



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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntések

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó helyiségek hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára irányul.

A Budapest XII. kerület, 8261/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, Böszörményi út 19/A. szám alatti társasház vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 63/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A. as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m², 43 m² és 36 m² alapterületű, - ténylegesen 33 m², 33 m² és 26 m² alapterületű üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó egy-egy 10 m² alapterületű tároló - üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Helyiségek). A Helyiségek összenyitottak, azok egy egységként kerültek kialakításra összesen 92 m² alapterületű utcai üzlethelyiségként, amelyhez az alagsorban összesen 30 m² alapterületű tároló tartozik.

Az Önkormányzat a Böszörményi út Helyiségekkel érintett területén található ingatlanok településképi, esztétikai szempontú fejlesztését, közösségi terek létrehozását tartja szem előtt.

Fentiekre tekintettel a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: TVB) a 75/2024. (IV.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Helyiségek speciális pályázat útján kerüljenek bérbeadásra, a nyertes pályázó kiválasztása érdekében pedig egy háromtagú Bíráló Bizottságot állított fel. A 2024. május 7. és május 21. napja között a Helyiségekre meghirdetett felhívásban rögzítésre került, hogy kizárólag a lakosságot kiszolgáló, közösségi tevékenység folytatása céljára lehet pályázni. A felhívásra kizárólag a Hillside Sport Kft. (székhely: 5100 Jászberény, Görbe u. 36., cégjegyzékszám: 16-09-022341, képviseli: Kakourou Anastasia) nyújtott be pályázatot. A gazdasági társaság fő tevékenységi köre: sportegyesületi tevékenység, brazil jiu jitsu edzéseket kíván tartani közösségi programok biztosítása mellett. Pályázatában megfogalmazott közösségi programok: pl. rendfenntartó szervekkel együttműködés, iskolai bántalmazás áldozatainak támogatása, ingyenes közösségi programok tartása: workshopok, előadások, jóga masszáz, meditációs foglalkozások, multikulturális környezet megteremtése, egészséges életmódot népszerűsítő rendezvények tartása. Hegyvidék kártya elfogadóhelyként működnének, 10 % kedvezményt biztosítva a kerületi lakosoknak a szolgáltatásaik árából.

A Főépítési és Városrendezési Iroda véleménye szerint a Helyiségekre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat meghatározza az építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket, melyek között a sport funkció nem szerepel. Az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetőek el. A szakiroda munkatársa továbbá tájékoztatott arról is, hogy településképi szempontból kedvezőtlen hatású lehet, ha a sport tevékenység zavartalan folytatása érdekében a belátás megakadályozására az utca felőli portálok üvegét belülről eltakarják, vagy fóliával fedik le, megszüntetve a nyitott portál kialakítást. Az ilyen megoldás megakadályozza a városfejlesztési célként kitűzött közösségi használat kialakítását.

A Bíráló Bizottság a Főépítési Iroda véleményét szem előtt tartva nem javasolja a Helyiségek bérbeadását pályázó részére.

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.) 61. § (2a) bekezdése alapján ha a speciális pályázatra az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a TVB eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a Bíráló Bizottság javaslata alapján a TVB dönt.

Fentekre tekintettel javaslom, hogy a TVB a május 7. és május 21. napja között a Helyiségekre meghirdetett pályázatot nyilvánítsa eredménytelennek.

A Helyiségekre új, speciális pályázati felhívás kiírása javasolt, a korábbi pályázatok tapasztalatai alapján a Böszörményi út arculatához jobban illeszkedő, a lakosságot kiszolgáló kulturális, közösségi funkció meghatározásával. A 2017-es Böszörményi út Kereskedelemfejlesztési Programja kutatás alapján a lakosoknak a kulturális rendezvény volt az egyik leginkább hiányzó szolgáltatás a környéken. A közösségi célú kulturális funkció erősítése a területen városfejlesztési szempontból kedvező és a kerületi építési szabályzatnak is megfelel. Tekintettel arra, hogy a kulturális funkció jellemzően nonprofit szervezetek fő profilja, javaslom, hogy ezúttal a pályázat kifejezetten ezen szervezetek számára kerüljön kiírásra az alábbi szempontok meghatározásával:

1. részszerpont: a kerületi lakosságot kiszolgáló kulturális funkció bemutatása (20%)
2. részszerpont: üzemeltetési koncepció, különös figyelemmel a kerületi lakosság bevonására, közösségfejlesztési folyamat előmozdítására (50%)
3. részszerpont: korábbi kulturális funkcióra vonatkozó referenciák (30%).

A speciális pályázat alapján a Helyiségek bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, amely a pályázati feltételeknek megfelel és a részszerpontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A Helyiségek bérleti díja a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat szerint nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább a helyiség mindenkor közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA. Jelen esetben a bérleti díj így 74.750,- Ft/hó + ÁFA összegű lenne. A Helyiségek öt év határozott időtartamra kerülnének bérbeadásra. A bérleti díj a társasházi közös költség változásához igazodik.

A nyertes pályázó személyére a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatát követően a TVB által kijelölt Bíráló Bizottság tesz javaslatot.

Jelen előterjesztés elfogadását követően, az előterjesztésben foglalt feltételekkel az Önkormányzat ismételt pályázati kiírást tesz közzé a Helyiségek bérbeadása érdekében.

Jogsabályi hivatkozások:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 63. § (1) bekezdése alapján az Ln jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetben lévő közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

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 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. § (2a) bekezdése alapján az üres helyiségekre vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi szempontrendszer figyelembevételével speciális feltételeket tartalmazó pályázati kiírásról (a továbbiakban: speciális pályázat) dönthet. A határozatban rendelkezni kell a Bíráló Bizottság felállításáról, valamint személyi összetételéről is.

Az Ör. 59. § (7) bekezdése szerint a speciális pályázati kiírásra a pályázati kiírásra vonatkozó feltételeket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni: a) a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján, b) a benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a kiírásban esetlegesen meghatározott speciális dokumentumokat is.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alaphérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 61. § (2a) bekezdése alapján, ha a speciális pályázatra az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a Bíráló Bizottság javaslata alapján 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.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot.

Határozati javaslat:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m², 43 m² és 36 m² alapterületű helyiségek bérbeadására 2024. május 7. és május 21. napja között meghirdetett pályázatát eredménytelennek nyilvánítja.
2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 75/2024. (IV. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi és Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m², 43 m² és 36 m² alapterületű helyiségek speciális pályázat útján kerüljenek bérbeadásra az alábbi feltételekkel.

A speciális pályázaton nonprofit szervezetek vehetnek részt, azzal, hogy a helyiségek bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, amely a pályázati feltételeknek megfelel és a megadott részszerzőpontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A részszerzőpontokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. részszerzőpont: a kerületi lakosságot kiszolgáló kulturális funkció bemutatása (20%)
2. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció, különös figyelemmel a kerületi lakosság bevonására, közösségfejlesztési folyamat előmozdítására (50%)
3. részszerzőpont: korábbi kulturális funkcióra vonatkozó referenciák (30%).

A bérleti díj a helyiségek mindenkor közös költségének 5%-kal növelt összege + áfa, jelenleg 74.750,- Ft/hó + ÁFA, amely bérleti díj a társasház által megállapított mindenkor közös költség összegéhez igazodik.


A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására háromtagú Bíráló Bizottság állít fel, melynek tagjai Hapszné Tarcsafalvi Eszter, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda főépítésze, dr. Orosz György, az Adóigazgatási Iroda irodavezetője és Lendvária-Varga Andrea Vagyongazdálkodási Iroda irodavezető-helyettes.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 07.09.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző