

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 16/2026.

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú, Nagykovácsi Száva u. 7. szám alatti (hrsz. 380) ingatlan bérbeadásának pályázati felhívásáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő* - *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2026. február 18.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki

Nagykovácsi, 2026. február 18.

polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagykovácsi, belterület 380 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatti, „kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlanak Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa. A két csoportszobás óvoda épületére az építési engedélyt 1979. évben adták ki, az épület a nyolcvanas években készült el. A településközponti helyen található 1158 m²-es méretű ingatlan, 205 m² nettó alapterületű földszintes, lapostetős épület két csoportszobával, nevelői helyiséggel, melegítő konyhával és kiszolgáló helyiségekkel rendelkezik (mosdók, közlekedő, gépészeti tér), míg a kertben egy fedett terasz és egy burkolt, fedetlen terasz szolgálja a használókat. Az épületen a 2010-es években teljes körű felújítás történt, nyílászáróit kicseréltük, fal és födémszerkezetét hőszigeteltük és a gázüzemű központi fűtési rendszer is megújult. Az óvodai funkció az óvodáskorú gyermekek számának csökkenésével 2023. július 1. napjával megszűnt, ezt követően az Öregiskola Községi Ház és Könyvtár hasznosításában közösségi programok kerültek itt megtartásra biztosítva a közösségi teret az intézmény energetikai felújítása alatt.

A Képviselő-testület decemberi ülésén több alternatívát megvizsgálva, már tárgyalta az ingatlan hasznosítási lehetőségeit, és a 127/2025. (XII. 11.) határozatával 2026. augusztus 31-ig az Öregiskola hasznosításában hagyta azzal, hogy ezen idő alatt bérleti jogviszonyban történő hasznosításra meghirdeti.

A decemberi ülésen már felmerült, hogy az Érdi Tankerületi Központ részéről Hollósi Géza tankerületi igazgató úr megkereste Önkormányzatunkat és óvodáskorú SNI-s gyermekek részére érdeklődött bérelhető ingatlan után a Tankerület illetékességi területén. A Tankerület képviselői időközben megtekintették az ingatlant, de kibérelni nem tudják, mert az általuk elvárt átépítési költségekre nem rendelkeznek kellő fedezettel.

A decemberben megalkotott új HÉSZ alapján az ingatlan Ófalusi, Intézményi-vegyes (Vi-8-Óf) övezetben fekszik, ahol az alábbi funkciók létesíthetők:

43. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

a) iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális,

d) hitéleti,

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás, 1 lakás/telek alakítható ki.

A fentiek alapján látható, hogy a hasznosítási lehetőségek széles skálán mozognak, ugyanakkor célszerű lenne a közösség számára is hasznos – pl. játszóház, születésnapi rendezvény helyszín – funkciót találni.

Összességében a bérbeadás pénzügyi, településfejlesztési és stratégiai szempontból egyaránt előnyös, és illeszkedik az önkormányzat felelős gazdálkodási és vagyonhasznosítási céljaihoz.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 23/2023. (XI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. számú mellékletében korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartozik az Ingatlan.

A Vagyonrendelet az ingatlan értékesítése tekintetében az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

13. § (1) *Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, hasznosítani csak átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.*

14. § (1) *Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.*

15. § (1) *A vagyon megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékul adására és megterhelésére irányuló tulajdonosi döntést megelőzően az adott vagyontárgy értékét nettó értéken, az alábbiak szerint kell meghatározni:*

a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értébecslés alapján.

Az Ingatlan hasznosítása érdekében lefolytatandó nyilvános versenyeztetési eljárás szabályait a Vagyonrendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

Alpolgármester úr javaslatának beérkezését követően kaptuk meg az ingatlanra vonatkozó értébecslést, amit az előterjesztéshez mellékelünk. Az elkészített forgalmi értébecslés alapján az ingatlan aktuális piaci forgalmi értéke 197 000 000 Ft. Áttekintve az értébecslést megállapítható, hogy abban a „piaci alapú bérleti” díj nettó 4200 Ft/m²/hó nagyságban került meghatározásra, ami a 206 m² hasznos alapterületet figyelembe véve, **havi 865 200 Ft + Áfa bérleti díjat** jelent, és a kalkuláció nem számol a több mint 80 m² fedett terasz, illetve a cca. 800 m²-es szépen rendezett, és játszóeszközökkel telepített kert hasznosítási előnyeivel. A szakértői vélemény egy foglalkoztató helyiség óradíjas bérbeadása esetén a piaci alapú bérleti díj **nettó 5 200 Ft/óra összeget** jelölt meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és egyszerű többséggel döntsön az ingatlan hasznosítási lehetőségeiről.

Nagykovácsi, 2026. február 18.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú, Nagykovácsi Száva u. 7. szám alatti (hrs. 380) ingatlan bérbeadásáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő Száva utca 7. szám alatti (hrs. 380) ingatlanát a mellékelt pályázati felhívás szerint bérbe adja.

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Ajánlattételi felhívás

A pályázat kiírója: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.)

A pályázat célja: ingatlan hasznosítása nyilvános kétfordulós versenyeztetési eljárás alapján.

A pályázat tárgya: Nagykovácsi belterület 380 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatt található, 206 m² hasznos alapterületű, kivett lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékesítése cca. 80 m² fedett terasszal és 800 m² kerttel.

Az ingatlanra vonatkozó részletes tájékoztató anyag a foepitesz@nagykovacsi.hu email címen ingyenes kérhető.

Az értékesítésre kínált ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai, egyéb jellemzői:

Az ingatlanok tulajdonjoga kizárólagosan Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatát illeti. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A pályázati ajánlattétel feltételei: Minimális bérleti díj: 865.200 Ft + Áfa/hó azaz nyolcszázhatvanötezer-kettőszáz forint + Áfa/hó, amely értéket el nem érő bérleti ajánlat esetén az ingatlant kibérelni nem lehet. Az ingatlan bérleti díja az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései alapján Áfa köteles.

A bérleti díj havonta, Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata által kiállított számla alapján fizetendő.

Az ingatlan bérbeadása 2 havi kaució megfizetéséhez kötött.

A bérbeadás 1 év határozott időtartamra szól, mely időtartam 1 év elteltével a Felek egybehangzó akaratnyilatkozata alapján határozatlan időtartamúvá alakul.

Licitlépcső mértéke: A versenytárgyalási szakaszban a ráajánlás (licit) 50.000 Ft összegenként történik.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő:

- adatait (természetes személy esetén: név, anyja neve, születési hely és idő, személyi azonosító jel és adóazonosító jel, jogi személy esetén: cégnév, székhely, cégjegyzékszám, adószám, cégjegyzésre jogosult személy megnevezése),
- az ajánlattételi felhívásban foglalt feltételek elfogadását,
- a bérleti díj összegét,
- az ajánlati kötöttségre vonatkozó nyilatkozatát,
- ajánlattevő átlátható szervezeti nyilatkozatát,
- az ajánlati biztosíték befizetésének igazolását,
- nyilatkozatot az alábbiak ajánlattevő általi tudomásulvételéről:
 - a) az ingatlan beépítése, felújítása kizárólag a tulajdonossal egyeztetett műszaki tartalom alapján és a tulajdonos kifejezett írásbeli hozzájárulása alapján lehetséges,
 - b) az ingatlan albérletbe nem adható,
 - c) az ingatlan hasznosítása során megengedettek az iroda kereskedelmi, szolgáltatás, szállás, sport és hitéleti funkciók.

A pályázati ajánlatok beérkezésének határideje, helye, módja:

Ideje: **2026. május 4. 12.00 óra**

Helye: Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal Titkárság, 2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.

Módja: A pályázati ajánlatokat legalább egy példányban, magyar nyelven, zárt borítékban, ajánlattevő azonosíthatóságát kizáró módon, „Nagykovácsi 380 helyrajzi számú ingatlan” jeligével ellátva kell benyújtani.

Ajánlati kötöttség: A pályázati ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott pályázati ajánlatok nem módosíthatóak, az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártától kezdődik. Az ajánlattevő az ajánlattételi határidőtől számított 60 napig kötött az ajánlatához, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt vagy a versenyeztetési eljárást eredménytelenné nyilvánítja.

A pályázati eljárásra vonatkozó további információk: Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző (email cím: aljegyzo@nagykovacsi.hu 26/389-566/106 mellék. Az ingatlan előzetesen egyeztetett időpontban megtekinthető.

Pályázati ajánlatok bontásának ideje, helye, módja:

A pályázati ajánlatok nyilvános bontásának ideje és helye: Ideje: **2025. május 5. 13 óra** Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, polgármesteri szoba

Az érvényes ajánlatot benyújtókat értesítjük a versenytárgyalás időpontjáról.

A versenytárgyalás eredményének kihirdetése Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének soron következő ülésén történik.

Ajánlati biztosíték: a minimális nettó havi bérleti díj 5 %-a, ami 43.260 Ft, azaz negyvenháromezer-kettőszázhatvan forint, az alábbi számlára fizetendő: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata költségvetési elszámolási számla (Erste Bank Nyrt. 11600006-00000000-10677285)

Az ajánlati biztosítékot a kiíró köteles visszaadni annak az ajánlattevőnek, aki a pályázati eljárás során nem válik nyertes ajánlattevővé.

Nem jár vissza az ajánlati biztosíték:

- a) ha a kiírás szerint a szerződéskötési jogosultságról hozott döntést követően a vételárba, bérleti díjba, használati díjba beszámításra kerül,
- b) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy
- c) a szerződés a szerződéskötésre jogosultnak felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsult meg.

Érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg az ajánlattételi felhívásban foglaltaknak.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata fenntartja magának a jogot arra, hogy az ajánlattételi felhívást visszavonja, illetve a versenyeztetési eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.