



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: pályázaton meghirdetett helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2024. április 23. napjától 2024. május 7. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő helyiségekre egy-egy érvényes 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) bekezdése értelmében bérbeadásukhoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

I.

Budapest XII. kerület, 7901/2/A/60 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 44-46. szám** alatt lévő, 82 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat, tekintettel arra, hogy a bérlő bérleti szerződése lejárt.

Az Ingatlan1 bérbevételére annak jelenlegi használója, a **Vanília Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Párisi u. 3., adószám: 13314107-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-728921, képviseli: Kelényi Ádám ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint az Ingatlan1-ben továbbra is cukrászdai kiskereskedelem és vendéglátás tevékenységet kíván folytatni. Társaságuk 1999. óta üzemelteti a Szamos Budai Cukrászdát a helyiségben.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy Ingatlan1 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra a Vanília Kft. részére cukrászdai kiskereskedelem és vendéglátás tevékenység folytatása céljából kerüljön bérbeadásra a pályázati alpbéreként megjelölt 756.000,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérleti díj 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 Vanília Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

Budapest XII. kerület, 6890/0/A/2 és 6890/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, **Csaba u. 9. szám alatt** lévő, 29 m² és 24 m² alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlan2) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat, tekintettel arra, hogy a bérlő bérleti szerződése lejárt.

Az Ingatlan2 bérbevételére annak jelenlegi használója, az **Extra Pont Kft.** (székhely: 1119 Budapest, Andor u. 21/C fsz. 1. ajtó, adószám: 12349591-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-338032, képviseli: Mayer Mária Valéria ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint az Ingatlan2-ben továbbra is pékség, kávézó, élelmiszer-kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni. Az Extra Pont Kft. 2014. óta bérlő Ingatlan2-t.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy Ingatlan2 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra az Extra Pont Kft. részére pékség, kávézó, élelmiszer-kiskereskedelmi tevékenység folytatása céljából kerüljön bérbeadásra a pályázati alapbérként megjelölt 258.000,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérleti díj 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.

Az Extra Pont Kft. terhére kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogszabályi hivatkozások:

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.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

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-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ör. 54. §-a 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 pályázati kiírásakor hatályos rendelet szerint – a jegyző 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) bekezdése 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. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

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 fogadja el.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7901/2/A/60 hrsz-ú, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 44-46. szám alatt** lévő, 82 m² alapterületű ingatlant 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 756.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében a **Vanília Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Párisi u. 3., adószám: 13314107-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-728921, képviseli: Kelényi Ádám ügyvezető) részére cukrászdai kiskereskedelem és vendéglátás tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (1.512.000,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlőt terheli. A bérleti díj 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 jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Vanília Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6890/0/A/2 és 6890/0/A/3 hrsz-ú, természetben 1122 Budapest, **Csaba u. 9. alatt** lévő, 29 m² és 24 m² alapterületű ingatlanok 2024. május 15. napjától 2029. május 14. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 258.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében az **Extra Pont Kft.** (székhely: 1119 Budapest, Andor u. 21/C fsz. 1. ajtó., adószám: 12349591-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-338032, képviseli: Mayer Mária Valéria ügyvezető) részére pékség, kávézó, élelmiszer-kiskereskedelmi tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (516.000,- Ft), külön szolgáltatási és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlőt terheli. A bérleti díj 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 jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön az Extra Pont Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 05.09.

Láttam: **Pokorni Zoltán**
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző