.000,- Ft), valamint a különszolgáltatási és közüzemi 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 Kovács Emese Ágnessel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. január 16.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző