



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Budapest XII. kerület Vilma út 5/A. sz. alatti önkormányzati helyiség bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület Vilma út 5/A. sz. alatti önkormányzati tulajdonú műterem megnevezésű helyiség bérbeadása.

A Budapest XII. kerület Vilma út 5/a. sz. alatti villaépületben, - jelenleg társasház - az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás és 1 nem lakás van a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 486/1000 közös tulajdoni hányaddal

A villaépület emeletén elhelyezkedő, 9501/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, 16 m² alapterületű műterem megnevezésű üres helyiség az Önkormányzat tulajdonában áll. A helyiséget az udvarból nyíló lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni.

A helyiség mellett elhelyezkedő két albetétből álló, egybenyitott, összesen 107 m² alapterületű lakást Zimits Andrea Éva 2019. február 6. napján kelt bérleti szerződés alapján határozatlan időtartamra bérlő. A bérleti szerződés szerint a lakásba házastársával és gyermekével együtt költöztek. Zimits Andrea Éva és férje Zimits Sándor 19 éve a kerületben élnek.

Kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz a lakásuk mellett elhelyezkedő műterem helyiség bérbévétele érdekében. Kérelmük indokául előadták, hogy a helyiségben szeretnének kialakítani egy szeparálható, munkára alkalmas teret. A lakásra tartozás nincs nyilvántartva.

A helyiség hosszú évek óta üres, elhelyezkedése miatt hasznosításra az épületben lakók számára indokolt.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a helyiség piaci forgalmi értéke: 1.800.000,-Ft pályázati eljárás lefolytatása nélkül is hasznosítható.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Vilma út 5/A. szám alatti 16 m² alapterületű műterem megnevezésű helyiség 2019. május 1. napjától határozatlan időtartamra Zimits Andrea részére csendes irodai, alkotó tevékenység céljára 15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megállapításával bérbeadásra kerüljön.

Jogsabályi hivatkozások:

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

A helyiségek értéke nem haladja meg a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (4) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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. 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. 57. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek személyéről a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött. Az Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

Az Ör. 58. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkorai költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni.

Az Ör. 65. § (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.

Az Ör. 64. § (2) bekezdése értelmében határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

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 elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9501/1/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Vilma út 5/A. szám alatti, 16 m² alapterületű műterem megnevezésű helyiség 2019. május 1. napjától határozatlan időtartamra csendes irodai és alkotó tevékenység céljából Zimits Andrea Éva részére bérbe adja. A bérleti díj 15.000,-Ft/hó +ÁFA, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (30.000,- Ft) állapít meg. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Zimits Andrea Évával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 03 27.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

Dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

