

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

<i>A testületi ülés időpontja:</i>	2026. június 24. (szerda) 17:00
<i>Az előterjesztés címe, tárgya:</i>	Javaslat a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének 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>	
<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!

Budajenő Község Önkormányzata az 1/1 tulajdonát képező, 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatt található ingatlan, a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségét bérbe adta a KovászAkadémia Kft. (székhelye 2093 Budajenő, Fő utca 10., képviseli Ormós Gabriella ügyvezető) a továbbiakban: bérlő számára. A helyiséget a bérlő az ingatlanban folyó injektlási munkálatok miatt huzamosabb ideig nem tudta használni, a szerződés határozott ideje lejárt. A bérlő szeretné a helyiségek bérletére vonatkozó szerződések lejáratát egységesíteni: kéri, hogy a polgárőr helyiséget is 2032-ig adja bérbe számára a testület.

Az önkormányzatunknak a helyiségek bérletéről szóló rendelete a helyiség bérbeadás lehet eseti vagy tartós bérbeadás, illetve a rendelet 2. mellékletében meghatározott helyiségek bérbeadása pályáztatás útján - a 10.§(6) bekezdésében és a 11.§-ban foglaltak kivételével - e rendelet 10-13.§-ban foglaltak szerint történik. A kérelmeket a képviselő-testület bírálja el. Szolgáltatóház (Jeine udvarház, Budajenő, Kossuth utca 19.) helyiségei pályáztatás útján bérbe adható helyiségek.

A képviselő-testület egyedi döntése alapján, kötelező, illetve önként vállalt feladatok ellátása, illetve alapvető közszolgáltatás biztosítása vagy lakossági élelmiszerellátás biztosítása céljából végzendő tevékenység esetén 25 millió Forint (huszonötmillió Forint) egyedi bruttó forgalmi értékű helyiség pályáztatás nélkül is bérbe adható. A bérbeadás feltételeit a képviselő-testület egyedileg határozza meg.

Két sikertelen pályáztatás esetén a 20 millió Ft forgalmi érték alatti üres helyiség pályáztatás nélkül is bérbe adható, határozott - maximum 5 éves, amely meghosszabbítható - időtartamra, a mindenkor érvényes minimális bérleti díjtételek mellett. A bérbeadást, a bérleti jogviszony meghosszabbítását a képviselő-testület engedélyezheti.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat „A”

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatt található ingatlan, a Jeine Udvarház „**Polgárórség**” megnevezésű és 9,06 m² nagyságú helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani 2026. ... napjától, a bérbeadásra jelen határozat melléklete szerinti pályázati felhívást teszi közzé honlapján, közösségi média felületén.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határidőben és hiánytalanul benyújtott pályázatok alapján az eljárás eredményéről a testületet tájékoztassa, és tegyen javaslatot a nyertes ajánlattevő kiválasztására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

Határozati javaslat „B”

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Jeine Udvarház „Polgárórség” elnevezésű helyiségének hasznosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatt található ingatlan, a Jeine Udvarház „**Polgárórség**” megnevezésű és 9,06 m² nagyságú helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani **2026. ... napjától**.
2. A Képviselő-testület a helyiségek bérletéről szóló 10/2025. (X. 30.) önkormányzati rendeletének 11.§-a alapján a bérbeadás egyedi **feltételeit** az alábbiakban állapítja meg:
 - a bérbeadás időtartama: ... év, 20.....hó napig, mely időtartam nem meghosszabbítható: annak lejártá után a helyiség hasznosításáról a Képviselő-testület dönt,
 - bérleti díj mértéke: bruttó- Ft/m²/hó,
 - a bérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a bérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére
 - a bérlő köteles a rezsiköltséget (villamos energia,) az ajánlott bérleti díjon felül megfizetni,
 - a bérlő a helyiségben kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével, saját költségére végezhet beruházást, átalakítást, korszerűsítést, a munkálatokkal kapcsolatos költségeinek megtérítését a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadótól nem követelheti és a helyiségre tulajdonjogi igényt nem támaszthat.
 - egyéb:

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételek szerinti bérleti szerződés aláírására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

Budajenő, 2026. június 19.


Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!


Babjáné Bocsok Anna
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

2093 Budajenő, Kossuth utca 19. szám alatti ingatlan (Jeine Udvarház) „Polgárőrség” megnevezésű helyiségének bérbeadására

1. A pályázati felhívás tárgya

Budajenő Község Önkormányzatának tulajdonában álló, 2093 Budajenő, Kossuth utca 19. szám alatti ingatlan (Jeine Udvarház) „Polgárőrség” megnevezésű és 9,06 m² nagyságú helyiség bérbeadása:

A bérleti díj és az áramköltség átutalással történő teljesítése mellett. A bérlet időtartama: 2026. ... 1. – 20..... 31.

2. A pályázat benyújtásának módja és helye

A pályázatokat zárt borítékban, a Pályázó neve és székhelye megjelöléssel és a következő feliratokkal ellátva:

„Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére, Jeine Udvarház helyiségének bérlease

Határidő előtt felbontani tilos!”

magyar nyelven, 1 darab eredeti példányban kell benyújtani személyesen, meghatalmazott útján, vagy postai úton Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2093 Budajenő, Fő utca 1-3. címen.

3. A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő)

3.1. 2026. 24:00 óra

3.2. Pályázó a határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázatát.

4. A pályázatoknak az alábbi adatokat, iratokat kell tartalmaznia:

4.1. A Pályázónak a bruttó havi bérleti díjra vonatkozó ajánlata.

4.1.1. A Pályázó által ajánlott bérleti díj nem lehet kevesebb mint bruttó 2000,- Ft/m²/hó.

A bérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a bérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére.

4.1.2. A nyertes pályázó a bérlemény után köteles a Kiírónak havonta a helyiségek rezsiköltségét (villamos energia,) címén az ajánlott bérleti díjon felül megfizetni. A bérleményben jelenleg nincsenek külön mérőórák. A személyes megtekintést a bérbeadó előzetesen egyeztetett időpontban biztosítja. A bérleti díj és az áthárított rezsiköltség megfizetése a nyertes Pályázóval megkötendő bérleti szerződésben meghatározottak szerint – átutalással – történik, a Kiíró által kiállított számla alapján, az adott tárgyhónapban 8 napos fizetési határidővel. Az aktuális rezsiköltségekről igény szerint a gazdasági ügyintéző felvilágosítást ad.

4.1.3. A Kiíró fenntartja a jogát arra, hogy amennyiben több Pályázó azonos ajánlatot tesz, akkor a Kiíró ezekkel a Pályázókkal külön tárgyal a legkedvezőbb összegű ajánlat elérése érdekében.

4.2. Elérhetőségi adatok

4.2.1. A Pályázó telefonszáma, e-mail címe.

4.2.2. A Pályázó által kijelölt kapcsolattartó telefonszáma.

4.2.3. A Pályázó levelezési címe.

4.3. Pénzügyi, gazdasági alkalmasságát igazoló dokumentumok

4.3.1 Az aláírással jogosult aláírási címpéldánya másolati példányban. Adott esetben a Cégbíróshoz benyújtott változás bejelentés eredeti vagy közjegyző által hitelesített példánya.

4.3.2. Nyilatkozat arról, hogy mely pénzügyintézeteknél vezet a Pályázó bankszámlát, a számlaszámok megjelölésével.

4.3.3. A Pályázónak csatolnia kell valamennyi számlavezető bank (pénzügyintézet) – a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi keltezésű, eredeti példányú – nyilatkozatát az alábbi tartalommal: - a számlavezető bank (pénzügyintézet) mióta vezeti a Pályázó gazdálkodó szervezet bankszámláját, - a Pályázó bankszámláján van-e, volt-e az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban – legalább 90 napot meghaladó – sorban állás, ha igen, mikor és mennyi ideig.

4.4. Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a Pályázó nem áll az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Ávtv.) 25§ (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok hatálya alatt.

4.4.1. Az Ávtv. 25§ (1) bekezdése szerint: Az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki a. csőd-vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll; b. tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették; c. az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178§-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezi; d. a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény elkövetése miatt büntetett előéletű, aki gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5§ (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta; e. állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárult – eljárásban hamis adatot szolgáltatott és ezért az eljárásból kizárták.

4.4.2. A nyilatkozatot eredeti formában, cégszerű aláírással ellátva kell benyújtani. A benyújtott nyilatkozatnak a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebben kiállítottanak kell lennie.

4.5. Referencia benyújtása tekintetében legalább 1 db. 3 évnél nem régebbi pozitív referencia bemutatása. Amennyiben a referencia bérleti szerződéses formában történik, megjelölve a szerződést kötő másik fél nevét, címét, telefonszámát, a kapcsolattartónevét, a szerződés bruttó értékét, a szerződés időtartamát és nyilatkozatot a szerződésszerű teljesítésről. A Kiíró kérheti a referenciaként megjelölt vendéglátóegység helyszíni szemlét.

4.6. Pályázó nyilatkozata arról, hogy a pályázat tárgyát illetően a tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges engedélyek kiadásához szükséges feltételeknek Pályázó megfelel.

4.7. Üzemeltetési elvárások:

4.7.1. A Bérlet a helyiség üzemeltetésére koncepciót fogalmaz meg, bemutatja a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, elképzeléseit.

4.7.2. Személyzetet a bérlet biztosítja. Az bérlet csak bejelentett dolgozókat alkalmazhat, akiknek munkavédelmi és tűzvédelmi oktatásáról gondoskodni kell.

4.7.3. A bérlet átalakítási és felújítási költsége a bérletet terheli.

5. Kizáró okok

5.1. Érvénytelen a pályázat, ha az általa ajánlott bérleti díj nem éri el a 4.1.1. pontban meghatározott minimum összeget.

5.2. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó pénzügyi helyzete a pénzügyintézeti nyilatkozat(ok), illetve a beszámolója, valamint adókötelezettség teljesítése szempontjából nem ítéltető stabilnak, vagyis ha: - bármelyik banknyilatkozat szerint volt az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban 90 napot meghaladó sorban állás pályázó bankszámláján.

5.3. Az eljárásban nem lehet Pályázó, aki esetében az Ávtv. 25§ (1) foglalt kizáró okok valamelyike fenn áll.

5.4. Alkalmatlan a Pályázó, ha nem felel meg a pályázat tárgyát illetően a tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges engedélyek kiadásához szükséges feltételeknek.

5.5. Alkalmatlan a Pályázó, ha nem tud bemutatni legalább 1 db 3 évnél nem régebbi pozitív referenciát.

5.6. Alkalmatlan a Pályázó, ha a pályázat kiírásától számított öt évben Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

5.7. Érvénytelen a pályázat amennyiben a 4.7.1. pontban meghatározott módon a Bérlo az üzemeltetésére vonatkozó koncepciót nem fogalmaz meg, nem mutatja be a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, az elképzeléseit.

6. Ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtása határidejének lejártától kezdődik. A Pályázó ajánlatához a pályázat benyújtása határidejének elteltétől számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert Pályázóval szerződést köt, a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

7. A pályázat elbírálásának módja

7.1. A Kiíró megállapítja, hogy a Pályázók a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelnek-e. Azon Pályázót, amely a kiírt feltételek bármelyikének nem felel meg, a pályázati eljárásból – az indokul szolgáló okok jegyzőkönyvbe vétele mellett – ki kell zárni.

7.2. A Kiíró – szükség esetén – megadja a hiánypótlás lehetőségét ésszerű határidő megjelölésével a Pályázó(k) részére. A hiánypótlás eredménytelensége az eljárásból való kizárást vonja maga után.

7.3. A Pályázó által benyújtott pályázat értékelése során a pályázatra összesen 100 pont adható az alábbiak szerint:

- A Pályázó által ajánlott bérleti díj mértéke: maximálisan 50 pont.
- A Pályázó által foglalkoztatott helyi munkavállalók száma / nyilatkozatában foglalt számú helyi munkavállaló foglalkoztatását vállalja: maximálisan 20 pont.
- A Pályázó társadalmi szerepvállalásának bemutatása (önkormányzat, civil szervezet, rászoruló személyek támogatása vagy egyéb, a helyi közösségért vállalt társadalmi tevékenység): maximálisan 20 pont.
- A Pályázó stabilitásának bemutatása, legalább három lezárt üzleti év: maximálisan 10 pont.

8. Eredményhirdetés

8.1. Az eljárás eredményét és a nyertes Pályázó személyét a Képviselő-testület a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltét követő első ülésén állapítja meg, döntését követően legkésőbb 15 munkanapon belül írásban értesíti a Pályázókat.

8.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha nem nyújtottak be pályázati ajánlatot, vagy ha a benyújtott pályázatok egyike sem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

9. Szerződéskötés

A Kiíró az eredményhirdetést követő naptól számított 15 napon belül a nyertes Pályázóval, vagy visszalépése esetén az eljárás második helyezettként kihirdetett Pályázóval bérleti szerződést köt.

10. További információk

10.1. A postán feladott pályázatot a Kiíró csak akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére a pályázati határidőig sor kerül. A pályázat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat Pályázót terheli.

10.2. A pályázat összeállításának minden költsége Pályázót terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül Kiíró nem tehető felelőssé a pályázat költségeivel kapcsolatban.

10.3. A pályázat, a pályázati felhívás, valamint a pályázati dokumentáció a megkötendő szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

10.4. Az eljárás eredményeképpen megkötendő szerződés mindkét fél által történő aláírást követő napon lép hatályba.

10.5. A Kiíró előzetes egyeztetést követően lehetőséget nyújt a bérlemény helyszíni megtekintésére.

10.6. A pályázati eljárással kapcsolatban felmerült technikai kérdésekben felvilágosítást ad:
Babjáné Bocsok Anna, jegyző

Telefon: 06 26 371 068

E-mail: jegyzo@budajeno.hu