

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló helyiség bérbeadása.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 7739/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Ugocsa u. 14. szám alatti, 21 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan.

A helyiség korábbi bérlője a Királyhágó - Szász Kft. bérleti jogviszonya bérlő kérelmére közös megegyezéssel 2018. július 31. napjával megszűnt. Bérlő a helyiséget 2018. július 27. napján visszaadta.

Császár György egyéni vállalkozó 2018. június 19. napján kelt levelében a helyiség bérbevételét kérelmezte. A helyiséget zöldség, gyümölcs, élelmiszer árusítás céljából kívánja igénybe venni. Figyelemmel arra, hogy az ingatlanforgalmi értébecslés alapján a helyiség piaci forgalmi értéke: 12.600.000,- Ft pályázati eljárás lefolytatása nélkül is hasznosítható.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest, XII. kerület Ugocsa u. 14. szám alatti 21 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan öt év határozott időtartamra, 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig Császár György részére kiskereskedelmi tevékenység céljából 105. 000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megállapításával bérbeadásra kerüljön.

Jogsabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

A helyiségek értéke nem haladja meg a Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére lehet. Tekintettel arra, hogy a helyiség értéke nem éri el a versenyeztetési értékhatárt, így egyedi döntéssel is sor kerülhet a helyiség bérbeadására.

Az Ör. 54. § értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ör. 57. § 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 bérbeadási jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadási jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 58. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni.

Az Ör. 65. § (3) bek. 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. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

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

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Ugozca u. 14. szám alatti, 21 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 2018. október 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig, öt év határozott időtartamra kiskereskedelmi tevékenység végzése céljából Császár György részére bérbe adja. A bérleti díj 105.000,- Ft/hó + ÁFA, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (210.000,- Ft) állapít meg.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Császár Györggyel.


(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 09.14.



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



Dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző