

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2025. szeptember 25., 17:00 óra
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat a Budajenő Jeine Udvarház (2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19. szám alatti ingatlan) helyiségének (Polgárőr Egyesület által használt) hasznosítására
<i>Előterjesztő:</i>	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
<i>Döntéshozatal:</i>	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
<i>Az előterjesztést előkészítette:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző
<i>Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:</i>	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
<i>Zárt ülés elrendelésének indoka:</i>	-
<i>Mellékletek száma, megnevezése:</i>	1 db: bérbeadásra kérelem
<i>Véleményező Bizottság:</i>	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<i>Egyéb véleményező szerv:</i>	-
<i>Törvényességi ellenőrzést végezte:</i>	Babjáné Bocsok Anna jegyző
<i>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</i>	
<i>A napirendi ponthoz meghívást kapott:</i>	
<i>Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:</i>	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budajenő, belterületi, 218. hrsz-ú, 1982 m² nagyságú, kivett művelési ágú, közterület megnevezésű ingatlan, a Jeine Udvarház (2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19.) az Önkormányzat 1 / 1 tulajdoni hányadban áll, az a korlátozottan forgalomképes törzsvagyron része (utóbbi oka, hogy az ingatlan korábbi rendeltetése óvoda volt, és a rendeltetésváltozás az ingatlannyilvántartáson még nem került átvezetésre; az eljárás folyamatban van).

Az ingatlanon belül több helyiség található, ezek hasznosításáról Képviselő-testület több döntést is hozott:

- 95/2024. (XII. 12.) számú határozatával a terasz, a többfunkciós tér és a mosdók (összesen 138,07 m²) bérbeadását engedélyezte pályázat mellőzésével, határozott, 2025. december 31-ig szóló időtartamra (tk. a korábbi bérleti szerződést hosszabbította meg)
- 96/2024. (XII. 12.) számú határozatával a szintén az ingatlanban található üzemeltetési helyiség és falugondnokság megnevezéssel ellátott helyiségeket szintén 2025. december 31-ig bérbe adta (kérelemre)
- szintén az ingatlanban található, 57,57 m² nagyságú üzlethelyiség hasznosítására 74/2024. (X. 29.) számú határozatában foglaltak alapján pályázatot írt ki, mely eredményeként az 5/2025. (I. 30.) számú határozatával az üzlethelyiséget 2025. március 1-től 2027. március 1-ig bérbe adta.

Ormós Gabriella, a Kovász Akadémia Kft. ügyvezetője 2025. szeptember 9. napján kérelemmel fordult az önkormányzathoz, mely szerint a Jeine Udvarházban található, polgárőrhelyiség megnevezésű helyiséget bérbe kívánja venni, raktározási célra, a lakosság megnövekedett igényeinek kielégítésére.

Az önkormányzat vagyonáról szóló, Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (IV. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) az önkormányzati vagyon hasznosításáról, használatba adásáról szóló alcíme az alábbiak szerint rendelkezik:

22. § A korlátozottan forgalomképes vagyon esetében a hasznosítási jog, és használatba adás tekintetében figyelembe kell venni az adott vagyonelemre előírt forgalomképességi korlátokat.

23. § (1) Vagyon hasznosítási jogát a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében foglaltak szerint, versenyeztetéssel lehet átengedni.

(2) A képviselő-testület értékhatártól függetlenül dönt az 1 évet meghaladó használati, hasznosítási jog átengedéséről.

24. § A képviselő-testület külön határozatban állapítja meg az egyes ingatlanok hasznosítására vonatkozó bérleti és használati díjakat.

25. § A polgármester dönt az 500.000 Ft értékhatárt el nem érő használati, hasznosítási jog átengedéséről, ha a bérleti szerződésben meghatározott bérleti időszak az 1 évet nem haladja meg.

26. § Az önkormányzati vagyon használati, hasznosítási jogának ingyenes átengedése az átengedés időtartamától függetlenül, és értékhatár nélkül a képviselő-testület joga.

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozza (többek között) a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit. A nemzeti vagyon fogalomkörébe tartozik mind az állami, mind az önkormányzati vagyon.

Az Nvtv. 3.§ 4. pontjában rögzíti a **hasznosítás** fogalmát, eszerint: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.

Az Nvtv. 5.§ (5) bekezdése határozza meg, mi képezi a helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát**:

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

Az Nvtv. 11.§ (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon **hasznosítására vonatkozó szerződés** csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Ugyanezen szakasz (11) bekezdése pedig rögzíti, hogy nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan **természetes személlyel vagy átlátható szervezettel** köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben **vállalja**, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Garanciát fogalmaz meg a (12) bekezdés, amikor úgy rendelkezik, hogy nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött

szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

Fontos kiemelni a (13) bekezdésben rögzített „korlátokat” is: **Nemzeti vagyon ingyenesen** – a (13a) bekezdésben foglalt kivétellel – **kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása**, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra **biztosítása céljából** az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Nvtv. 11.§ (16) – (17) bekezdése az önkormányzati vagyon hasznosítását versenyeztetéshez köti:

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.

Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
 - b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,
 - c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő
 - ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,
 - cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy
 - d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek
- javára történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati rendelet a döntési jogosultságokat megosztja a polgármester és a képviselő-testület között. A polgármester dönt 500 eFt értékhatárt el nem érő használati, hasznosítási jog átengedéséről, feltéve, hogy a bérleti szerződés az 1 évet nem haladja meg. Az 1 évet meghaladó átengedés esetén értékhatártól függetlenül a döntés a képviselő-testület hatásköre.

Az önkormányzati rendelet nem határoz meg értékhatárt, mely felett a vagyon hasznosítása csak versenyeztetés alapján lehetséges. A kérelmező által bérelni kívánt helyiség jelenleg a polgárőrségé, egyeztetésünk során úgy nyilatkozott a vezető, hogy a helyiség használatára nem tartanak igényt, de az ott lévő értékek tárolására – ha a helyiség bérbeadásáról dönt a testület – valamilyen megoldást kell találni. Az egyesületnek nem székhelye a fenti ingatlan, de azt a tervezett címre (a felújított „örbódé”) még nem tudja bejelenteni. Az önkormányzati rendelet nem tartalmaz előírást a vagyoni értékű jog értékének meghatározására.

Fent leírtak miatt két döntési alternatívát fogalmaz meg az előterjesztés: a helyiség bérbeadása versenyeztetés útján történjen, vagy a testület dönt a kérelem alapján a bérbeadásról.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi javaslatok közül valamely (csak az egyik) elfogadásáról dönteni szíveskedjenek.

„A” határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Budajenő Jeine Udvarház (2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19. szám alatti ingatlan) helyiségének (Polgárőr Egyesület által használt) hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázat mellőzésével a KovászAkadémia Kft.-vel (székhely: 2093 Budajenő, Fő utca 10.; adószám: 27475308-2-13; képv: Ormós Gabriella ügyvezető) számára bérbe adja az önkormányzat 1 / 1 tulajdonát képező, Jeinei Udvarház területén belterületi, 218. hrsz-ú, 1982 m² nagyságú, kivett művelési ágú, közterület megnevezésű ingatlanban található polgárőrhelyiség megnevezésű, 9,06 m² területű helyiséget. A bérleti díjat havi Ft-ban állapítja meg. A bérleti szerződés időtartama 2025.tőlig tart.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és valamennyi szükséges teendő elvégzésére.

„B” határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Budajenő Jeine Udvarház (2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19. szám alatti ingatlan) helyiségének (Polgárőr Egyesület által használt) hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat 1 / 1 tulajdonát képező, Jeinei Udvarház területén belterületi, 218. hrsz-ú, 1982 m² nagyságú, kivett művelési ágú, közterület megnevezésű ingatlanban található polgárőrhelyiség megnevezésű, 9,06 m² területű helyiséget 2025. napjától bérbeadás útján kívánja hasznosítani.
2. A Képviselő-testület felkéri polgármesterét, hogy az alábbi szempontok figyelembevételével írjon ki pályázatot:

- egyfordulós pályázat
- ajánlat benyújtásának határideje: 2025. óra
- ajánlat benyújtásának helye postán vagy személyesen: Budajenő Község Önkormányzata, 2093 Budajenő, Fő u. 1-3.; e-mailen: titkarsag@budajeno.hu;
- az ajánlati kötöttség lejártának időpontja az ajánlattételi határidő lejártakor kezdődik és az eredményhirdetéstől számított 30 napig tart,
- az ajánlatkérő pályázati biztosítékot nem kér,
- bírálati szempontok: legmagasabb összegű bérleti díj - 100 %
- legkisebb ajánlható bérleti díj:- Ft/m²/hó
- 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése Bérbeadó részére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budajenő, 2025. szeptember 19. "



Vezérné dr. Hevesi Tünde
Vezérné dr. Hevesi Tünde
 polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Babjáné Bocsok Anna
Babjáné Bocsok Anna
 jegyző