ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: pályázaton meghirdetett önkormányzati helyiségek bérbeadása

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a II. pont tekintetében 2026. szeptember 8. napjától 2026. október 1. napjáig, a III-V. pont tekintetében 2026. október 6. napjától 2026. november 2. napjáig tartó pályázati felhívást tett közzé a tulajdonában lévő alábbi helyiségek bérbeadása érdekében. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő helyiségek mindegyikére egy-egy érvényes pályázati ajánlat érkezett, a jelen előterjesztésben részletezett ingatlanok bérbeadásáról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság köteles dönteni.

I.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.14. pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról, a pályázat megismétléséről vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati eljárás lefolytatása nélkül, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be.

II.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, 7739/3/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a XII. Budapest, **Ugocsa u. 16. szám** alatti, 21 m^2 alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan bérbevételére Szűcs-Fekésházy Nóra Kinga egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Naprózsa u. 8. III. em. 3., adószám: 48949422-1-43, nyilvántartási szám: 58836053) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. Az ajánlatban foglaltak szerint a pályázó a helyiségben konzultációs helyszínt és eladóteret kíván folytatni.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat a helyiséget 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe Szűcs-Fekésházy Nóra Kinga egyéni vállalkozó részére konzultációs tevékenység végzésére szolgáló helyszínként és termékek értékesítésére szolgáló eladótérként a pályázati alapbérként megjelölt havi 113.000 Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében. A közüzemi és a külön szolgáltatási 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.

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

III.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, **Meredek u. 1. szám** alatt nyilvántartott, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: épület) I. emeleti 75 m^2 nagyságú részének (a továbbiakban: ingatlanrész) bérbevételére kiírt pályázati felhívásra kizárólag a Sashegyi Gyermek Alapítvány (bírósági nyilvántartási szám: 01-01-0006547, adószám: 18230752-1-43; székhely: 1124 Budapest, Thomán István utca 6. I/5.; képviseletre/aláírásra jogosult: Budai Mikó Csaba alapítványi elnök) (a továbbiakban: Cserkészek) nyújtott be pályázatot. A pályázatra kizárólag olyan alapítványok jelentkezhettek, melyek értékalapú, gyakorlatias és közösségközpontú pedagógiai rendszer alapján működnek, ahol a legfőbb cél a fiatalok testi, lelki, társadalmi és szellemi fejlődésének támogatása A Cserkészek benyújtott pályázata ezt a célt szolgálja. Pályázatuk érvényes.

A Cserkészek több mint 100 éve tevékenyen részt vállalnak a sashegyi ifjúság életében, ezáltal elősegítve a gyermekek jólétét és a közösségi élet jótékony célú formálását. Fenntartásukban működik az 543-as Csaba Királyfi Cserkészcsapat. A pályázati ajánlatuk szerint az ingatlanrészt cserkészotthon céljára, a hétköznap és hétvégén tartandó őrsgyűlések és más cserkészprogramok tartása, valamint a cserkész tevékenységgel (különösen táborozással) kapcsolatos felszerelések tárolása céljából kívánják igénybe venni.

A bérleti díj 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 mindenkori közös költségének 5 %-kal növelt összege + áfa.

Tekintettel arra, hogy az épület nem társasházként működik, közös költség sem került megállapításra, ezért a bérleti díj az Önkormányzattal a fenti elszámolás alapján bérleti jogviszonyban álló 10 db bérlő bérleti díjának átlagát alapul véve történt. Ennek megfelelően a bérleti díj havi 27.000,-Ft +ÁFA összegben került meghatározásra.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlanrészt 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe a Sashegyi Gyermek Alapítvány részére cserkészotthon, a hétköznap és hétvégén tartandó őrsgyűlések és más cserkészprogramok tartása, valamint a cserkész tevékenységgel – különösen táborozással – kapcsolatos felszerelések tárolása céljából a pályázati alapbérként megjelölt 27.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj ellenében. A közüzemi költségek 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.

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

IV.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, 8685/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **1120 Budapest, Rácz Aladár út 5. szám** alatt található 3142 m^2 alapterületű, kivett orvosi rendelő, gyógyszertár megnevezésű ingatlan **24,36 m^2 alapterületű részének** a bérbevételére MED-TIMA Befektetéshasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1029 Budapest, Gyöngyvér u. 11., Cg.01-09-365686, adószám: 12136911-2-41) ügyvezetője, dr. Tänczer Tibor Ferencné által meghatalmazott dr. Tänczer Tímea Ágnes (anyja neve: Fekete Ágnes, születési hely és idő: Budapest, 1975. június 18.) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. Az ajánlatban foglaltak szerint a pályázó a helyiségben egészségügyi (belgyógyászati és diabetológiai szakorvosi járóbeteg-szakrendelési) tevékenységet kíván folytatni.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat a helyiséget 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe MED-TIMA Befektetéshasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság részére egészségügyi (belgyógyászati és diabetológiai szakorvosi járóbeteg-szakrendelési) tevékenység végzésére a pályázati alapbérként megjelölt havi 111.618 Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében. A közüzemi és a külön szolgáltatási díjak, a pályázati felhívás mellékletében és a pályázati felhívásban felsorolt egyéb felmerülő költségek megfizetésének kötelezettsége 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.

