

A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés nyilvános pályázaton meghirdetett önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) az elmúlt időszakban több pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben szereplő helyiségre 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 bérbeadásához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

Budapest XII. kerület, 7823/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1123 Budapest, **Bán u. 6-8. pinceszinten** lévő, 115 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 5 év határozott idejű bérbeadására írt ki pályázatot az Önkormányzat.

Az Ingatlan bérbevételére az **MK sweet Kft.** (székhely: 1028 Budapest, Deák Ferenc u. 20., adószám: 26549000-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-331527, képviseli: Bedőné Szegedi Krisztina) nyújtott be érvényes pályázatot élelmiszer és cukrászati üzem tevékenység folytatása végett. Az Ingatlan felújítandó műszaki állapotú. Pályázó képviselőjében Bedőné Szegedi Krisztina jelezte, hogy Ingatlan konyhateret melegétel készítésére alkalmas, a vendégtérben pedig fagyaltgyártó minüzem kerülne kialakításra. Az Ingatlan birtokbavételét követően annak felújítását, valamint a rendeltetésszerű- és a benne folytatni kívánt tevékenységnek megfelelő használatra alkalmassá tételét a bérlő végzi el, melyre tekintettel a felújítás idejére – de legfeljebb 3 hónapig – bérlő a bérlési díj megfizetése alól mentesül.

Javaslom, hogy az Ingatlan kerüljön bérbeadásra az MK sweet Kft. részére élelmiszer és cukrászati üzem tevékenység folytatása céljából a pályázati alpbéreként megjelölt 105.000,-Ft/hó + ÁFA összegű bérlési díj ellenében. A külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli. A bérlési 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 bérlési díj változatlan marad.

Az MK sweet Kft. terhére kéthavi nettó bérlési díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogszabályi hivatkozások:

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.

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

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 alapterével 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 javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 7823/0/A/1 hrsz-ú, természetben 1123 Budapest, Bán u. 6-8. pincszinten lévő, 115 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 2024. március 20. napjától 2029. március 19. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, 105.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében az MK sweet Kft. (székhely: 1028 Budapest, Deák Ferenc u. 20., adószám: 26549000-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-331527, képviseli: Bedőné Szegedi Krisztina) részére élelmiszer és cukrászati üzem tevékenység folytatása céljából bérbe adja azzal, hogy az üzlethelyiség birtokbavételét követően az üzlethelyiség felújítását és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő végzi el, melyre tekintettel a felújítás idejére – de legfeljebb 3 hónapig – bérlő a bérleti díj megfizetése alól mentesül. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (210.000,- 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 MK sweet Kft.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 02. 16.



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam: **Pokorni Zoltán**
polgármester

