

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.

A Budapest XII. kerület 7038/0/A/1 hrsz. számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. szám** alatti 77 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Önkormányzatunk tulajdonát képezi. A közepes műszaki állapotú, alagsori helyiség kereskedelmi szempontból sajnos nem frekvenciát elhelyezkedésű, ezzel magyarázható az, hogy 21 alkalommal szerepelt sikertelenül bérbeadási pályázaton.

Helyiségbérletre vonatkozó kérelmet nyújtott be a Magyar – Hawai'i Kulturális Egyesület, amely különböző kulturális rendezvények és előadások megtartására alkalmas ingatlant keres kerületünkben. A nemrégiben megalakult, szakmai-testvérkapcsolati háttérrel és egyre bővülő tagsággal rendelkező nonprofit egyesület bevételei (6.000,-Ft/fő/év támogatói díj) nem teszik lehetővé a piaci alapú bérletet, viszont egyedi tevékenységével mindenképpen új szint jelent kerületünk kulturális palettáján.

Tekintettel a Magyar – Hawai'i Kulturális Egyesület nonprofit tevékenységére, javaslom a helyiség öt éves időtartamra történő bérbeadását oly módon, hogy a bérlő által fizetendő bérleti díj a helyiség után mindenkor fizetendő közös költség 5%-kal növelt összege legyen.

II.

Önkormányzatunk 2016. november 29. napjától 2016. december 12. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a lentebb feltüntetett 23855/0/A/12 hrsz. számú, természetben a **Budapest V. kerület Belgrád rkp. 26. szám** alatti 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 bérbeadásokhoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A helyiség bérbevételére a Tűz és Biztonság Zrt. nyújtott be érvényes pályázatot. A helyiségben az általuk forgalmazott biztonságtechnikai megoldásokat, ajtókat, zárat, speciális megfigyelő rendszereket és tűzvédelmi termékeket kívánják bemutatni.

Javaslom, hogy a Bizottság a Budapest V. kerület Belgrád rkp. 26. szám alatti helyiséget, a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 87.500,-Ft/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében a Tűz és Biztonság Zrt. részére adja bérbe. A Tűz és Biztonság Zrt. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

### III.

Önkormányzatunk 2016. december 13. napjától 2016. december 27. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a lentebb feltüntetett 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 bérbeadásokhoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

A Budapest XII. kerület, 6808/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4.** szám alatti, földszinti, 270 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezése iroda.

A helyiség bérbevételére a Forte Network Kft. nyújtott be érvényes pályázatot. A helyiségben vendéglátási tevékenységet kíván folytatni. Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a **Forte Network Kft.** részére a Budapest XII. kerület, **Krisztina krt. 2-4.** szám alatti, 270 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiséget a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 850.000,- Forint/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében. A Forte Network Kft. részére kéthavi helyiségbérenk megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

### IV.

A Budapest XII. ker. 6867/2/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület Maros u. 30/b. szám alatti, 4 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú helyiség Önkormányzatunk tulajdonát képezi, a hozzá tartozó 15/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A helyiséget 2011. 07. 15. napjától öt éves határozott időtartamra Kovács László bérelte raktározási tevékenység céljából. Kovács László az eltelt öt év alatt a bérleti díjat mindig időben megfizette. A bérleti szerződés megszűnését követően Kovács László úgy nyilatkozott, hogy a helyiséget továbbra is bérelni szeretné.

Javaslom, hogy a Bizottság egyedi döntéssel adja bérbe Kovács László részére a Budapest XII. Maros u. 30/b. szám alatti helyiséget, és a helyiség alapbérét 3.330,- Ft/hó+ÁFA összegben határozza meg.

### V.

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 **MELINOR Alkotóház KFT.** (székhely: 1021 Budapest, Nyéki út 21. 2. em. 2., képviseli: Morvai Adrienn ügyvezető) a Böszörményi „A” Irodaház hatodik emeletén az A610 jelölésű, összesen 19,48 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérbe kívánja venni iroda működtetése céljából **2017. február 15. napjától 2017. december 31. napjáig.**

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.

VI. Az ESOTV Magyarország Kft. (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Galambos Róbert ügyvezető) a Böszörményi „A” Irodaház hatodik emeletén az A611 jelölésű, összesen 19,32 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérbe kívánja venni iroda működtetése céljából **2017. február 15. napjától 2017. április 30. napjáig.**

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.

VII. A LANTERV Kft. (székhely: 7621, Pécs, Munkácsy u. 18., képviseli: Lantos András ügyvezető) a Böszörményi „A” Irodaház második emeletén az A238 jelölésű, összesen 11,84 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérbe kívánja venni raktározás céljából **2017. február 15. napjától 2020.11.30. napjáig.**

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 94/2016 (V.20.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat c) pontja alapján a minimális bérleti díj összege 750,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó.

A Társaság képviselője és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 750,-Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegben javaslom meghatározni.

### **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 értelmében ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére lehet.

A Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyztetési értékhatár 25 millió forint. Tekintettel arra, hogy az I. és IV. pontban meghatározott helyiségek becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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

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. 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. 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) 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7038/0/A/1 hrsz. számú, természetben a **Budapest XII. kerület, Greguss u. 4. szám** alatti 77 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 2017. március 1. napjától 2022. február 28. napjáig terjedő öt év határozott időre a Magyar – Hawai'i Kulturális Egyesület részére bérbe adja. A bérleti díj a helyiség után fizetendő közös költség (jelenleg 18.190,-Ft) 5%-kal növelt összege + ÁFA/hó, vagyis (18.190 x 1,05=19.100) 19.100,-Ft + Áfa/hó. A külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (38.200,-Ft) állapít meg. A Magyar – Hawai'i Kulturális Egyesület cégtábla, cégér kihelyezését, valamint az üzletportál kialakítását kizárólag Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (címe: 1126 Budapest, Böszörményi út. 23-25. szám) Városrendezési és Főépítési Irodája által jóváhagyott tervek szerint végeztetheti el. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy bérleti szerződést kössön a Magyar – Hawai'i Kulturális Egyesülettel.

*(Döntésbozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest V. kerület 23855/0/A/12 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest V. kerület, Belgrád rakpart 26. szám** alatti, utcai bejáratú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget öt év határozott időre, 2017. március 1. napjától 2022. február 28. napjáig a Tűz és Biztonság Zrt. részére bemutató – és kereskedelmi tevékenység folytatására bérbe adja. A bérleti díj 87.500,- Ft + Áfa/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Tűz és Biztonság Zrt. a cégtábla, cégér kihelyezését, valamint az üzletportál kialakítását kizárólag Budapest Főváros V. kerület Belváros-Lipótváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (címe: 1051 Budapest, Erzsébet tér 4.) Főépítési Irodája által jóváhagyott tervek szerint végeztetheti el. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (175.000,- 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 bérleti szerződést kössön a Tűz és Biztonság Zrt.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6808/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 2-4. szám** alatti, földszinti, 270 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget határozott időre, 5 év időtartamra bérbeadja a Forte Network Kft. részére, vendéglátási tevékenység céljára, 2017. március 1. napjától 2022. február 28. napjáig úgy, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül a bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható. A bérleti díj **850.000,-Ft + Áfa/hó**, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Forte Network Kft. cégtábla, cégér kihelyezését, valamint az üzletportál kialakítását kizárólag Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (címe: 1126 Budapest, Böszörményi út. 23-25. szám) Városrendezési és Főépítész Irodája által jóváhagyott tervek szerint végeztetheti el. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (1.700.000,-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 bérleti szerződést kössön a Forte Network Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 6867/2/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Maros u. 30/b. szám** alatti, 4 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant 2017. március 1. napjától 2022. február 28. napjáig terjedő határozott időre Kovács László részére bérbe adja. A bérleti díj **3.330,-Ft/hó+ ÁFA**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (6.660,- 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 bérleti szerződést kössön Kovács Lászlóval.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

5. 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** ingatlan hatodik emeletén elhelyezkedő, **A610** megjelölésű, mindösszesen bruttó 19,48 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget **2017. február 15. napjától 2017. december 31. napjáig** terjedő időtartamra **37.012,-Ft+Áfa/hó** bérleti díjért a **MELINOR Alkotóház KFT.-nek** (székhely: 1021 Budapest, Nyéki út 21. 2. em. 2., képviseli: Morvai Adrienn ügyvezető bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (74.024,- 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 polgármestert, hogy bérleti szerződést kössön a **MELINOR Alkotóház KFT.-vel.**

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

6. 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** ingatlan hatodik emeletén elhelyezkedő, **A611** megjelölésű, mindösszesen bruttó 19.32 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget **2017. február 15. napjától 2017. április 30.** napjáig terjedő időtartamra 36.708,-Ft+Áfa/hó bérleti díjért az **ESOTV Magyarország Kft.-nek** (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., képviseli: Galambos Róbert ügyvezető) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (73.416,- 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 polgármestert, hogy bérleti szerződést kössön az **ESOTV Magyarország Kft.-vel.**

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

7. 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** ingatlan második emeletén elhelyezkedő, **A238** megjelölésű, mindösszesen bruttó 11,84 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget **2017. február 15. napjától 2020. november 30.** napjáig terjedő időtartamra 8.880,-Ft+Áfa/hó bérleti díjért a **LANTERV Kft.-vel** (székhely: 7621, Pécs, Munkácsy u. 18., képviseli: Lantos András ügyvezető) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (17.760,- 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 polgármestert, hogy bérleti szerződést kössön a **LANTERV Kft.-vel.**

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2017. 01.27.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző