



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** Budapest XII. ker., Magyar jak. tere 4/b., a Csaba u. 9. és Normafa út 2. sz. alatti helyiségek bérbeadása

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a tárgyban jelzett helyiségek bérbeadására irányul.

#### I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2019. január 29. napjától 2019. február 12. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a Budapest XII. kerület Csaba u. 9. szám alatti helyiségekre egy pályázat érkezett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének 61. § (2) bekezdésének értelmében a bérbeadáshoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A Budapest XII. kerület, 6890/0/A/2, és 6890/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba u. 9. szám alatti, 29 m<sup>2</sup> és 24 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségek bérbevételére az Extra Pont Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Extra Pont Kft.) (székhelye: 2626 Nagymaros, Rákóczi u. 111., cégjegyzékszáma: Cg 13-09-178166, adószáma: 12349591-2-13, képviseli: Mayer Mária Valéria ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot kiskereskedelmi tevékenység folytatása végett.

A helyiségekben kézműves pékárú készítési és értékesítési tevékenységet kívánnak folytatni, kiegészítve termelői és biogazdálkodásban előállított egyéb termékek értékesítésével és ezen alapanyagokból ételek készítésével, valamint alkoholmentes hideg-, és meleg italok árusításával.

A helyiségben jelenleg is pékség működik. Figyelemmel arra, hogy a jelenlegi bérlő bérleti jogviszonya 2019. február 28. napján megszűnik, a helyiség bérbeadására pályázat került kiírásra.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe az Extra Pont Kft. részére a Budapest XII. kerület, Csaba u. 9. szám alatti, 29 m<sup>2</sup> és 24 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségeket a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 154.583,- Ft/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

Az Extra Pont Kft. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

## II.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 6972/3/A/35 hrsz-ú, természetben Magyar jakobinusok tere 4/B. sz. alatt lévő 29 m<sup>2</sup> alapterületű, állatorvosi rendelő megnevezésű ingatlan. A helyiséget dr. Juhász Péter és dr. Papp László 1997. január 31. óta bérletársi jogviszonyban bérlő állatorvosi rendelő céljára, időközben többször hosszabbításra került bérleti szerződés alapján. A legutóbbi helyiségbérleti szerződésben a bérleti jogviszony további 5 éves határozott időtartamra 2014. március 1. napjától 2018. február 28. napjáig került meghosszabbításra.

A Bérletársak 2019. február 14. napján kelt levelükben a helyiség részükre történő ismételt bérbeadását kérték.

Bérletársak a helyiséget karban- és rendben tartják, a bérleti, valamint különszolgáltatási díjat rendszeresen, pontosan fizetik. A 29 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség havi bérleti díja jelenleg bruttó 113.213,- Ft.

A 2019. február 14. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 91.833,- Ft + ÁFA (= 116.628,- Ft) havi bérleti díj megfizetését bérletársak vállalták.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. ker., 6972/3/A/35 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Magyar jakobinusok tere 4/b. szám alatt található, földszinti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség dr. Juhász Péter és dr. Papp László részére, állatorvosi rendelő működtetése céljából, öt év határozott időtartamra, 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig, 91.833,- Ft+ÁFA/hó bérleti díjjal ismételten kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletársakat terheli.

## III.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/2 hrsz-ú, természetben Normafa út 2. sz. alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan. A helyiség a Társasház zárt udvarán, az épület bal oldalán található földszinti lakás terasza alatt helyezkedik el. A garázs bérbeadás útján történő hasznosítása érdekében a társasház tulajdonosait és bérlőit meghívásos versenyeztetési eljárás lehetőségéről tájékoztattuk. A versenyeztetési eljárásra kizárólag dr. Szentestóth Györgyi a földszint 2. szám alatti lakás bérlője jelentkezett.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. ker., 9420/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. ker., Normafa út 2. szám alatt található, 20 m<sup>2</sup> alapterületű garázs dr. Szentestóth Györgyi részére, gépkocsi tárolás céljából, öt év határozott időtartamra, 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig 41.700,- Ft+ÁFA/hó bérleti díjjal kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli.

### Jogsabályi hivatkozás

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

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.

Az Ör. 56. (1) bekezdése szerint üres helyiségnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

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. 58. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alpbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 61. § (2) bekezdés értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

Az Ör. 64. (4) bekezdése szerint a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltekor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat, és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal, illetőleg ha a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi határozatában ezt a lehetőséget biztosítja.

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. 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 javaslatok:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6890/0/A/2 és a 6890/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Csaba u. 9.** szám alatti, 29 m<sup>2</sup> és 24 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket 5 év határozott időre, 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig az **Extra Pont Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2626 Nagymaros, Rákóczi u. 111., cégjegyzékszám: Cg 13-09-178166, adószám: 12349591-2-13, képviseli: Mayer Mária Valéria ügyvezető) részére kiskereskedelmi tevékenység céljára bérbe adja. A bérleti díj **154.583,- Ft + Áfa/hó**, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (309.166,- 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 Extra Pont Kft-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 6972/3/A/35 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, **Magyar jakobinusok tere 4/b.** szám alatti,

földszinti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget 5 év határozott időtartamra, 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig **dr. Juhász Péter és dr. Papp László** részére állatorvosi rendelő működtetése céljából bérbe adja és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés megkötésére. A bérleti díj **91.833,- Ft + Áfa/hó**, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőtársakat terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (183.666,- 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 dr. Juhász Péterrel és dr. Papp Lászlóval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 9420/0/A/2 hrsz-ú, természetben a **Budapest XII. kerület, Normafa út 2.** szám alatti, 20 m<sup>2</sup> alapterületű garázst 5 év határozott időtartamra, 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig dr. Szentestóth Györgyi részére gépkocsitárolás céljából bérbe adja és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés megkötésére. A bérleti díj **41.700,- Ft + Áfa/hó**, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (83.400,-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 Szentestóth Györgyivel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 02.21.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző