

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlanrész bérbeadása pályázat útján

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Meredek utca 1. szám alatt fekvő ingatlanon elhelyezkedő épület I. emeleti 75 m² nagyságú részének (a továbbiakban: Ingatlanrész) hasznosítására irányul.

A Budapest XII. kerület 2668/10 helyrajzi számú, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű, 1300 m² területű ingatlan a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az épület nem társasházként funkcionál, közös költség nem került meghatározásra, a közművek fele történő elszámolás – felosztótábla alapján – a Közép-Budai Tankerületi Központ GESZ-nek történő kiszámlázása, majd GESZ bérlőre történő tovább számlázása alapján történik.

Az ingatlanon található kétszintes épület földszinti, 65 m² alapterületű részét az Önkormányzat közösségi célra hasznosítja, ahol jelenleg a K.A.S. Nonprofit Kft. kézműves műhelye működik. 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 m² nagyságú részének (a továbbiakban: Ingatlanrész) hasznosítását is tervezi az Önkormányzat. Az Ingatlanrész értéke 2021. évben 41.950.000,-Ft összegben került megállapításra.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanrész értéke meghaladja a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, az Ingatlanrész egyedi döntéssel, versenyeztetés nélkül történő bérbeadására nincs lehetőség.

A Sashegyi Gyermekek Alapítvány (bírósi nyilvántartási szám: 01-01-0006547, adószám: 18230752-1-43; székhely: 1124 Budapest, Thomán István utca 6. I/5.; képviselőre/aláírással jogosult: Budai Mikó Csaba alapítványi elnök) több mint 100 éve tevékenyen részt vállal a sashegyi ifjúság életében, ezáltal elősegítve a gyermekek jólétét és a közösségi élet jótékony célú formálását. Fenntartásában működik az 543-as Csaba Királyfi Cserkészcsapat (a továbbiakban: Cserkészcsapat). A Cserkészcsapat közösségi célból korábban már használta az Ingatlanrészt, majd 2024 nyarán visszaadták azt. A cserkészek őrsi- és csapatösszejevetelek, egyéb rendezvények (vezetői megbeszélések, ünnepségre felkészülés stb.) céljából használták az Ingatlanrészt, mellyel kapcsolatban bérleti szándékukat most ismételten jelezték.

Az iskola közelségére és az épület földszinti részének eddigi hasznosítására tekintettel javasolt továbbra is a közösségi célú használat, ezért javaslom, hogy az Ingatlanrész nyilvános pályázat útján kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, mely pályázatra kizárólag olyan alapítványok jelentkezhetnek, melyek értékalapú, gyakorlatias és közösségközpontú pedagógiai rendszer alapján működnek, ahol a legfőbb cél a fiatalok testi, lelki, társadalmi és szellemi fejlődésének támogatása. Javaslom továbbá, hogy

a pályázati alaphér megállapítása a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontjában foglaltak figyelembevételével történjen, 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 mindenkori közös költségének 5 %-kal növelt összege + áfa.

Tekintettel arra, hogy az épület nem társasházként működik, közös költség sem került megállapításra. Ahhoz, hogy a pályázati alaphér és ebből kifolyólag az Ingatlanrész bérleti díja meghatározásra kerülhessen, javaslom, hogy - az Önkormányzattal a fenti elszámolás alapján bérleti jogviszonyban álló 10 db bérlő bérleti díjának átlagát alapul véve – a bérleti díj havi 27.000,-Ft +áfa összegben legyen meghatározva. A közüzemi díjak megfizetése a leendő bérlőt terheli.

Jogsabályi hivatkozások:

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 Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (1) bekezdésének b) 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) pontja szerint a korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon legfeljebb öt év időtartamú hasznosítása esetén a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a bérbeadásáról.

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

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz-ú, természetben a 1124 Budapest, Meredek u. 1. szám alatti I. emeleti, 75 m² nagyságú ingatlanrész, 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 alaphérleti díj havi 27.000,- Ft + áfa (75 nm x 359.-Ft) összegben kerül meghatározásra, amelynek megállapítására a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontjában foglaltak figyelembevételével került sor.

Az alaphérleti díj meghatározásának alapját, az Önkormányzattal a fenti elszámolási elv alapján bérleti jogviszonyban álló, 10 db bérlő által fizetett bérleti díjak átlaga képezte.

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.

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 sorolás 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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. szeptember 17.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző