



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: pályázaton meghirdetett önkormányzati ingatlanok bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadására irányul.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2026. június 16. napjától július 7. napjáig tartó pályázati felhívást tett közzé a tulajdonában lévő alábbi helyiségek bérbeadása érdekében. Az előterjesztésben szereplő helyiségekre az Önkormányzat a pályázati felhívásban foglaltak alapján a nyertes pályázóval tízéves határozott időtartamú bérleti szerződést kíván kötni. A pályázati felhívásra egy darab érvényes pályázati ajánlat érkezett.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, 7793/0/A/1 és 7794/0/A/1 hrsz-ú, természetben a 1123 Budapest, Alkotás u. 39/A. pincszint és Alkotás u. 39/B. pincszint címen található, 145 m² alapterületű üzlethelyiség és 139 m² alapterületű műhely megnevezésű, egymással összenyitott ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) bérbevételére a Községi Kereskedelmi Szociális Szövetkezet (székhely: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 10., adószám: 23030723-2-13, cégjegyzékszám: 13-02-051138, képviseletre jogosult: Németh László igazgató elnök) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. Az ajánlatban foglaltak szerint a pályázó az Ingatlanokban adományböltöt és közösségi barkácsműhely tevékenységet kíván folytatni. A szövetkezet az Ingatlanokat 2011 óta bérli egyrészt a háztartásokban feleslegessé vált használati cikkek leadása és azok értékesítése okán, így a környezeti fenntarthatóság elvét érvényesítve, másrészt a közösségi barkácsműhely eszközöket biztosít a háztartási szükségletek kielégítésére.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy 2026. október 1. napjától 2036. szeptember 30. napjáig terjedő, tíz év határozott időtartamra az Önkormányzat az Ingatlanokat adja bérbe a Községi Kereskedelmi Szociális Szövetkezet részére, adománybölt és közösségi barkácsműhely tevékenység folytatása céljára, a pályázati alaphékként megjelölt havi 92.612,- Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében. A pályázati alaphékként megállapítása a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontjában foglaltak figyelembevételével történt, mely szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + áfa.

A pályázó terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogsabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. 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.) 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. 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 Ör. 61. § (2) bekezdése értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

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 egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7793/0/A/1 hrsz-ú, illetve 7794/0/A/1 hrsz-ú, természetben az 1123 Budapest, Alkotás u. 39/A. pinceszint, illetve Alkotás u. 39/B. pinceszint címen található, 145 m² alapterületű üzlethelyiség és 139 m² alapterületű műhely megnevezésű ingatlanokat, a Közösségi Kereskedelmi Szociális Szövetkezet (székhely: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 10., adószám: 23030723-2-13, cégjegyzékszám: 13-02-051138, képviseletre jogosult: Németh László igazgató elnök) részére 2026. október 1. napjától 2036. szeptember 30. napjáig bérbe adom. A bérleti díj az ingatlanok mindenkori társasházi közös

költségének 5%-kal növelt összege + áfa, mely jelenleg 92.612,- Ft/hó + áfa, a külön szolgáltatások díjának és a közüzemi költségek, valamint a kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (185.224,- Ft) megfizetése a bérletet terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségre vonatkozó döntése alapján változik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Kereskedelmi Szociális Szövetkezettel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. szeptember 17.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző