

## ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 1-5. szám alatti (ÉPK) földterület bérléséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

A Képviselő-testület a 2020. június 30-i ülésén tárgyalta a 2/21-100/2020. iktatószámú, a Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti, volt Észak-pesti Kórház ingatlannal kapcsolatos döntésekről szóló előterjesztést, mely szerint a Budapest XV. kerület, belterület, 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7.0533 ha nagyságú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) található épületek közül többek közt a 14. és 15. számú épületek üzemeltetése (fenntartása, állagmegóvása) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatal kötelezettsége. A döntéssel egyidőben az átadott ingatlanrészeket korábban hasznosító Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény (a továbbiakban: EGI) helyébe a vagyonelemek tulajdonosa, Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) lépett. Az Ingatlanon belül a 14. és 15. sz. épületekben jelenleg 3 cég és 3 magánszemély bérel helyiségeket, melyeket raktározási tevékenységre használnak.

2024. szeptember 4-én kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az Ingatlanon belül 25 m<sup>2</sup> földterületet bérelne, lakóautó tárolása céljából. A helyszíni bejárás során megállapítást nyert, hogy Ingatlan délnyugati részén a 14. és 15. számú épületek közötti füves terület kiadható az Ingatlanon belüli forgalom akadályozása nélkül.

Ezen földterület bérlésére vonatkozó négyzetméterár meghatározásánál figyelembe vételre került a közterületi területbérlésnél gazdasági udvar használatával kapcsolatban alkalmazott ár, illetve az, hogy az Ingatlan területe őrzött területnek minősül, valamint korábban kiadásra került egy 80 m<sup>2</sup> és egy 15 m<sup>2</sup> terület bérelti díj meghatározásánál alkalmazott számítás. Mindezekre figyelemmel a 25 m<sup>2</sup> alapterületű földterület bérelti díját 800/Ft/m<sup>2</sup>/hó egységáron, 20.000,- Ft/hó bérelti díjon javaslom meghatározni.

A szerződés időbeli hatályát 2024. október 1. naptól, az Ingatlanon belüli kiadott többi bérlemény bérelti szerződésének hatályával összhangban 2024. december 31. helyett – tekintettel arra, hogy a 2024. évből három hónap van hátra – inflációkövetéssel 2025. december 31-ig javaslom meghatározni.

Az épületek rossz műszaki állapota és az Ingatlan területének hasznosítási koncepció-tervének és helyzetének ismeretében, az Ingatlanon belüli helyiségek és földterület kiadása, illetve a jelenlegi bérlők megtartása, az esetleges újabb területek bérbeadása kiemelten fontos.

A leírtak alapján az épületek rossz műszaki állapotára, hasznosításuk nehézségére és az Önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel javaslom 2024. október 01. napjával:

- a bérleti díj 2025. január 01. napi inflációkövetéssel történő emelés,
- kárfelelősség vállalás alóli mentesség,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírások betartásának

kikötésével bérleti szerződés megkötését.

Tárgyi vagyonelemek az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgyai közé tartoznak, ennek következtében a bérbeadás feltételeit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg. A Vagyonrendelet 24. § (2) bekezdés a) pontja alapján „A korlátozottan forgalomképes vagyontárgy tulajdonjogát nem érintő hasznosítása érdekében a tulajdonosi jogokat a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt

a) el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság gyakorolja”

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja az idei évre 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett írja elő a kötelező versenyeztetést.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. szeptember „10.”

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

### 1. Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: szerződés-tervezet (


### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2024. szeptember „9.” Aláírás:.....

### 3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2024. szeptember „10.” Aláírás:.....

### 4. Jegyzői láttamozás:

2024. szeptember „10.” Aláírás:.....

### 5. Meghívandók:

-

### 6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

### Határozati javaslat:

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7.0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő 25 m<sup>2</sup> nagyságú földterületet részére bérbe adja.

Felhatalmazza a polgármestert a(z) .../...-.../2024. iktatószámú előterjesztés 2. melléklet szerinti szerződéstervezetben szereplő feltételeknek megfelelő tartalommal a szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester  
**Határidő:** 2024. szeptember 26. (döntésre)  
2024. október 15. (a bérleti szerződés aláírására)

### Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés a) pontja, 37. § (1) bekezdés a) pont.
- A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdés a) pontja alapján

**A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2024. SZEPT 9.  
Átvette: *[Signature]*

Horvayességi  
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*

2024. <sup>hó</sup> SZEPT 9<sup>n</sup>

**Nemes Mária**

---

**Feladó:**  
**Küldve:** szerda 2024. szeptember 4 13:39  
**Címzett:** Vagyongazdálkodás  
**Tárgy:** E-2024/37055 - Területbérlet ÉPK

**Nyomon követés jelölője:** Elintézendő  
**Jelölő állapota:** Kész

Tisztelt Nemes Mária referens!

A mai napon, az ÉPK-ban történt helyszíni bejárás alkalmával kölcsönös egyetértésben kijelölt területtel kapcsolatos hosszú távú bérleti szándékomat ezúton megerősítem.

Bérlet kezdő időpontja: 2024.09.07.

Terület nagysága: 25 m<sup>2</sup>

Bérleti díj: 800 Ft/ m<sup>2</sup>, 20.000 Ft/ hó

Fizetés módja: Készpénzátutalási megbízás

Várom szíves tájékoztatását a bizottság döntéséről illetve az azt követő további teendőkről.

Üdvözlettel:

Szerződés szám: ...../2024. Ügyiratszám: 2/.....-...../2024. Témafelelős: Jegyzői Iroda  
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

### Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

#### **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata**

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.)

törzsszám: 735782,

adószám: 15735784-2-42,

bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

(lakcím: ..... , T: +36 .....)

adószám: .....

szül. hely, idő: .....

anyja neve: .....

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) (**Bérbeadó** és **Bérlő** a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a **Bérbeadó** tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Órjázat u. 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7.0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő, 25 m<sup>2</sup> alapterületű földterületet (a továbbiakban: Bérlemény).
2. **Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** a Bérleményt kizárólag raktározási tevékenységre használhatja, oly módon, hogy e tevékenység nem akadályozhatja **Bérbeadó** fenntartásában működő Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény (1152 Budapest, Rákos út 77/a) működését, illetve alapfeladatainak ellátását.
3. **Bérlőt** jelen bérleti szerződés nem mentesíti az egyébként általa működtetett tevékenységhez szükséges hatósági és telephelyi engedélyek beszerzése alól.
4. **Felek** a bérleti jogviszony megkezdésekor külön átadás-átvételi eljárást folytatnak le.
5. **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, karbantartani. A Bérlemény karbantartásával kapcsolatos valamennyi költség a **Bérlőt** terheli.
6. **Bérlő** a Bérlemény használatáért **800 Ft/m<sup>2</sup>/hó** egységár alapján, **20.000 Ft/hó**, azaz **húszezer forint/hó** általános forgalmi adó fizetésétől mentes bérleti díjat fizet **Bérbeadó** részére. **Bérbeadó** jogosult a tárgyhónap 10. napjáig a számlát kiállítani, amelyet **Bérlő** a tárgyhó 25. napjáig köteles átutalni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11784009-15515005 számú bankszámlájára.
7. **Felek** rögzítik, hogy a Bérleménnyel összefüggésben közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség nem merül fel.

8. **Felek** a jelen bérleti szerződést **2024. október 1-től 2025. december 31-ig** terjedő határozott időre kötik. A szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejűvé, ha **Bérlő** a Bérleményt a fenti időtartam lejártát követően tovább használja, és ez ellen **Bérbeadó** nem tiltakozik. Ez esetben **Bérlő** a bérleti jogviszony lejártát követően a bérleti díjnak megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni.
9. **Bérlő** a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a **Bérbeadó birtokába adni**.
10. **Bérlő** köteles a **Bérbeadónál** érvényes működési, üzemeltetési rendet, munka- és balesetvédelmi szabályokat, továbbá a vagyonvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket maradéktalanul betartani.
11. A Bérlemény területen tárolt, a **Bérlő** tulajdonát képező eszköz(ök)ben keletkező esetleges károkért **Bérbeadó** nem tartozik felelősséggel.
12. A **Bérlő** a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles betartani az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait.
13. **Bérbeadó** nem kötelezhető Bérlő – jelen bérleti szerződésben engedélyezett – forgalmának, illetve gazdasági tevékenységének csökkenése esetén bérleti díj csökkentésére vagy fizetési halasztásra. **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetére cserehelyiségre nem jogosult. **Bérlő** a Bérleményben bármely beruházást, átalakítást csak a **Bérbeadó** előzetes, írásos engedélye alapján végezhet, azzal, hogy a beruházás, átalakítás értékét vagy költségeit a bérleti díjba vagy egyéb fizetési kötelezettségébe nem számíthatja be, valamint, ezek ellentételezésére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén sem jogosult. A Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem távolítható bérlői beruházások a bérleti jogviszony megszűnésekor térítésmentesen a **Bérbeadó** tulajdonába kerülnek, míg az állag sérelme nélkül eltávolítható beruházásokat, felszereléseket **Bérlő** jogosult és köteles jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérleményből eltávolítani.
14. **Bérbeadó** jogosult jelen bérleti szerződést, az abban foglalt megállapodások megsértése, illetve a 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén azonnali hatállyal felmondani.
15. **Bérlő** bármely fizetési késedelme esetén a késedelembe esés első napjától a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
16. **Felek** a határozott idejű szerződést indokolás nélkül kizárólag írásban, 30 napos felmondási idővel felmondhatják.
17. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** nem jogosult a Bérlemény albérletbe adására.
18. Jelen bérleti szerződés a Bérbeadó Pénzügyi Bizottságának .../2024. (IX.18.) ök. számú határozatán alapul.
19. Felek kijelentik, hogy a megállapodásban szereplő személyes adatokat az Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletének (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b/ pontja, és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. §-a alapján jogszerűen kezelik, az adatkezelés a megállapodás teljesítéséhez szükséges. **Felek** a megállapodás teljesítése során mindvégig adatkezelőnek minősülnek, a megadott személyes adatokat a vonatkozó szabályok szerint kezelik és védik.
20. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

21. Jelen bérleti szerződés 5 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amit a **Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2024. ....

Budapest, 2024. ....

.....  
Bp. Főv. XV. Ker. Önkormányzat  
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
**Bérlő**

Ellenjegyzem:

Budapest, 2024. ....

.....  
dr. Kevevári Edit  
Jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2024. ....

.....  
Sándor Erika  
Közgazdasági Főosztályvezető



A ...../2024. sz. szerződés melléklete

A 25 m<sup>2</sup> földterület bérleti helyének meghatározása:

