



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaház A321 jelölésű iroda, valamint a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 19. szám alatti társasház pinceszintjén található 69 m² alapterületű, iroda rendeltetésű helyiség bérbeadására irányul.

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

A **Házbantárs Bt.** (székhely: 1119 Budapest, Nagyikinda utca 10/A. al. 1., képviseli: dr. Farkas Brigitta Ilma ügyvezető), az „A” Irodaház harmadik emeletén elhelyezkedő, **A321** jelölésű, összesen **12,31 m²** alapterületű helyiséget, iroda működtetése céljából 2018. április 1. napjától 2020. március 31. napjáig bérli.

A Házbantárs Bt. 2020. január 6. napján jelezte, hogy a fenti helyiséget a meglévő feltételekkel, **2020. április 1. napjától 2022. március 31. napjáig** a továbbiakban is bérbe kívánja venni.

A korábban létrejött helyiségbérleti szerződés alapján, a helyiség után fizetendő bérleti díj a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekedett, mivel a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex meghaladta a 100%-ot. Fentiek alapján, a Pénzügyi és Költségvetési Iroda tájékoztatása szerint, a Házbantárs Bt. 2020. évre 24.861,- Ft+ÁFA/hó összeget köteles fizetni.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 94/2016. (V.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata a) pontja szerint az irodaház földszintjén és I-VI. emeletén irodai és kereskedelmi célú használat esetén a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA/m²/hó.

A bérleti díjat fentiek alapján 24.861,- Ft+ÁFA/hó összegben javaslom meghatározni, mely összeg magasabb, a fenti határozatban előírt minimális bérleti díjnál.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6914/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 19. szám alatti társasház pinceszintjén található 69 m² alapterületű, iroda rendeltetésű helyiség.

A helyiség bérlője a 2010. április 9., majd 2014. december 2. napján kelt helyiségbérleti szerződés alapján a **Galéria 12 Egyesület**. Mivel az Egyesület helyiségbérleti szerződése lejárt, a Galéria 12 Egyesület képviselőjében, Fónagy István Ferencné Borza Teréz elnök kérelmezte a helyiség további bérbevételét.

A Galéria 12 Egyesület 2009. szeptemberében jött létre a XII. kerületben élő és dolgozó alkotóművészek tevékenységének összefogása, az alkotóművészeti tevékenység ápolása és az ezzel kapcsolatos ismeretek terjesztése céljából.

A helyiség jelenleg rossz állapotú, penészes. Erre tekintettel a helyiséget a klasszikus irodai funkciója keretében nem lehet hasznosítani, azt az Egyesület raktározásra, illetve műhely céljára használja. Klasszikus művészeti foglalkozások tartására a helyiség a folyamatosan visszatérő penészesedés miatt nem alkalmas.

A Képviselő-testület 203/2019. (XI.28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozat 1.1. b) pontja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az alábbiakban állapítja meg: Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA.

A helyiség után fizetendő közös költség összege jelenleg nettó 19.082,- Ft/hó, így fentiek alapján a javasolt bérleti díj összege 20.036,-Ft + ÁFA/hó.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület 6914/0/A/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 19. szám alatt található, 69 m² alapterületű helyiség a Galéria 12 Egyesület részére raktározás és műhely céljából, öt év határozott időtartamra, 2020. február 1. napjától 2025. január 31. napjáig, a mindenkori közös költség 5%-kal növelt összegével, azaz jelenleg 20.036,- Ft + ÁFA/hó fizetési feltételekkel kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli. Amennyiben módosul a közös költség összege, annak megfelelően módosulnak a bérlő által fizetendő díjak is.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a bérbeadásra kerülő 69 m² alapterületű helyiség forgalmi értéke 22.900.000,-Ft.

Tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a versenyztetési értékhatárt, javaslom az ingatlan egyedi döntéssel történő bérbeadását.

Jogszályi hivatkozás

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 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 százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiségek becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára – versenyeztetés mellőzésével - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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 a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Az Ör. 58. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori 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. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Az Ör. 65. § (3) bekezdés 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. 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 – helyiségek esetében - legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. 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 javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** ingatlan harmadik emeletén elhelyezkedő, **A321** megjelölésű, mindösszesen 12,31 m² alapterületű helyiséget **2020. április 1. napjától 2022. március 31. napjáig** terjedő időtartamra **24.861,-Ft+Áfa/hó** bérleti díjért a **Házbantárs Bt.-nek** (székhely: 1119 Budapest, Nagykikinda utca 10/A. al. 1.; Cg.: 01-06-792697; adószám: 26170608-1-43; képviseli: dr. Farkas Brigitta Ilma ügyvezető) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (49.722,- 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.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Házbantárs Bt.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 6914/0/A/19 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József u. 19. szám alatti, 69 m² alapterületű ingatlant 5 év határozott időtartamra, 2020. február 1. napjától 2025. január 31. napjáig a Galéria 12 Egyesület (székhely: 1121 Budapest, Hunyad lejtő 10. adószám: 18267079-1-43, nyilvántartási száma: 01-02-0013523, képviselője: Fónagy István Ferencné Borza Teréz, elnök) részére raktározás és műhely céljából bérebe adja. A bérleti díj az ingatlan tulajdoni hányadára eső közös költség 5%-kal növelt összege + ÁFA/hó, azaz jelenleg 20.036,- Ft + ÁFA/hó, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (40.072,- Ft) állapít meg. A közös költség összegének változása esetén a bérlő által fizetendő díj összege is módosul.

A Bizottság felhatalmazza a Jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Galéria 12 Egyesülettel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2020. 01.24.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:



Pokorni Zoltán
polgármester