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

V.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, 6808/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4. szám** alatt található 270 m^2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan bérbevételére Forte Network Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár u. 4., Cg.01-09-191935, adószám: 23534045-2-43, ügyvezető: Bencze Brigitta, születési hely és idő: 1991.10.21.) nyújtott be érvényes pályázati ajánlatot. A pályázó az ingatlanban továbbra is éttermi vendéglátói jellegű tevékenységet kíván folytatni.

A társasház közös képviselőjének megkereséséből ismert, hogy a társasházban élő egyes magántulajdonosok a vendéglátó tevékenységet kifogásolják, azonban az ilyen jellegű tevékenység folytatását tiltó társasházi közgyűlési határozat, SZMSZ-ben vagy Házirendben foglalt rendelkezés jelenleg nincs.

Fentiekre tekintettel a helyiség bérbeadása abban az esetben javasolt, amennyiben a Tisztelt Bizottság az éttermi, vendéglátói jellegű tevékenységgel összhangban realizálható, várhatóan nagyobb bevételre tekintettel a tevékenység folytatását elfogadhatónak és támogathatónak tartja.

Amennyiben a tisztelt Bizottság bérbeadás mellett dönt, úgy az Önkormányzat a helyiséget 2027. március 1. napjától 2032. február 29. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra adja bérbe a Forte Network Korlátolt Felelősségű Társaság részére, éttermi vendéglátói tevékenység végzésére a pályázati alapbérként megjelölt havi 1.691.257 Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében.

A közüzemi és a külön szolgáltatási díjak, a pályázati felhívás mellékletében és a pályázati felhívásban felsorolt egyéb felmerülő költségek megfizetésének kötelezettsége 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.

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

Jogszabályi 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. 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. 58. § (2) bekezdése alapján az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alapbérével 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 Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. 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 1.2.14. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/3/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, Ugocsa u. 16. szám alatti, 21 m^2 alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 113.000 Ft/hó + áfa bérleti díj ellenében Szűcs-Fekésházy Nóra Kinga egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Naprózsa u. 8. III. em. 3., adószám: 48949422-1-43, nyilvántartási szám: 58836053) részére konzultációs tevékenység végzésére szolgáló helyszínként és termékek értékesítésére szolgáló eladótérként bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (226.000 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége 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.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Szűcs-Fekésházy Nóra Kinga egyéni vállalkozóval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. 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 1.2.14. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz-ú, természetben a 1124 Budapest, **Meredek u. 1. szám** alatt nyilvántartott, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan I. emeleti 75 m^2 nagyságú részét 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 27.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében a Sashegyi Gyermek Alapítvány (bírósági nyilvántartási szám: 01-01-0006547, adószám: 18230752-1-43; székhely: 1124 Budapest, Thomann István utca 6. I/5.; képviseletre/aláírásra jogosult: Budai Mikó Csaba alapítványi elnök) részére cserkészotthon, a hétköznap és hétvégén tartandó őrsgyűlések és más cserkészprogramok tartása, valamint a cserkész tevékenységgel – különösen táborozással – kapcsolatos felszerelések tárolása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (54.000 Ft), valamint a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége 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.

A pályázati alapbérleti díj a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontjában foglaltak figyelembevételével került megállapításra, melynek alapját az

Önkormányzattal a határozatban meghatározott elszámolási elv alapján bérleti jogviszonyban álló, 10 db bérlő által fizetett bérleti díjak átlaga képezte.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Sashegyi Gyermek Alapítvánnyal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. 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 1.2.14. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 8685/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **1120 Budapest, Rácz Aladár út 5. szám** alatt található 3142 m^2 alapterületű, kivett orvosi rendelő, gyógyszertár megnevezésű ingatlan **24,36 m^2 alapterületű részének** 2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 111.618 Ft/hó + áfa bérleti díj ellenében **MED-TIMA Befektetéshasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Gyöngyvér u. 11., Cg.01-09-365686, adószám: 12136911-2-41) részére egészségügyi (belgyógyászati és diabetológiai szakorvosi járóbeteg-szakrendelési) tevékenység végzésére bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (223.236 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak, a pályázati felhívás mellékletében és a pályázati felhívásban felsorolt egyéb felmerülő költségek megfizetésének kötelezettsége 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.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön MED-TIMA Befektetéshasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. 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 1.2.14. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 6808/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4. földszint** alatt található 270 m^2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlant 2027. március 1. napjától 2032. február 29. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 1.691.257 Ft/hó + áfa bérleti díj ellenében **Forte Network Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1112 Budapest, Boldizsár u. 4., Cg.01-09-191935, adószám: 23534045-2-43) részére éttermi vendéglátói tevékenység végzésére bérbe adja. Az egyhavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (1.691.257 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak, a pályázati felhívás mellékletében és a pályázati felhívásban felsorolt egyéb felmerülő költségek megfizetésének kötelezettsége 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.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Forte Network Korlátolt Felelősségű Társasággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző