



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga.
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés, 60. §]

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés az üzleti vagyon körébe tartozó helyiség hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 41/2025. (IV. 7.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budapest XII. kerület 6893/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 8. szám alatt lévő, 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan 56 m² alapterületű részét (a továbbiakban: Helyiség) az Önkormányzat speciális pályázat útján adja bérbe. A speciális pályázat alapján a Helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására egy három tagú Bíráló Bizottság felállításáról döntött.

A 2025. április 22. és május 13. napja között a Helyiség bérbeadására meghirdetett nyilvános pályázati felhívás a fenti bizottsági határozatnak megfelelően rögzítette, hogy kizárólag a kerületi lakosságot kiszolgáló kulturális, közösségi programok szervezése, valamint kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenység folytatása céljára lehetséges pályázatot benyújtani.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bírálat részszerzőpontjait az alábbiak szerint határozta meg:

1. részszerzőpont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (30 pont)
2. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület lakossága számára, kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (30 pont)
3. részszerzőpont: pályázó a működése első évéről részletes tervet, további két évéről vázlatos tervet készít, valamint a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatja a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Irodát, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít (20 pont)
4. részszerzőpont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

A Bíráló Bizottság 2025. május 19. napján tartott ülésén megállapította, hogy a 2025. május 13. napján lezárult pályázati felhívásra a Helyiség tekintetében a korábbi bérlő, a WEDUXO

Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1051 Budapest, Mérleg u. 12. 4. em. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-411036, képviseli: Laczi János ügyvezető, a továbbiakban: WEDUXO Kft.) nyújtott be érvényes pályázatot, és a pályázat valamennyi részszempontnak megfelel. Pályázatában megjelölte, hogy vállalja a Helyiség pályázati díjával megegyező 221.000,- Ft/hó + áfa bérleti díj megfizetését.

A WEDUXO Kft. a Helyiségben kulturális programok megrendezése mellett vendéglátó tevékenységet tervez folytatni. A kerület lakosságát kiszolgáló kulturális funkciót részletes programterv felvázolásával, ingyenes programok biztosításával a Galéria 12 Művészeti Egyesülettel szoros együttműködésben tervezi megvalósítani.

A pályázó kulturális, közösségi és vendéglátói tevékenység terén 15 év tapasztalattal rendelkezik. A Helyiségben az elmúlt 15 évben közel 180 művészeti kiállításnak adott otthont a Galéria 12 kávézó és borbár, mely így a kerületi művészeti élet egyik központjává vált. A WEDUXO Kft. üzemeltetési célja, hogy a kulturális programok mellett kifinomult gasztronómiai kínálat, barátságos légkör és személyes hangvételű kiszolgálás biztosítsa azt, hogy a tér egyszerre legyen kultúrateremtő helyszín és közösségi találkozóhely. Pályázatában megfogalmazott üzemeltetési tervének alappillére a kulturális sokszínűség bemutatása, valamint a helyi lakosság és az alkotók közötti kapcsolat élön tartása és erősítése.

A Bíráló Bizottság megállapította, hogy a pályázó által benyújtott ajánlat alapján a pályázati követelmények megvalósulása biztosított, és javasolta, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Helyiséget a WEDUXO Kft. részére adja bérbe.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (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 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

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.) 57. § a) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el.

Az Ör. 58. § (2a) bekezdése szerint az üres helyiségekre vonatkozóan a 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 Ö. 61. § (3) bekezdése alapján eredménytelen pályázat esetén a Bizottság dönthet a pályázat megismétléséről.

Az Ö. 62. § (1a) bekezdése szerint speciális pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a szempontrendszerek alapján az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Speciális pályázat esetén pályázati tárgyalás megtartására nem kerül sor. A nyertes pályázó személyére a Bíráló Bizottság tesz javaslatot, melynek alapján a bérbeadásról a Bizottság 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.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6893/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 8. fölszint alatt lévő, 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan földszinti 56 m² alapterületű részét a **WEDUXO Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1051 Budapest, Mérleg u. 12. 4. em. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-411036, képviseli: Laczi János ügyvezető) részére, kulturális, közösségi programok szervezése, valamint vendéglátói tevékenység folytatása céljára, 2025. június 15. napjától 2030. június 14. napjáig tartó 5 év határozott időre 221.000,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (442.000,- Ft) és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérletet 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a WEDUXO Kft-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. 05. 23.


Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző