



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, pályázat útján igénybe vehető helyiségek hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

I.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 2024. szeptember 3. napján megtartott ülésén a 180/2024. (IX.03.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. és a 181/2024. (IX.03.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h számú határozataival döntött a tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Schwartz Ferenc utca 3. földszint 1. szám alatti és a Márvány utca 38. pinceszinten található helyiségek ismételt pályázati kiírásáról a 190/2024. (VI.26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú és a 191/2024. (VI.26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatoknak megfelelően.

Ennek megfelelően a helyiségek bérleti jogát az az érvényes pályázatot benyújtó párt szerezheti meg, amely összességében a meghatározott értékelési szempont alapján a legelőnyösebb ajánlatot teszi. A nyertes pályázó kiválasztására – a pályázatok tartalmi vizsgálatát követően – a 152/2024. (VII.12.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozattal kijelölt Bíráló Bizottság tett javaslatot, amelynek alapján a bérbeadásról jelen előterjesztés keretében a Bizottság dönt.

A Bíráló Bizottság 2024. szeptember 19. napján tartott ülésén megállapította, hogy a 2024. szeptember 17. napján lezárult pályázati felhívásra tárgyi helyiségek tekintetében az alábbi pártok nyújtottak be érvényes pályázatot:

- a Budapest XII. kerület, 7060/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, **Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1. szám** alatti, 97 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan bérbevételére a **Kereszténydemokrata Néppárt** (a továbbiakban: KDNP);
- a Budapest XII. kerület, 7695/1/A/22 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Márvány u. 38. psz.** alatti, 67 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan bérbevételére a **Demokratikus Koalíció** (a továbbiakban: DK).

A Budapest XII. kerület, 7060/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, **Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1. szám** alatt lévő ingatlan KDNP részére történő bérbeadására tett javaslatot a Bíráló Bizottság. A pályázó által a bérleti időtartam alapján előre megfizetni vállalt havi bérleti díj (nettó + áfa) darabszámban kifejezett mennyisége: 4 hónap.

A Budapest XII. kerület, 7695/1/A/22 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Márvány u. 38. psz.** alatti ingatlan DK részére történő bérbeadására tett javaslatot a Bíráló

Bizottság. A pályázó által a bérleti időtartam alapján előre megfizetni vállalt havi bérleti díj (nettó + áfa) darabszámban kifejezett mennyisége: 3 hónap.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 7060/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1. szám alatt lévő ingatlan a KDNP részére, míg a Budapest XII. kerület, 7695/1/A/22 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Márvány u. 38. psz. alatti ingatlan a DK részére kerüljön bérbeadásra.

### **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.) 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. 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslatok:**

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7060/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, **Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1. szám** alatti, 97 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a Kereszténydemokrata Néppárt (székhely: 1141 Budapest, Bazsarózsa u. 69., nyilvántartási száma: 01-02-0000668) részére bérbe adja irodai tevékenység céljára a 2029. évi önkormányzati választáson megválasztásra kerülő képviselő-testület alakuló ülését követő 30. napjáig tartó, határozott időre. A bérleti díj összege a helyiség mindenkori társasházi közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, jelenleg összesen 28.506,- Ft. A külön szolgáltatási, valamint a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terhelik, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Kereszténydemokrata Néppárttal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/1/A/22 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Márvány u. 38. psz.** alatti, 67 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a Demokratikus Koalíció (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46., nyilvántartási száma: 01-02-0014391) részére bérbe adja irodai tevékenység céljára a 2029. évi önkormányzati választáson megválasztásra kerülő képviselő-testület alakuló ülését követő 30. napjáig tartó, határozott időre. A bérleti díj összege a helyiség mindenkori társasházi közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, jelenleg összesen 23.736,- Ft. A külön szolgáltatási, valamint a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terhelik, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Demokratikus Koalícióval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. 09. 19.



Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző