

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

A jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület Városmajor utca 75. szám alatti kivett büfé és telephely megnevezésű ingatlanon elhelyezkedő 88,8 m² alapterületű helyiség, valamint 54 m² alapterületű terasz funkciójú ingatlanrész (a továbbiakban: Ingatlan) bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Budapest XII. kerület 6835/9 hrsz-ú, természetben Városmajor utca 75 szám alatti 5123 m² alapterületű, kivett büfé és telephely megnevezésű ingatlan az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát képezi, melynek 51 m²-es részére a 6835/9/A helyrajzi számú önálló ingatlan mindenkori tulajdonosai javára földhasználati jog került bejegyzésre.

Az Ingatlant a Városmajori Sarok Kft. bérli 2026. június 30. napjáig vendéglátóipari tevékenység végzése céljából. A bérleti szerződés lejáratára figyelemmel szükségessé vált a jövőbeni hasznosítással kapcsolatos döntés meghozatala.

A bérleti díj meghatározásra értékelési szakvélemény készült, mely alapján az Ingatlan becsült piaci bérleti díja 484.000,- Ft + ÁFA/hó.

Tekintettel a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szabályokra, a további bérbeadásra nyilvános pályázat útján kerülhet sor. A pályázati kiírás megjelenik majd a Hegyvidék újságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Önkormányzat honlapján, közösségimédia-oldalán, valamint országos online hirdetési felületeken is.

A pályázati feltételeket az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- a felhasználás módja: a jelenlegivel megegyezően vendéglátóipari tevékenység;
- a bérbeadás időtartama 5 év;
- a bérleti díjat az Önkormányzat a jelenleg fizetett 375.997,- Ft + ÁFA/hó összeget és az értékelési szakvéleményben meghatározott díjat meghaladóan, 600.000,- Ft + ÁFA/hó összegben állapítaná meg; a bérleti díj összege minden év január 1. napjával a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik;
- a bérbeadás feltétele óvadék megfizetése, amelynek mértéke a nyertes pályázó által ajánlott kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg;
- a bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi díjak megfizetésére;

- a bérelő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az ingatlanrészt másnak sem használatra, sem albérletbe nem adhatja, sem egyéb módon annak harmadik személy részére történő hasznosítására nem jogosult, mindezekhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges;
- több érvényes pályázat esetén közjegyző jelenlétében lebonyolított licitárgyalás útján kerül sor a nyertes pályázó kiválasztására, egy érvényes pályázat esetén a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a pályázat eredményességéről;
- több azonos ajánlati ár esetén közjegyzői sorolás alapján kerül kiválasztásra a nyertes ajánlattevő.

Jogsabályi hivatkozás

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében 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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 9. §-a szerint a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, bérbeadásáról, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről – az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között – legfeljebb öt év időtartamú hasznosításról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a tulajdonát képező, Budapest XII. kerület 6835/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Budapest XII. kerület, Városmajor utca 75 szám alatti ingatlanon elhelyezkedő 88,8 m² alapterületű helyiséget és 54 m² alapterületű terasz funkciójú ingatlanrészt nyilvános pályázat útján adja bérbe, vendéglátóipari tevékenység végzése céljából. A bérleti jogviszony időtartama a birtokbaadástól számított 5 év.

A pályázati kiírásban a legalacsonyabb ajánlati ár 600.000,- Ft + ÁFA/hó összegben kerül meghatározásra azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A mennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A bérbeadás feltétele óvadék megfizetése, amelynek mértéke a nyertes pályázó által ajánlott kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

Amennyiben a pályázati eljárás során több érvényes pályázat érkezik, a nyertes pályázó kiválasztására licittárgyalás útján kerül sor. Egy érvényes pályázat esetén a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a pályázat eredményességéről.

Több azonos ajánlati ár esetén közjegyzői sorolás alapján kerül kiválasztásra a nyertes ajánlattevő.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert a pályázat kiírására és a pályázat nyertesével a bérleti szerződés megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2026. január 16.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző