



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3135
kata.bedo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2026. május 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérbeadására vonatkozó szempontrendszer meghatározására
Előterjesztő:	Bedó Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa osztályvezető, Vagyongazdálkodási Osztály Varga Róbert vagyongazdálkodási referens, Vagyongazdálkodási Osztály
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária kabinetvezető, Alpolgármesteri Kabinet Hock Zoltán vezérigazgató, UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András főosztályvezető, Gazdasági Főosztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szentés Kinga aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: *Önkormányzat*) tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek civil szervezetek részére történő kedvezményes bérbeadásának szabályozása két hatályos önkormányzati rendeleten alapul.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: *Helyiségbérleti rendelet*) 42. §-a határozza meg a kedvezményes bérbeadásra jogosult szervezetek körét és a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: *GTB*) döntési hatáskörét. A kétéves időkorlátot, az arányosság elvét és a kedvezmény megvonhatóságát pedig Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének egyes közösségi célú önkormányzati támogatásokról 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: *Támogatási rendelet*) 23. §-a rögzíti. E kettős jogi szabályozás alapján a GTB esetről esetre, egyedi határozatával, kérelemre dönt a kedvezmény mértékéről és feltételeiről.

Jelen előterjesztés célja, hogy a szakmai szempontokat összefoglalja, és javaslatot tegyen a szabályozás transzparenciájára, így

- az átlátható kritériumrendszer és pontrendszer bevezetésére, annak elfogadására,
- a teljesítménykövetelmény és elszámoltathatóság erősítésére.

A jelenleg hatályos szabályozás:

A Helyiségbérleti rendelet 1. § (1) bekezdése alapján, annak tárgyi hatálya valamennyi az Önkormányzat tulajdonában lévő

- a) nem lakás céljára szolgáló helyiségre, ide értve az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek kezelésében (használatában) lévő helyiségeket is,
- b) nem közterületi beépítetlen telekingatlanokra,
- c) a pavilonokra, ide értve a közterületen álló pavilonokat is,

ms
dr. Kállai Zsuzsa

d) nem közterületen lévő kirakatszekrényekre és egyéb reklámhordozókra
(a továbbiakban együtt: helyiség)
terjed ki.

A Helyiségbérleti rendelet 42. §-a az alábbi szervezetek részére teszi lehetővé a kedvezményes bérbeadást tevékenységük folytatása céljából és az ahhoz szükséges mértékben:

- közalapítvány, alapítvány
- egyház, egyházi jogi személy
- egyesület
- társasház, lakásszövetkezet
- más önkormányzat vagy állami szerv (feladat-átadással összefüggésben)
- az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság
- más civil szervezet, sportszervezet vagy más közhasznú jogállású szervezet
- más közfeladatot ellátó szervezet.

A Helyiségbérleti rendelet 42. § (2) bekezdése értelmében a kedvezményes bérbeadásról – a helyiségben folytatni kívánt tevékenység szerint illetékes Bizottság állásfoglalásának ismeretében – a GTB dönt. A 42. § (3) bekezdése szerint a kedvezményes bérbeadás feltételeit a GTB határozza meg. Ennek során a bérleti díj vonatkozásában kedvezmény vagy mentesség adható, illetve mentesítés adható a szerződés-kötési díj megfizetése alól is.

A bérleti jogviszony időtartamát a Helyiségbérleti rendelet 7. §-a szabályozza: főszabály szerint legfeljebb 5 év (kivételesen – pl. értéknövelő beruházás esetén – legfeljebb 10 év). A GTB a 7. § (2a) bekezdése alapján más esetekben is hozzájárulhat 5 évnél hosszabb határozott idejű jogviszonyhoz.

A bérleti díj további mérséklésének eljárási kereteit és alanyi körét a Támogatási rendelet 23. §-a tartalmazza: a GTB a civil szervezet, az egyház, az egyéb szervezet vagy a magánszemély közösségi célú tevékenysége folytatásához használt helyiség bérleti díját indokolt kérelemre mérsékelheti vagy elengedheti, legfeljebb két évre, arányosan a ténylegesen közösségi célra használt rész után, és a feltételek megszűnése esetén megvonhatja a kedvezményt. A Támogatási rendelet 29. §-a értelmében a kedvezmény mértékét és a beszámolási kötelezettséget a bérleti szerződésben kell rögzíteni.

Az irányadó bérleti díj mértékét a Helyiségbérleti rendelet 23. § (1) bekezdése alapján a GTB normatív alapon határozza meg. A Helyiségbérleti rendelet 23. § (4) bekezdése az irányadó díjak éves felülvizsgálatát írja elő. Az irányadó bérleti díj mérték meghatározására utoljára 2012-ben került sor, a 46/2012. (IV. 25.) GPEB határozattal $7.000 \text{ Ft/m}^2/\text{év} + \text{ÁFA}$ alapdíj került megállapításra az egyéb területek árképzésével együtt. Ugyanekkor a 45/2012. (IV. 25.) GPEB határozat azt is kimondta, hogy 2012. április 1. napjától a bérleti díjak mértékét az infláció mértékével megegyezően kell emelni.

A jelenlegi szabályozás feltárt hiányosságai:

A jelenlegi 23 bérleti díjkedvezménnyel érintett szervezet, 2025-ben 41 986 861 Ft összegű kedvezményre volt jogosult összesen. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, majd a GTB által az elmúlt évek során alkalmazott eljárásrend alapján az alábbi hiányosságok azonosíthatók.

Hiányosság	Részletezés és következmény
A kedvezmény mértéke tekintetben nincs egyértelműen meghatározott differenciálási szempont	A Helyiségbérleti rendelet 42. § (3) bekezdése és a Támogatási rendelet 23. § (1) bekezdése a kedvezmény mértékét teljes egészében a GTB mérlegelésére bízta. Az eddig alkalmazott 95%-os és 50%-os kedvezmény között nincs dokumentált differenciálási szempont.
Nincs átlátható értékelési szempontrendszer	Egyik rendelet sem rögzíti, hogy milyen tevékenység, közhasznúsági fok vagy közösségi hatás alapján, milyen mértékű kedvezmény jár. Az egyforma tevékenységű szervezetek eltérő mértékű kedvezményt kaphatnak.

Hiányos teljesítménykövetelmény a gyakorlatban	Bár a Támogatási rendelet 26. és 29. §-ai alapján a bérleti díjkedvezményrel érintett bérlőt elszámolási és beszámolási kötelezettség terheli, a bérleti szerződésekben e kötelezettség tartalma – a tevékenységgel elért személyek száma, programok köre – jellemzően nincs részletesen rögzítve.
---	--

Szakmai javaslatok:

Átlátható kritériumrendszer és pontrendszer bevezetése

A Helyiségbérleti rendelet 42. § (3) bekezdése és a Támogatási rendelet 23. § (1) bekezdése a GTB-re bízva a kedvezményes bérbeadás feltételeinek meghatározását. E kettős jogkör keretében a GTB – rendeletmódosítás nélkül is – normatív határozatában rögzítheti az egységes értékelési szempontrendszerét.

Ennek figyelembe vételével az alábbi 100 pontos szempontrendszert javaslom megtárgyalásra.

Értékelési szempont	Részletezés	Max. pont
1. Közhasznú jogállás	Bírósági nyilvántartásba vett közhasznú szervezet: 10 pont; Bírósági nyilvántartásba vett nonprofit szervezet: 5 pont egyéb szervezet: 3 pont;	10
2. Tevékenység illeszkedése önkormányzati feladatellátáshoz	Az Önkormányzat által ellátott kötelező és önként vállalt feladathoz illeszkedő (pl. szociális ellátás, egészségügyi prevenció, köznevelés, ifjúságvédelem, kultúra, sport, környezetvédelem, polgárvédelem) olyan tevékenység, amely az újpestiek nagy részének szolgáltatást nyújt – a tevékenység illeszkedésének foka szerint pontozva	20
3. Elért újpesti lakos száma (előző évi beszámoló vagy a benyújtott kérelem alapján)	500 fő felett: 20 pont; 200–500 fő: 15 pont; 100–200 fő: 10 pont; 100 fő alatt: 5 pont	20
4. Programok, rendezvények száma (előző évi beszámoló vagy a benyújtott kérelem alapján)	Évi 20 felett: 15 pont; 10–20: 10 pont; 5–10: 5 pont; 5 alatt: 2 pont	15
5. Együttműködés az Önkormányzattal	Közös program, önkormányzati feladatátvállalás, korábbi kedvezmény szabályos felhasználása	15
6. Működési stabilitás	Bírósági nyilvántartásba vett, aktívan működő szervezet legalább 3 éve: 5 pont; 1–3 év: 3 pont; 1 évnél rövidebb: 0 pont	5

7. Pénzügyi átláthatóság	Éves pénzügyi beszámoló és szakmai beszámoló határidőre benyújtva; köztartozás-mentes állapot igazolva	15
ÖSSZESEN		100

A pontszám alapján javasolt kedvezménymértékek:

Elért pontszám	Javasolt kedvezmény mértéke
85–100 pont	95% kedvezmény
65–84 pont	75 % kedvezmény
45–64 pont	50% kedvezmény
30–44 pont	25% kedvezmény
30 pont alatt	Kedvezmény nem adható

Teljesítménykövetelmény és elszámoltathatóság előírása

A Támogatási rendelet 26. § és 29. §-a már előír elszámolási és beszámolási kötelezettséget, amelyet a bérleti szerződésben kell rögzíteni. Javasolom e kötelezettségek teljesítésének bérleti szerződésekben történő konkrét előírását az alábbiak szerint.

1. Minden év február 28-ig éves szakmai és pénzügyi beszámoló benyújtása (elért személyek száma, programok listája, dokumentáció stb.), valamint szakmai terv benyújtása a tárgyévre.
2. A helyiség kizárólag a bérleti szerződésben rögzített közösségi célú tevékenységre használható; más célú hasznosítás vagy albérletbe adás – a Helyiségbérleti rendelet 28. §-ával összhangban – a bérleti szerződés, így a kedvezmény azonnali megszűnését is maga után vonja.
3. A bérleti díjkedvezménnyel érintett szervezet rendezvényein és kommunikációs anyagain az Önkormányzat támogatói szerepének feltüntetése.
4. Legalább évi 2 alkalommal nyilvános, ingyenes program szervezése újpesti lakosok számára.

Fentiek figyelembe vételével kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy vitassa meg az előterjesztésben foglalt javaslatot, és a Helyiségbérleti rendelet 42. § (3) bekezdésében biztosított hatáskörével élve normatív határozatban rögzítse a kedvezményes bérbeadásra vonatkozó szempontrendszerét.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának/2026. (.....) határozata az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérbeadására vonatkozó szempontrendszer meghatározásáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága - a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdésében meghatározott átruházott hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy

- a) az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérbeadására vonatkozó szempontrendszerét az alábbiak szerint határozza meg:

Értékelési szempont	Részletezés	Max. pont
----------------------------	--------------------	------------------

1. Közhasznú jogállás	Bírósági nyilvántartásba vett közhasznú szervezet: 10 pont; Bírósági nyilvántartásba vett nonprofit szervezet: 5 pont egyéb szervezet: 3 pont;	10
2. Tevékenység illeszkedése önkormányzati feladatellátáshoz	Az Önkormányzat által ellátott kötelező és önként vállalt feladathoz illeszkedő (pl. szociális ellátás, egészségügyi prevenció, köznevelés, ifjúságvédelem, kultúra, sport, környezetvédelem, polgárvédelem) olyan tevékenység, amely az újpestiek nagy részének szolgáltatást nyújt – a tevékenység illeszkedésének foka szerint pontozva	20
3. Elért újpesti lakos száma (előző évi beszámoló vagy a benyújtott kérelem alapján)	500 fő felett: 20 pont; 200–500 fő: 15 pont; 100–200 fő: 10 pont; 100 fő alatt: 5 pont	20
4. Programok, rendezvények száma (előző évi beszámoló vagy a benyújtott kérelem alapján)	Évi 20 felett: 15 pont; 10–20: 10 pont; 5–10: 5 pont; 5 alatt: 2 pont	15
5. Együttműködés az Önkormányzattal	Közös program, önkormányzati feladat-átvállalás, korábbi kedvezmény szabályos felhasználása	15
6. Működési stabilitás	Bírósági nyilvántartásba vett, aktívan működő szervezet legalább 3 éve: 5 pont; 1–3 év: 3 pont; 1 évnél rövidebb: 0 pont	5
7. Pénzügyi átláthatóság	Éves pénzügyi beszámoló és szakmai beszámoló határidőre benyújtva; köztartozás-mentes állapot igazolva	15
ÖSSZESEN		100

A pontszám alapján a kedvezménymértékek:

Elért pontszám	Kedvezmény mértéke
85–100 pont	95% kedvezmény
65–84 pont	75% kedvezmény
45–64 pont	50% kedvezmény
30–44 pont	25% kedvezmény
30 pont alatt	Kedvezmény nem adható

- b) felkéri az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, hogy a bérleti díjkedvezménnyel érintett szervezetekkel, magánszemélyekkel kötendő bérleti szerződésben a kedvezmény nyújtása feltételeként kerüljenek az alábbiak is rögzítésre:

- minden év február 28-ig éves szakmai és pénzügyi beszámoló benyújtásának kötelezettsége (elért személyek száma, programok listája, dokumentáció stb.), valamint szakmai terv benyújtása a tárgyévire vonatkozóan;
- a helyiség kizárólag a bérleti szerződésben rögzített közösségi célú tevékenységre használható, más célú hasznosítás vagy albérletbe adás a bérleti szerződés, így a kedvezmény azonnali megszűnését vonja maga után;
- a bérleti díjkedvezménnyel érintett szervezet rendezvényein és kommunikációs anyagain az Önkormányzat támogatói szerepének feltüntetése;
- legalább évi két alkalommal nyilvános, ingyenes program szervezése újpesti lakosok számára.
- érintett szervezet számára a köztartozásmentes adózói adatbázisban történő szereplés előírása, és évente a számviteli törvény szerinti beszámoló közzétételi határidejét követő 15 napon belül a közzététel igazolása.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. május 27. ...”

Bedó Katalin
alpolgármester

