

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 20. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

I.

Az **ADVOLIKVID Kft.** (székhely: 1182 Budapest, Küküllő u. 6., képviseli: Borsi Lászlóné ügyvezető) a **Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén az **A305** jelölésű, összesen **26,41 m²** alapterületű helyiséget bérbe kívánja venni iroda működtetése céljából **2017. július 15. napjától 2022. július 15. napjáig.**

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 94/2016 (V.20.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata alapján a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA/ m²/hó.

A Társaság képviselője és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 1.900,-Ft+Áfa/ m²/hó összegben javaslom meghatározni, ezen összeg magasabb, mint a fenti határozatban előírt minimális bérleti díj.

II.

A **Biblio Nonprofit Bt.** (székhely: 1124 Budapest, Törpe u. 3. B. ép. Fszt. 12., képviseli: Nyáry-Hodász Tímea Gabriella ügyvezető) a **Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén a 144/2013 (IX.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján 2013. október 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig az **A342, A343 és A344** megjelölésű, összesen **69 m²** alapterületű helyiségeket bérli. (Az A344 megjelölésű helyiséget a társaság vissza kívánja adni 2017. augusztus 31-i hatállyal.)

Az ügyvezető jelezte, hogy a bt. nonprofit társasággá alakult át, erre tekintettel szeretnének kedvezményes bérleti díjat fizetni az általuk használt helyiségekre, illetve szeretnék bérbe venni 2017. szeptember 1.-től az A345 illetve A334 megjelölésű összesen 57.58 m² helyiségeket pedagógiai fejlesztés céljából. A társaság vállalja a bérelt helyiségekben a mobil padlózati hangszigetelés kialakításának költségeit.

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 94/2016. (V.20.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata alapján a minimális bérleti díj összege nonprofit szervezetek számára 750,- Ft+ÁFA/ m²/hó.

Javaslom, a XI-34305/3/2013 sz. helyiségbérleti szerződés módosítását oly módon, hogy a bérlő 2017. szeptember 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig az A342 és az A343 megjelölésű helyiségek mellett az A345, illetve A334 sz. helyiségeket is vegye bérbe 750,-Ft+Áfa/m²/hó összegért.

III.

A **Telemedia Holding Kft.** (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Galambos Róbert ügyvezető) a **Böszörményi „A” Irodaház** pinceszintjén a P43 és P44 jelölésű, összesen **34,77 m²** alapterületű helyiségeket bérbe kívánja venni raktározás céljából **2017. július 1. napjától 2022. május 31. napjáig.**

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 94/2016 (V.20.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat c.) pontja alapján a raktár rendeltetésű helyiségek esetén a minimális bérleti díj összege 750,- Ft+ÁFA/ m²/hó.

A Társaság képviselője és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 750,-Ft+Áfa/ m²/hó összegben javaslom meghatározni.

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. 2. § (2) bekezdése értelmében ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

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 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Tekintettel arra, hogy azelőtérjesztésben meghatározott helyiségek becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 51. § értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ö. 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 Ö. 55. § (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 Ö. 57. § (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 Ö. 58. § (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 eljárás folytatása nélkül dönt.

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

Az Ö. 62. § (4) bekezdése szerint a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot 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 Ö. 62. § (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.

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

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén elhelyezkedő, **A305** megjelölésű, mindösszesen 26,41 m² alapterületű helyiséget **2017. július 15. napjától 2022. július 15. napjáig** terjedő időtartamra 50.179,-Ft+Áfa/hó bérleti díjért az **ADVOLIKVID Kft.-nek** (székhely: 1182 Budapest, Küküllő u. 6., képviseli: Borsi Lászlóné) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (100.358,-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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy hozzájárul a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint bérbeadó, a **Biblio Nonprofit Bt.** (székhely: 1022 Budapest, Tapolcsányi út 12. B ép. fszt. 1., képviseli: Hodászné dr. Sarkady Kamilla ügyvezető) mint bérlő és a Fábér Tervező, Fővállalkozó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22., képviseli: Wachslér György), mint üzemeltető közt létrejött XI-34305/3/2013 sz. helyiségbérleti szerződés módosításához.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint bérbeadó, Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 20. szám alatti **Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén elhelyezkedő, **A345 és A334** megjelölésű, mindösszesen **57.58 m²** alapterületű helyiségeket **2017. szeptember 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig** terjedő időtartamra **750,-Ft+Áfa/m²/hó** bérleti díjért a **Biblio Nonprofit Bt.-nek** bérbe adja pedagógiai fejlesztés céljából azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék, az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége, valamint a mobil padlózati hangszigetelés kialakításának költsége 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 módosítsa, és a bérleti díjat az A342, A343, A345, és A334 helyiségekre **750,-Ft+Áfa/m²/hó** összegben állapítsa meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** pincszintjén elhelyezkedő, **P43 és P44** megjelölésű, mindösszesen **34,77 m²** alapterületű helyiségeket **2017. július 1. napjától 2022. május 31. napjáig** terjedő időtartamra **26.078,-Ft+Áfa/hó** bérleti díjért a **Telemedia Holding Kft.-nek** (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Galambos Róbert ügyvezető) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (**52.156,-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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2017. *06. 20.*

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző