

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a Polgármester 2021. március 8-ra tervezett határozatának meghozatala céljából*  
*Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat helyiség bérbeadással történő  
hasznosítására (1161 Budapest, Thököly u. 120.  
szám alatti ingatlan)

**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottsági Tag!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1161 Budapest, Thököly u. 120. szám alatti 111776 hrsz-ú 1143m<sup>2</sup> alapterületű telken lévő 192m<sup>2</sup> területű, nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: Helyiség).

A Helyiséget korábban a Ho-Sop Kft. bérelte és élelmiszerárúsító boltként üzemeltette. A 2020. évi veszélyhelyzet idején azonban a cég válságos gazdasági helyzetbe került és tartozást halmozott fel, amely során a Helyiség bérleti szerződést az Önkormányzat felmondta. Ezen Helyiség jelenleg üres és felújításra, korszerűsítésre szorul.

A Helyiség ismertetése:

Megnevezése: kivett üzlet, gazdasági épület, udvar

Telek alapterülete: 1143m<sup>2</sup>

Épület alapterülete: 192m<sup>2</sup>

A helyiség közmű ellátása: víz, csatorna, elektromos hálózat, gáz

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/Sz1

A korábbi bérlő 2020. évben 272 523,- Ft+Áfa/hó bérleti díjat fizetett. Javaslom ennek alapul vételével és a KSH által hivatalosan közzétett 2020. évi fogyasztói árindex mértékével megemelt értékben az induló minimum bérleti díjat 300 000,- Ft+Áfa/hó összegben meghatározni.

Az 1970-es években létesített épületen megépítésc óta semmilyen komolyabb felújítás, átalakítás nem történt. Ez alól a tető csapadékvíz elleni szigetelése kivétel, amelynek - a hőszigetelést ugyan nem érintő, de egyébként teljes körű - felújítása megtörtént kb. 4-5 évvel ezelőtt. Az épület szerkezetei, nyílászárói, épületgépészeti és elektromos hálózata, szerelvényei elavultak, de működőképeseek. Feltehetően 10-20 évvel ezelőtt a fűtőtestek cseréjére is sor kerülhetett, a kazán készülék viszont 30 év körüli, jelen állapot szerint még szervizelhető. A burkolatok elfogadható minőségűek, esetleges cseréjük vagy kiegészítésük csak magasabb igényszint esetén indokolt. Parkolási lehetőség mind az udvarban, mind az ingatlan előtti parkolóban biztosított.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 7. § alapján a bérbeadónak rendeltettségű használatra alkalmas állapotot kell biztosítani.

*„A lakás rendeltettségű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.”*

Ezen jogszabály 36. § (1) bekezdése értelmében:

„A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait megfelelően kell alkalmazni.”

A Helyiség műszaki állapota a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Intézményfejlesztési Irodájának műszaki ellenőre által felmérésre került.

A felmérés szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot biztosításához többek között a fal- és nyílászárók festése, mázolása, vizes helyiségek burkolat pótlása, nyílászárók asztalos javítása, hiányzó belső nyílászárók pótlása, főelosztó cseréje, világító testek részleges cseréje, elektromos bojler és szaniterek cseréje szükséges.

A rendeltetésszerű használatához szükséges, a Ltv. szerint a bérbeadó érdekkörébe tartozó munkák értéke mindösszesen 3.925.197,- Ft+Áfa.

Az előkészített felújítási program a rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges, az épület állapotát javító, az épület állagát megőrző munkálatokat tartalmazza, a legkisebb szükséges mértékben és természetesen becsült összegben.

Tekintettel a pavilon rossz műszaki állapotára, javasolom, hogy az ingatlan **felújítási kötelezettség melletti bérbeadás útján** történő hasznosítására vonatkozóan a pályázati felhívás megjelentetésére az alábbi pályázati feltételek meghatározása mellett kerüljön sor:

A pályázó vállalja, hogy minimum 3.925.197,- Ft+Áfa értékben a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges munkálatokat saját költségén elvégzi az alábbi munkanemekben:

Bruttó költségbecslés a Thököly u. 120. alatti üzleti célú ingatlan felújítására						
Elengedhetetlen munkanemek						
Ssz.	Épületrész, szakág	Munka megnevezése	Mennyiség	Egység	Anyag+Díj egységár bruttó	Anyag+Díj összesen bruttó
1.	Belső falak, nyílászárók	Falfelületek, mennyezetek festése szükséges részmunkákkal	510	m <sup>2</sup>	2 000	1 020 000
2.	Belső falak, nyílászárók	Megmaradó külső- belső nyílászárók, egyéb fászerkezetek mázolása	180	m <sup>2</sup>	9 000	1 620 000
3.	Belső falak, nyílászárók	Vizes helyiségekben burkolat pótlás mosdó, falikút, zuhany mellett	15	m <sup>2</sup>	12 000	180 000
4.	Belső nyílászárók, megmaradó külső nyílászárók	Belső nyílászárók, megmaradó külső nyílászárók asztalos javítása, vasalatok pótlása	9	db.	15 000	135 000
5.	Belső nyílászárók	Hiányzó belső nyílászárók pótlása	1	db.	60 000	60 000
6.	Elektromos munkák	Főelosztó cseréje	1	db.	800 000	800 000
7.	Elektromos munkák	világítótestek, kapcsolók, aljzatok részleges cseréje	1	kt.	480 000	480 000
8.	Elektromos munkák	Vezetékek szükség szerinti cseréje	1	kt.	200 000	200 000
9.	Épületgépészeti teendők	Meglévő épületgépészeti rendszerek (víz- csatorna-fűtés) felülvizsgálata, gázkészülék betüzelése, 1 db radiátor cseréje	1	kt.	240 000	240 000
10.	Épületgépészeti teendők	Elektromos bojler cseréje, H120 l	1	kt.	110 000	110 000
11.	Épületgépészeti teendők	Szaniterek cseréje: 1 db. W.C. komplett (50 E), 1 db. mosdó	1	kt.	140 000	140 000
		<b>Munkanem összesen bruttó:</b>				<b>4 985 000</b>
		<b>Munkanem összesen nettó:</b>				<b>3 925 197</b>

Ezen munkákat a bérbeadó maximum 3.925.197,- Ft+Áfa értékben bérbeszámítással megtérít a Bérlő részére 36 hónap határozott időtartama alatt a mindenkor esedékes havi bérleti díjból - az első hónapban 75 197,- Ft+Áfa, majd az azt követő 35 hónapban 110 000,- Ft + Áfa/hó - abban az esetben, ha a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést a Bérlő számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre megadta.

Az Önkormányzat kiköti a rendeltetésszerű használathoz szükséges minimum összeg nagyságát, de amennyiben a bérlő úgy ítéli meg, hogy ettől nagyobb költségráfordítás szükséges, vagy egyedi igényei vannak, úgy ezt elvégezheti, de a minimum összegben felül még számla ellenében sem élhet bérbeszámítással vagy megtérítési igénnyel. A pályázó a pályázati felhívásban nem érintett egyéb ráfordításai kapcsán az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

A pályázó tudomásul veszi, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges felújításokat maga határozza meg, és ezt olyan módon köteles megtenni, hogy ezen összeg mindenképpen fedezze a helyiség általa meghatározott működési formájának megvalósulásához szükséges munkálatok költségét.

A bérleti szerződés időtartama határozatlan idő.

Pályázó tudomásul veszi, hogy - tekintettel arra, hogy a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatokat ő végzi el - a bérlet teljes időtartama alatt a bérbeadói kötelezettség teljesítése is a bérlő feladata lesz.

Az Önkormányzat a bérlő külön hozzájárulása és a szerződés módosítása nélkül a teljes bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb a KSH által közzétett inflációs árindex mértékével, első alkalommal 2022. január 1-től.

A pályázó a szerződéskötést követően legkésőbb 1 éven belül a teljes felújítást köteles befejezni, és az előzetesen meghatározott minimum felújítási költségről a számlákat bemutatni. A felújítási munkák kivitelezését Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre ellenőrzi és igazolja. Bérbeszámítás kizárólag számlákkal igazolt, megvalósult beruházás figyelembevételével lehetséges.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) rendelet 2. § (1), 4.§ (2) és 5.§ (1) bekezdései értelmében:

„(1) A helyiségek bérbeadásáról – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.”

„(2) Bérbe adható a helyiség oly módon is, hogy a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt a bérlő vállalja.”

„(5) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – csak versenyeztetési eljárás alapján lehet bérbe adni, melyre a Versenyrendelet szabályait kell alkalmazni.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11.§ (10) bekezdése szerint:

„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állam-

mal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.”

A helyiség hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet, tekintettel Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet 4. §-ában foglaltakra.

Javaslom a nyilvános egyfordulós pályázat útján történő versenyeztetés lefolytatását.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet idején a döntést a polgármester hozza meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi bizottsági tag urat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot 2021. március 8-án 12 óráig igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy a 1161 Budapest, Thököly u. 120. szám alatti 111776 hrsz-ú 1143m<sup>2</sup> alapterületű telken lévő 192m<sup>2</sup> területű, nem lakás célú helyiséget (a továbbiakban: Helyiség) felújítási kötelezettség mellett, nyilvános egyfordulós pályázat útján, bérbeadással hasznosítja.

#### A versenyeztetési felhívás feltételei:

Megnevezése: kivett üzlet, gazdasági épület, udvar

Telek alapterülete: 1143m<sup>2</sup>

Épület alapterülete: 192m<sup>2</sup>

A helyiség közmű ellátása: víz, csatorna, elektromos hálózat, gáz

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/Sz1

Induló minimum bérleti díj mértéke: 300 000,- Ft+Áfa/hó

Az Önkormányzat a bérlő külön hozzájárulása és a szerződés módosítása nélkül a teljes bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb a KSH által közzétett inflációs árindex mértékével, első alkalommal 2022. január 1-től.

A pályázó vállalja, hogy minimum 3.925.197,- Ft+Áfa értékben a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatokat saját költségén elvégzi az alábbi munkanemekben:

Bruttó költségbecslés a Thököly u. 120. alatti üzleti célú ingatlan felújítására						
Elengedhetetlen munkanemek						
Ssz.	Épületrész, szakág	Munka megnevezése	Mennyiség	Egység	Anyag+Díj egységár bruttó	Anyag+Díj összesen bruttó
1.	Belső falak, nyílászárók	Falfületek, mennyezetek festése szükséges részmunkákkal	510	m <sup>2</sup>	2 000	1 020 000
2.	Belső falak, nyílászárók	Megmaradó külső- belső nyílászárók, egyéb fászerkezetek mázolása	180	m <sup>2</sup>	9 000	1 620 000
3.	Belső falak, nyílászárók	Vizes helyiségekben burkolat pótlás mosdó, fülkút, zuhany mellett	15	m <sup>2</sup>	12 000	180 000
4.	Belső nyílászárók, megmaradó külső nyílászárók	Belső nyílászárók, megmaradó külső nyílászárók asztalos javítása, vasalatok pótlása	9	db.	15 000	135 000
5.	Belső nyílászárók	Hiányzó belső nyílászárók pótlása	1	db.	60 000	60 000
6.	Elektromos munkák	Főelosztó cseréje	1	db.	800 000	800 000
7.	Elektromos munkák	Világítótestek, kapcsolók, aljzatok részleges cseréje	1	kt.	480 000	480 000
8.	Elektromos munkák	Vezetékek szükség szerinti cseréje	1	kt.	200 000	200 000
9.	Épületgépezési teendők	Meglévő épületgépezési rendszerek (víz- csatorna-fűtés) felülvizsgálata, gázkészülék betüzemlése, 1 db radiátor cseréje	1	kt.	240 000	240 000
10.	Épületgépezési teendők	Elektromos bojler cseréje, H120 l	1	kt.	110 000	110 000
11.	Épületgépezési teendők	Szaniterek cseréje: 1 db. W.C. komplett (50 E), 1 db. mosdó	1	kt.	140 000	140 000
		<b>Munkanem összesen bruttó:</b>				<b>4 985 000</b>
		<b>Munkanem összesen nettó:</b>				<b>3 925 197</b>

Ezen munkákat a bérbeadó maximum 3.925.197,- Ft+Áfa értékben bérbeszámítással megtérít a Bérlő részére 36 hónap határozott időtartama alatt a mindenkori esedékes havi bérleti díjből – az első hónapban 75 197,- Ft+Áfa, majd az azt követő 35 hónapban 110 000,- Ft + Áfa/hó összegben – abban az esetben, ha a fenti minimumösszegben szereplő kivitelezést a Bérlő számlákkal, hitelt érdemlően igazolja, valamint a felújítás munkálatainak teljesítésigazolását a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre megadta.

Az Önkormányzat kiköti a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatok minimum összegének nagyságát, de amennyiben a bérlő úgy ítéli meg, hogy ettől nagyobb költségáfordítás szükséges, vagy egyedi igényei vannak, úgy ezt elvégezheti, de a minimum összegben felül még számla ellenében sem élhet bérbeszámítással vagy megtérítési igénnyel. A pályázónak a pályázati felhívásban nem említett egyéb ráfordításai kapcsán az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

A pályázó tudomásul veszi, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges felújításokat maga határozza meg, és ezt olyan módon köteles megtenni, hogy ezen összeg mindenképpen fedezze a he-

lyiség általa meghatározott működési formájának megvalósulásához szükséges munkálatok költségét.

A bérleti szerződés időtartama határozatlan idő.

Pályázó tudomásul veszi, hogy – tekintettel arra, hogy a bérbeadót terhelő, a rendeltetésszerű használathoz feltétlenül szükséges munkálatokat ő végzi el – a bérlet teljes időtartama alatt a bérbeadói kötelezettség teljesítése is a bérlő feladata lesz.

A pályázó a szerződéskötést követően legkésőbb 1 éven belül a teljes felújítást köteles befejezni, és az előzetesen meghatározott minimum felújítási költségről a számlákat bemutatni. A felújítási munkák kivitelezését Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre ellenőrzi és igazolja. Bérbeszámítás kizárólag számlákkal igazolt, megvalósult beruházás figyelembevételével lehetséges.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

A bérleti jogot a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri meg azzal, hogy a pályázóknak valamennyi, a pályázatban szereplő feltételt a pályázatukban kifejezetten vállalniuk kell.

A Polgármester megteszi a szükséges intézkedéseket a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató megjelenítésére az előterjesztésben szereplő feltételekkel.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. március 4.



Ács Anikó  
alpolgármester

Előterjesztést készítette:



Dr. Köles Zsuzsanna

Előterjesztővel egyeztetve:



Pénzügyi szempontból ellenőrizte:



Jegyzői Iroda részéről ellenőrizte:

