



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

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

#### I.

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).

A Biblio Bt. (székhely: 1022 Budapest, Tapolcsányi út 12. B ép. fszt. 1., képviseli: Hodászné dr. Sarkady Kamilla ügyvezető) a Böszörményi „A” Irodaház harmadik emeletén elhelyezkedő A314 jelölésű, összesen 27,8 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérbe kívánja venni pedagógiai fejlesztés céljából 2016. október 1. napjától 2017. június 31. napjáig. A Biblio Bt. vállalja a bérelt helyiségben 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 1.500,- Ft+ÁFA/ m<sup>2</sup>/hó.

A Társaság képviselője és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 1.900,-Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegben javaslom meghatározni, ezen összeg magasabb, mint a fenti határozatban előírt minimális bérleti díj.

#### II.

Az **ESOTV Magyarország Kft.** (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Morvai Zoltán ügyvezető) a **Böszörményi „A” Irodaház** hatodik emeletén a 62/2016 (V.18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján 2016. június 1. napjától 2017. április 30. napjáig az **A625, A626, A626/a, A626/b, A632** jelölésű, összesen **76.23 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiségeket bérlő.

A társaság jelezte, hogy az **A632** sz. helyiség az augusztusi esőzések miatt beázott, és a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált.

Javaslom, hogy a XI-2916/3/2016 sz. helyiségbérleti szerződés módosítását oly módon, hogy az A632 sz. helyiség helyett a bérlő 2016. szeptember 15. napjától 2017. április 30. napjáig az A612 sz. helyiséget vegye bérbe változatlanul 1.900,-Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegért.

Javaslom, a használhatatlanná vált A632 sz. helyiség augusztus havi bérleti és üzemeltetési díjának elengedését.

### III.

Önkormányzatunk 2016. május 31. napjától 2016. június 14. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. A kiírásra a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2. szám alatti ingatlan vonatkozásában érvényes pályázat érkezett. Tekintettel arra, hogy a fent nevezett helyiségre egy pályázat érkezett, 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 rendeletének 58.§ (2) bekezdésének értelmében a bérbeadáshoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A Budapest XII. kerület 6903/0/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2.** szám alatti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség a pályázati felhívás értelmében üzlethelyiségként hasznosítható.

A helyiség bérbevétele érdekében a Yamdrok Informatika Kft. (székhely: 1132 Budapest, Visegrádi utca 58. B. ép., képviseli: Hautzinger Attila ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, amelynek értelmében az ingatlanban informatikai üzlet és szerviz tevékenységet kíván folytatni.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a Yamdrok Informatika Kft. részére a Budapest XII. kerület 6903/0/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2.** szám alatti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget 5 év határozott időtartamra, 2016. augusztus 01. napjától 2021. július 31. napjáig a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 89.600,- Forint/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

A pályázó részére két havi helyiségbérnek megfelelő 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 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 szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

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 Ör. 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 Ör. 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 Ör. 57. § (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. 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 Ör. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A szóban forgó ingatlanok becsült értéke nem haladja meg a 2016. évi központi költségvetésről szóló 2015. évi C törvény 5.§ (3) bekezdésének c) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalához a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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

Az Ör. 61. § (2) bekezdése értelmében határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha b) a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

Az Ör. 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 Ör. 62. § (3) bekezdésének b) pontja alapján, amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, a bérleti díj összegének meghatározására a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozata alapján kerül sor.

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 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám alatti **Böszörményi „A” Irodaház** harmadik emeletén elhelyezkedő, **A314** megjelölésű, mindösszesen **27,8 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget **2016. október 1. napjától 2017. június 31. napjáig** terjedő időtartamra 1.900,- Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjért a **Biblio Bt.-nek** (székhely: 1022 Budapest, Tapolcsányi út 12. B ép. fszt. 1., képviseli: Hodászné dr. Sarkady Kamilla ügyvezető) 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 kössön a Biblio Bt.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2.) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy hozzájárul a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint bérbeadó, az **EsoTV Magyarország Kft.** (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Morvai Zoltán ügyvezető), mint bérlő és a Fáber Tervező, Fővállalkozó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1126 Budapest, Böszörményi út 20-22., képviseli: Wachslér György), mint üzemeltető közt létrejött XI- 2916/3/2016 sz. helyiségbérleti szerződés módosításához, valamint ahhoz, hogy az A632 megjelölésű, mindösszesen nettó **19.43 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiségre 2016 augusztus hónaptól a bérleti díj és üzemeltetési díj ne kerüljön előírásra.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, mint bérbeadó, a Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** hatodik emeletén elhelyezkedő, **A632** megjelölésű, mindösszesen nettó **19.43 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség helyett 2016. szeptember 15. napjától 2017. április 30. napjáig terjedő időtartamra az A612 megjelölésű, mindösszesen nettó **19,44 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget adja bérbe **1.900,-Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó** bérleti díjért az **ESOTV Magyarország Kft.-nek**

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést módosítsa.

3.) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6903/0/A/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2.** szám alatti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant határozott időre, 2016. augusztus 01. napjától 2021. július 31. napjáig a Yamdrok Informatika Kft.-nek bérbe adja informatikai üzlet és szerviz tevékenység folytatására. A bérleti díj **89.600,-Ft/hó+Áfa**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (179.200,- 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 figyelemmel bérleti szerződést kössön a Yamdrok Informatika Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2016. *08.10.*

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:



**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző