



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

A Budapest XII. ker. 6893/0/A/2 hrsz-ú, természetben Csaba u. 8. fsz. sz. alatti 28 m² alapterületű üzlethelyiséget az Anary Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. bérelte 2000. augusztusában kelt határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés alapján kenyér, pékáru, édesség, egyéb nem kiemelt élelmiszer, ajándéktárgy, valamint szeszes és szeszmentes palackozott italok, termelői borkimérés árusítása céljából.

Bérleti díj nem fizetése miatt a szerződés 2016. december 31. napjára felmondásra került. Bérelő tartozásait megfizette. A helyiség jelenleg is a Bt. használatában áll. A 2017. február 10. napján kelt egyenleg szerint a helyiségre tartozás nincs nyilvántartva.

Használó kérelmezte a helyiség részére történő újbóli bérbeadását. Indokául előadta, hogy a 3 éves kislányát egyedüli neveli, az üzlethelyiségben folytatott tevékenység az egyedüli bevételi forrása, és 16 év alatt saját önerőből újjította fel.

Tekintve fentiekre, illetve a Bt. korábbi években tanúsított rendszeres díjfizető magatartására, és hogy tartozásait most is haladéktalanul rendezte, javaslom a helyiség Anary Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. részére, 5 év határozott időtartamra történő bérbeadását, kenyér, pékáru, édesség, egyéb nem kiemelt élelmiszer, ajándéktárgy, valamint szeszes és szeszmentes palackozott italok árusítása, termelői borkimérés céljából (helyben fogyasztás nélkül).

Az ingatlanforgalmi értékbecslések alapján a bérleti díj 109.667,-Ft+Áfa/hó alábbiakban kerülne meghatározásra.

A pályázó részére két havi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

A Budapest XII. kerület, 8264/1/A/10 hrsz-ú, természetben Németvölgyi út 24. szám alatti 26 m² alapterületű helyiséget a Dévai Szent Ferenc Alapítvány bérelte 2008. október 15. napján kelt bérleti szerződés alapján 2013. október 31. napjáig adománygyűjtési feladatok ellátása céljából. A helyiség jelenleg is az Alapítvány használatában áll. A 2017. február 10. napján kelt egyenleg szerint a helyiségre tartozás nincs nyilvántartva.

Az Alapítvány elnöke Vásárhelyi Tamás 2017. január 9. napján kelt levélben kérelmezte a helyiség részükre történő újbóli bérbeadását. Tekintve az Alapítvány rendszeres díjfizető magatartására, és

a helyiségben végzett karitatív tevékenységére, javaslom a helyiség Alapítvány részére, 5 év határozott időtartamra történő bérbeadását.

Az ingatlanforgalmi értékbecslések alapján a helyiség forgalmi értéke a 25.000.000,-Ft összeget nem haladja meg. Az 55/2014. (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 1. 1. bekezdés b) pontja alapján a bérleti díj az 6183,-Ft+Áfa/hó összegben kerülne meghatározásra.

A pályázó részére két havi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogszabályi hivatkozások

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1.§ (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 54. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek személyéről a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött. Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az ingatlanok értéke nem haladja meg a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 61. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év.

Az Ör. 62. § (3) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik, hogy amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, a bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában - ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Bizottság erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor - a határozatban megjelölt összegre tehet ajánlatot.

Az Ör. 62. § (4) bekezdése szerint a helyiség bérbeadása során akkor is óvadéket kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Az 55/2014. (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 1. 1. bekezdés a) pontja szerint a helyiség bérének alapja a helyiség 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel meghatározott helyi forgalmi értéke. A helyiségbér mértéke legalább: a helyiség forgalmi értékének 10 %-a/év +Áfa.

A b) pontja szerint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére a nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege +ÁFA.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6893/0/A/2 hrsz-ú, természetben Csaba u. 8. fsz. sz. alatti 28 m² alapterületű üzlethelyiséget az Anary Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. részére 2017. március 1. napjától 2021. február 28. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 109.667,-Ft+Áfa/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (219.334,-Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön az Anary Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.-vel.

2.) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 8264/1/A/10 hrsz-ú, természetben Németsölgyi út 24. szám alatti 26 m² alapterületű helyiséget a Dévai Szent Ferenc Alapítvány részére 2017. március 1. napjától 2021. február 28. napjáig adománygyűjtési feladatok folytatására bérbe adja. A bérleti díj a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA, azaz jelenleg 6183,-Ft+Áfa/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (12.366,-Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Dévai Szent Ferenc Alapítvánnyal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. 02.17.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

