



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása, önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására irányuló TVB-határozat hatályon kívül helyezése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés célja önkormányzati tulajdonú raktárhelyiség bérbeadása a Böszörményi „B” Irodaházban, önkormányzati tulajdonú helyiségcsoport bérbeadása a Böszörményi „A” Irodaházban, illetve az önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására irányuló 200/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat hatályon kívül helyezése.

1.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7750 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 24. szám alatt található Böszörményi „B” Irodaházban (a továbbiakban: „B” Irodaház).

A **CSE-KO Tervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1012 Budapest, Logodi u. 9., cégjegyzékszám: 01-09-163777 adószám: 10689640-2-41, képviseletre jogosult: Csepeli László ügyvezető) 2019. február 4. napján jelezte, hogy a **„B” Irodaház** pinceszintjén elhelyezkedő, **P22** megjelölésű, mindösszesen **38,99 m²** alapterületű helyiségeket bérbe kívánja venni raktározási tevékenység céljából **2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig**, öt éves időtartamra.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 24. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 95/2016. (V.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata b) pontja szerint a raktár, műhely rendeltetésű vagy egyéb irodai, kereskedelmi, vendéglátó ipari, szolgáltató célú használatra nem alkalmas helyiségek esetén, továbbá az irodaház alagsorában és tetőterében a bérleti díj 750,- Ft+ÁFA/m²/hó.

A CSE-KO Tervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság képviselője és Önkormányzat közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 750,- Ft+ÁFA/m²/hó összegben javaslom meghatározni, ezen összeg megfelel a fenti határozatban előírt minimális bérleti díjnak.

2.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **2018. december 14. napjától 2019. január 15. napjáig pályázatot hirdetett** a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a Budapest XII. kerület Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaház I. és V. emeleti helyiségre 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 rendelete 61. § (2) bekezdésének értelmében a bérbeadáshoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A Budapest XII. kerület, 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaház I. és V. emeleti, mindösszesen 1073,73 m² alapterületű stúdiók és vezérlő helyiségek megnevezésű ingatlan bérbevételére az **Emporia Style Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszáma: 10-09-027008, adószáma: 12239856-2-41, képviseli: Groska Mihály ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot.

Az Önkormányzat fenti helyiségcsoport korábbi bérlőjével, a Telemédia Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal 2019. január 28. napján megállapodást írt alá. Eszerint ha a pályázati eljárás során legalább egy érvényes pályázat érkezik, amely alapján az Önkormányzat a sikeresen pályázó féllel fenti helyiségcsoport vonatkozásában érvényes és hatályos helyiségbérleti szerződést köt, ezen irodák vonatkozásában megszűnik a Telemédia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság bérleti jogviszonya.

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 94/2016 (V.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata alapján az „A” Irodaház földszintjén és I-VI. emeletén irodai és kereskedelmi célú használat esetén a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA m²/hó.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe az Emporia Style Korlátolt Felelősségű Társaság részére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaház I. és V. emeletén elhelyezkedő, 1073,73 m² alapterületű stúdiók és vezérlő helyiségek megnevezésű helyiségcsoportot a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt **2.040.087,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díj ellenében **2019. március 1. napjától 2024. február 29.** napjáig, öt év határozott időtartamra úgy, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható legyen.

Az Emporia Style Korlátolt Felelősségű Társaság részére egyhavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot, tekintettel arra, hogy az egy havi bérleti díj az 1 millió Ft-ot meghaladja.

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság **200/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával** egyetértett azzal, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Ugocsa 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 terhelte volna. A Bizottság kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (210.000,- Ft) állapított meg.

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

Több alkalommal tájékoztattuk szerződő felet a szerződés elkészültéről, annak mielőbbi aláírása érdekében, végül hivatalos levélben kilátásba helyeztük, hogy ha ez nem történik meg, úgy a határozat hatályon kívül helyezése érdekében intézkedni fogunk.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződések megkötésére a fenti okok miatt a mai napig nem került sor, javaslom a helyiség bérbeadása tárgyában meghozott bizottsági határozat hatályon kívül helyezését, annak érdekében, hogy a helyiség bérbeadására pályázat kerülhessen kiírásra.

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-testületének önkormányzati rendelete (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. Tekintettel arra, hogy a helyiség értéke nem éri el a versenyeztetési értékhatárt, így egyedi döntéssel is sor kerülhet a helyiség bérbeadására.

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.

A Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontja alapján a versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára - versenyeztetés mellőzésével - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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. 57. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

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. § (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. 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 - helyiségek esetében - legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg.

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 Budapest XII. kerület 7750 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 24. szám alatti Böszörményi „B” Irodaház** ingatlan pinceszintjén elhelyezkedő **P22** megjelölésű, mindösszesen **38,99 m²** alapterületű helyiségeket **2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig** terjedő időtartamra **29.243,-+AFA/hó** bérleti díjért a **CSE-KO Tervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1012 Budapest, Logodi u. 9., cégjegyzékszám: 01-09-163777 adószám: 10689640-2-41, képviselőre jogosult: Csepeli László ügyvezető) részére bérbe adja raktározási tevékenység céljából azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (58.486,-Ft), az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a 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 polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a CSE-KO Tervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társasággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaház I. és V. emeletén elhelyezkedő, mindösszesen 1073,73 m² alapterületű helyiségcsoportot 2019. március 1. napjától 2024. február 29. napjáig az **Emporia Style Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszám: 10-09-027008, adószám: 12239856-2-41, képviseli: Groska Mihály ügyvezető) részére stúdiók, vezérlő helyiségek céljára bérbe adja, úgy, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható A bérleti díj 2.040.087,- Ft/hó+AFA, az üzemeltetési díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (2.040.087,- 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 Emporia Style Korlátolt Felelősségű Társasággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a 200/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. *Ok. 21.*

Láttam: 
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző



Pokorni Zoltán
polgármester

Melléklet: 200/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat

A 1/2019. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján az előterjesztést előkészítette, véleményezte:

Név	Beosztás	Aláírás
Farkas Cecília	előkészítő ügyintéző	
Dancsné dr. Oravecz Ágnes	előkészítő iroda irodavezető-helyettes	
dr. Schrammné dr. Jónai Zsuzsanna	jegyzői referens	
Vasas Erika	gazdasági vezető	
	véleményező szakiroda irodavezetője	
dr. Borsodi Klaudia	aljegyző	
Jaczkovics Ügyvédi Iroda		



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5900
Honlap: www.hegyvidek.hu

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága soron következő
50/2014-2019. sorszámú
2018. szeptember 17-én 16.00 órai kezdettel megtartott nyílt üléséről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)

12. napirend: Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása

200/2018. (IX. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/4/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Ugocsa 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.

(Jelen van: 7 fő, 7 igen)

Budapest Hegyvidék, 2019. február 1.

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles

Balog Béláné
bizottsági titkár



