

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

A jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, Rácz Aladár út 5. szám alatt található, kivett orvosi rendelő, gyógyszertár megnevezésű ingatlan 24,36 m² alapterületű helyiségnek (a továbbiakban: ingatlanrész), valamint a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lph. IV. emelet 3. szám alatti ingatlanok a hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

I.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 8685/1 helyrajzi szám alatt felvett, 1120 Budapest, Rácz Aladár út 5. szám alatt található 3142 m² alapterületű, kivett orvosi rendelő, gyógyszertár megnevezésű ingatlan. Az ingatlanban hat helyiség található, négy rendelőhelyiség, egy feketető helyiség és egy adminisztrációs/feketető helyiség.

Az ingatlan az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi.

Az 1. mellékletként csatolt alaprajzon F-03. számon megjelölt 24,36 m² alapterületű ingatlanrész – melyben korábban orvosi rendelés folyt – megüresedett.

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, valamint országos online hirdetési felületeken is.

A pályázati feltételeket az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- a felhasználás módja: egészségügyi tevékenység;
- a bérbeadás időtartama 5 év;
- a bérleti díjat az Önkormányzat az értékelési szakvéleményben meghatározott díjjal megegyezően 111.618,- Ft + ÁFA/hó összegben állapítaná meg; a bérleti díj összege minden év január 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal 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 bérlő 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 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 sorsolás alapján kerül kiválasztásra a nyertes ajánlattevő.

II.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. szám alatti társasházban 10 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1026/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lph. IV. emelet 3. szám alatt fekvő, 21 m² alapterületű öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan használója Granasztói Olga Katalin, 5 év határozott időre szóló lakásbérleti szerződése 2025. szeptember 16. napján megszűnt. A volt bérlő kérelmet nyújtott be az Ingatlan bérleti jogának folytatására vonatkozóan. Az Önkormányzat az Ingatlan paramétereire, valamint adottságaira való tekintettel a továbbiakban helyiség funkció betöltésével kívánja azt hasznosítani, ennek tényét Granasztói Olga Katalin elfogadta és nyilatkozatában vállalta a funkcióváltáshoz szükséges településképi eljárás lefolytatását.

Az Önkormányzat a bérleti díjat az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő által meghatározott, 54.000,- Ft + ÁFA/hó összegben állapította meg.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a versenyeztetési értékhatárt, javaslom, hogy az Önkormányzat egyedi döntéssel a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lph. IV. emelet 3. szám alatt fekvő, 21 m² alapterületű ingatlant Granasztói Olga Katalin bérlő részére öt év határozott időtartamra, 2026. június 1. napjától 2031. május 31. napjáig adja bérbe 54.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával. A külön szolgáltatási díjak, a közüzemi költségek, valamint kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése a bérlőt terheli.

Jogszabályi hivatkozások:

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) bekezdés a) 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 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.

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.) 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. 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 egyhavi 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 elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező, Budapest XII. kerület 8685/1 helyrajzi szám alatt felvett, 1120 Budapest, Rácz Aladár út 5. szám alatt található 3142 m² alapterületű, kivett orvosi rendelő, gyógyszertár megnevezésű ingatlan 24,36 m² alapterületű részét nyilvános pályázat útján adja bérbe, egészségügyi tevékenység céljából. A bérleti jogviszony időtartama a birtokbaadástól számított 5 év.

A pályázati kiírásban a legalacsonyabb ajánlati ár 111.618,- 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. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal 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.

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

Több azonos ajánlati ár esetén sorsolás 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)

2.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7767/0/A/44 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 43-45. I. lph. IV. emelet 3.** szám alatti, 21 m² alapterületű öröklakást Granasztói Olga Katalin részére 2026. június 1. napjától 2031. május 31. napjáig tartó 5 év határozott időre 54.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja azzal, hogy a funkcióváltáshoz szükséges településképi eljárás lefolytatása bérlő feladata. A külön szolgáltatási és a közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (108.000,-Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai

Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal 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 Granasztói Olga Katalinnal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. április 24.

Kovács Gergely s.k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s.k.
jegyző

Melléklet:

1. melléklet: a 1120 Budapest, Rácz Aladár út 5. szám alatt található ingatlan alaprajza