

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó, Budapest XII. kerület, Fodor utca 34. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 8416/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Fodor utca 34. szám alatti, 2416 m² alapterületű, kivett áruház megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan 1.785 m² alapterületű részét az azon fennálló bruttó 645 m² alapterületű áruház, garázs és tároló funkciójú felépítménnyel együtt (együttesen: Ingatlan) a TESCO-GLOBAL Zrt. (székhely: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3., cégjegyzékszám: 13-10-040628, adószám: 10307078-2-44) bérli az Önkormányzattal mint bérbeadóval létrejött, 2005. november 2. napján kelt bérleti szerződés alapján. A szerződés a birtokbaadás napjától számított 15 év határozott időtartamra szól, majd a Felek az Ingatlan bérleti szerződés 12. pontjára, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXXVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdésére tekintettel az Ingatlan bérleti szerződést további 5 évvel meghosszabbították. A fentiek alapján a bérleti szerződés 2025. november 1. napján jár le. A TESCO-GLOBAL Zrt. havonta 5.779.130,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizet jelenleg.

Az épület alagsor, földszint kialakítású, az alagsorban tárolók kerültek kialakításra, a földszinti részen üzlettér és kiszolgáló egységei kaptak helyet, összességében jó műszaki állapotban van és közművekkel ellátott. Az üzlettér és kiszolgáló egységei fűtését központi gázkazán biztosítja, az épületben klímaberendezések üzemelnek álmennyezetbe épített befűvással.

A bérleti szerződés lejáratára figyelemmel szükségessé vált a jövőbeni hasznosítással kapcsolatos döntés meghozatala.

Tekintettel a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szabályokra, a további bérbeadásra nyilvános pályázat útján kerülhet sor. A lehető legszélesebb körű nyilvánosságot biztosítva 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 kereskedelmi – alapvetően élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenység;
- a bérbeadás időtartama 10 év azzal, hogy a 10 év határozott idő lejártát megelőző 60 napon belül bérelő által tett egyoldalú nyilatkozattal a jogviszony további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben bérelő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette;
- a bérleti díjat az Önkormányzat az értékelési szakvéleményben meghatározott díjnál magasabb, a jelenlegi fizetett díj összegével megegyezően 5.779.130,- 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 egyhavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg;
 - a bérlő köteles a mindenkor havi közüzemi díjak megfizetésére;
 - a birtokbaadásra a jelenlegi bérlő bérleti jogviszonyának megszűnését követően, az Ingatlan Önkormányzat részére történő átadását követően kerülhet sor;
 - a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Ingatlant másnak sem használatra, sem albérletbe nem adhatja, vagy 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 Képviselő-testület dönt a pályázat eredményességéről;
 - több azonos ajánlati ár esetén közjegyzői sorolás alapján kerül kiválasztásra a nyertes ajánlattevő azzal, hogy amennyiben a jelenlegi bérlőnél magasabb ajánlati árat egyetlen pályázó sem ajánl fel, akkor nyertesként a jelenlegi bérlőt hirdeti ki az Önkormányzat.

Jogszabályi hivatkozás

Az 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 Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Ör.) 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Ör. 13. §-a szerint Magyarország mindenkori költségvetési törvényében 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.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

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

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező Budapest XII. kerület 8416/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Budapest XII. kerület, Fodor utca 34. szám alatti ingatlan 1785 m² alapterületű része és az azon fennálló bruttó 645 m² alapterületű áruházzal, garázzal és tároló funkciójú felépítmény bérbeadására nyilvános pályázatot írjon ki, kereskedelmi – alapvetően élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató tevékenység céljára történő bérbeadás érdekében. A bérleti jogviszony a birtokbaadástól számított 10 év azzal, hogy a 10 év határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a jogviszony további 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben

bérlő valamennyi kötelezettségét szerződészerűen késedelem nélkül teljesítette. A birtokbaadásra azt követően kerülhet sor, hogy az előző bérlő az Ingatlant az Önkormányzatnak átadta.

A pályázati kiírásban a legalacsonyabb ajánlati ár 5.779.130,- 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 egyhavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

Ha a pályázati eljárás során több érvényes pályázat érkezik, akkor közjegyző jelenlétében lebonyolított licittárgyalás útján kerül sor a nyertes pályázó kiválasztására. Egy érvényes pályázat esetén a Képviselő-testület dönt a pályázat eredményességéről.

Több azonos ajánlati ár esetén közjegyzői sorolás alapján kerül kiválasztásra a nyertes ajánlattevő azzal, hogy amennyiben a jelenlegi bérlőnél magasabb ajánlati árat egyetlen pályázó sem ajánl fel, akkor nyertesként a jelenlegi bérlőt hirdeti ki az önkormányzat

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat kiírására és a pályázat nyertesével a bérleti szerződés megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2025. 05. 23.

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző


Kovács Gergely
polgármester

Melléklet: alaprajz

**PARKOLÓ
KÖZLEKEDŐ ÚT**

ÉPÜLET ALATTI
NYITOTT PARKOLÓ

tárolók

ALSO TÁROLÓ SZINT

belmagasság:
garendánál:
2,47-2,57 m

rácsos leírvaíászlás

belmaggassag:
2,87-2,97m

Frácssos térlevélasztás

25/11

