



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati ingatlanok hasznosítása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 47. szám alatti helyiség, a Meredek utcában fekvő, 2668/10 hrsz-ú ingatlan I. emeleti 75 m<sup>2</sup> nagyságú részének, a 10503/13 helyrajzi szám alatt felvett, 794 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon fekvő vasbeton szerkezetű épület hozzávetőleg 50 m<sup>2</sup> nagyságú részének (a továbbiakbar: Épületrész), valamint az Eötvös út 9133/6 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan (a továbbiakbar: Parkoló) egy részének hasznosítására irányul.

I.  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2021. május 25. napjától 2021. június 8. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a lentebb feltüntetett helyiségre egy 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.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakbar: Ör.) 61. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadáshoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A Budapest XII. kerület, 7801/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, **Alkotás u. 47. szám** alatt található, 73 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan felhasználási módjának meghatározásánál kulturális, közösségi funkció került megjelölésre a pályázati kiírásban.

A helyiség bérbevételére a Hegyvidéki Fiatalokért Egyesület (székhely: 1126 Budapest, Németszőlgyi út 9. 1. em. 3., nyilvántartási szám: 01-02-0016765, továbbiakban: Egyesület) nyújtott be érvényes pályázatot. A helyiségben az Egyesület kulturális tevékenységet kíván folytatni, célja a fiatal közösség építése, más hasonló csoportok kialakításának elősegítése. Az Egyesület színvonalas és sokrétű programokat kíván nyújtani tagjainak, illetve más fiatalok részére szabadidejük hasznos eltöltése érdekében.

Javasolom, hogy a Bizottság adja bérbe az Egyesület részére egy éves határozott időtartamra a Budapest XII. kerület, 7801/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, **Alkotás u. 47. szám** alatt található, 73 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlant a pályázati felhívásban pályázati alapterületként megjelölt 200.000,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében. A különszolgáltatási díj, valamint a közüzemi költségek megfizetése az Egyesület kötelezettsége.

Az Egyesület terhére nettó kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Az Ör. 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ö. 54. § értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ö. 58. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot – a pályázati kiírásakor hatályos rendelet szerint – a jegyző írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ö. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alpbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ö. 61. § (2) bekezdés értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati eljárás lefolytatása nélkül dönt.

Az Ö. 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.

## II.

A Budapest XII. kerület 2668/10 helyrajzi számú, kivett iroda, műhely és udvar megnevezésű, 1300 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlanon található kétszintes épületet az Önkormányzat közösségi célra hasznosítja, földszinti részén egy 65 m<sup>2</sup> alapterületű, jelenleg kézműves műhelyként funkcionáló helyiség, illetve kb. 60 m<sup>2</sup> alapterületű kiszolgálóhelyiség (öltöző és mellékhelyiségek) található. Az itt szervezett programokat jórészt a szomszédos, Sashegyi Arany János Általános Iskola és Gimnázium tanulói látogatják.

Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter szerint az ingatlan korlátozottan forgalomképes.

Az épület I. emelet 75 m<sup>2</sup> nagyságú részének (a továbbiakban: Ingatlanrész) hasznosítását tervezi az Önkormányzat. Az értékelési szakvélemény ezen Ingatlanrész értékét 41.950.000,-Ft-ban állapította meg.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanrész értéke meghaladja a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 5.§ (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, az Ingatlanrész egyedi döntéssel, versenyeztetés nélkül történő bérbeadására nincs lehetőség.

A Sashegyi Gyermekek Alapítvány (bíróági nyilvántartási szám: 01-01-0006547, adószám: 18230752-1-43; székhely: 1124 Budapest, Thomán István utca 6. I/5.; képviselőre/aláírásra jogosult: Budai Mikó Csaba alapítványi elnök) fenntartásában működik az 543-as Csaba Királyfi Cserkészcsapat (a továbbiakban: Cserkészcsapat). A Cserkészcsapat cserkészotthona céljából szeretné az Ingatlanrészt bérbe venni. A cserkészotthon nem lakhatás céljára szolgál, a cserkészeknek hasznos időtöltésre alkalmas: itt tartják az őrsi-és csapatösszejöveteleket, egyéb rendezvényeiket (vezetői megbeszélések, ünnepségre felkészülés stb.) A Sashegyi Gyermekek Alapítvány több mint 100 éve tevékeny részt vállal a sashegyi ifjúság életében, ezáltal elősegítve a gyermekek jólétét és a közösségi élet jótékony célú formálását.

Az iskola közelségére és az épület többi részének eddigi hasznosítására tekintettel javasolt a közösségi célú használat, ezért javaslom, hogy az Ingatlanrész nyilvános pályázat útján kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, mely pályázatra kizárólag alapítványok jelentkezhetnek. Javaslom továbbá, hogy

a pályázati alapterület a nonprofit tevékenységre figyelemmel kerüljön megállapításra, aminek javasolt összege 10.000,-Ft/hó+ÁFA, a közüzemi díjak megfizetése a leendő bérlőt terheli.

### III.

A Budapest XII. kerület, 10503/13 helyrajzi számú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 794 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi, míg az ingatlanon álló, az MVM Net Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 59.; cégjegyzékszám: 01 10 047348; adószám: 23843862-2-44) ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képező vasbeton szerkezetű épület hozzávetőleg 50 m<sup>2</sup> nagyságú részét az Önkormányzat hasznosíthatja. Az ingatlan a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény által érintett.

Markovits László, a Vasas Sport Club elnöke azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, miszerint a Vasas-Normafa Síház rekonstrukciója, valamint az építkezés ideje alatt szeretné az Épületrész sportszerek tárolására használni. Markovits László levelében vállalta, hogy az Épületrészen a szükséges kisebb felújítási munkálatokat a Vasas Sport Club saját költségén elvégzi.

Fentiekre figyelemmel javaslom az Épületrész birtokbaadástól számított egy év határozott időtartamra történő használatba adását a Vasas Sport Club (székhely: 1139 Budapest, Fáy u. 58., nyilvántartási száma: 01-02-0000665, képviseli: Markovits László) részére 40.000,- Ft/hó + ÁFA összegű használati díj ellenében a közüzemi díjak megfizetése mellett.

### IV.

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényben meghatározott közérdekű feladatok megfelelő ellátása érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. február 5. napján a 6/2014. (II.5.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával döntött a Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény (a továbbiakban: Intézmény) megalapításáról és alapító okiratának elfogadásáról.

Az Intézmény részére került bérbeadásra korábban az Eötvös út 50. szám alatti ingatlan, ahol kiépítésre került a „Normafa kapuja”, egy új látogató- és információs központ az ingatlanon álló védett villaépülettel együtt.

Az Intézmény azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, miszerint az Önkormányzat tulajdonában álló, szomszédos, 9133/6 hrsz. alatt felvett, 2427 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 895 m<sup>2</sup> nagyságú részét parkoló céljára szeretné használni maga és partnerei számára. A Parkolót elsődlegesen az Önkormányzaton belüli vagy ahhoz szorosan kapcsolódó szervezetek számára tartanak fenn a Normafán végzett munkájuk vagy teljesített szolgáltatuk megkönnyítésére. Tervezett térítésmentes használók többek között az Intézmény dolgozói, a Hegyvidéki Rendészet dolgozói, a FÁBER Kft. munkatársai (a fizetős parkolót és az épületet üzemelteti), a rendőrség, a Természetvédelmi Polgárőrség, a Közép-Budai Önkéntes Polgári Védelmi Egyesület (rendszeres elsősegélynyújtás, kárelhárítás), a Szent Ferenc Kórház munkatársai a kardio tanösvény túravezetés, előadások alkalmával, a Duna-Ipoly Nemzeti Park dolgozói (a látogatóközpontban tartandó természetvédelmi előadások alkalmával), a Hegyvidéki Önkormányzat munkatársai. Térítés ellenében használhatnák a parkolót a Normafa Síház bérlői, a látogatóközpont bérlői, a tervezett új pavilonok bérlői, a sportkölcsonzó és a műanyag sípálya bérlői. Jelen állapot szerint a bérlők csak az áruk, eszközök ki- és berakodásáig állhatnak meg a bérleményük közelében, ott parkolási lehetőségük nincs. Az Intézmény álláspontja szerint az eredményes együttműködés és munka érdekében fontos, hogy hosszú távon megoldott legyen a parkolásuk.

A bérlési díj arra tekintettel került megállapításra, hogy a Parkolót jórészt a Normafán munkát végző vagy szolgáltatást teljesítő szervezetek, személyek fogják használni, így azon helyek után jelentős bevétele nem származik az Intézménynek.

A nemzeti vagyonról 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 tévő részére lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés a) pontja szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Az Intézmény közfeladata: az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése, sport támogatása, közösségi tér biztosítása, a Normafa Park rehabilitációjával kapcsolatos üzemeltetői feladatok ellátása, védett természeti területek és természeti értékek bemutatása, megőrzése és fenntartása.

Az idézett törvényi rendelkezések alapján versenyeztetés mellőzésével lehet önkormányzat tulajdonában álló ingatlant az Intézmény részére bérbe adni.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 9133/6 hrsz. alatti ingatlan 895 m<sup>2</sup> nagyságú része határozatlan időtartamra kerüljön bérbeadásra az Intézmény részére 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Bp. Főv. XII. ker. Önk. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (2) bekezdése szerint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy bérbeadásáról, használatba adásáról.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés 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.

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, 7801/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület Alkotás u. 47. szám alatt található 73 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan a Hegyvidéki Fiatlokért Egyesület (székhely: 1126 Budapest, Németvölgyi út 9. 1. em. 3., nyilvántartási szám: 01-02-0016765, képviseli: dr. Gondos Levente elnökségi elnök) részére kulturális, kommunikációs és információs tevékenység folytatása céljából határozott időre, egy év időtartamra kerüljön bérbeadásra és felhatalmazza a Jegyzőt a bérleti szerződés megkötésére. A bérleti díj 200.000,-Ft/hó + ÁFA, a különszolgáltatások díjának és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A helyiségbér a Központi Statisztika: Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével minden év január 1. napján 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 kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (400.000,- Ft) állapít meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

## II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Meredek u. 1. szám alatti ingatlan I. emelet 75 m<sup>2</sup> nagyságú részének, közösségi, kulturális funkció céljára, 5 év határozott időre szóló bérbeadására nyilvános pályázat kerüljön kiírásra, azzal, hogy a pályázaton kizárólag fenti tevékenységet folytató alapítványok vehetnek részt. A pályázati alpbér összege 10.000,- Ft + ÁFA/hó. A közüzemi díjak megfizetése a bérlőt 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 Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel a nyilvános pályázati eljárás lefolytatására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

## III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10503/13 hrsz. alatt felvett ingatlanon álló épület hozzávetőleg 50 m<sup>2</sup> nagyságú részét, birtokbaadás napjától 1 év határozott időtartamra, 40.000,- Ft/hó + ÁFA használati díj ellenében raktározás céljából a Vasas Sport Club egyesület (székhely: 1139 Budapest, Fáy u. 58., nyilvántartási száma: 01-02-0000665, képviseli: Markovits László elnök) részére használatba adja. A közüzemi díjak megfizetése használót terheli.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel használat megállapodást kössön a Vasas Sport Clubbal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

## IV.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9133/6 helyrajzi szám alatti, 2427 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 895 m<sup>2</sup> alapterületű része parkoló céljára 50.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, a birtokbaadás napjától kezdődő határozatlan időtartamra a Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény (székhelye: 1126 Budapest, Böszörményi út 20. VI. em. 633-635., ÁHT szám: 5012024, adószám: 15825713-2-43) részére kerüljön bérbeadásra.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerüljön sor:

- a bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik,
- bérlő jogosult az ingatlan egyes részeit – az Nvtv.-ben, illetve az Önkormányzattal kötött bérleti szerződésben foglalt rendelkezések betartásával – albérletbe adás útján hasznosítani.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel a bérleti szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2021. június

Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

