

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, Greguss u. 8. psz. és a Költő u. 11.A. kertszint 2/U. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása.

I.

A Budapest XII. kerület, Greguss u. 8. szám alatti társasházban 2 lakás, 16 tervezett lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 4114/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7040/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 8. pinceszint alatt található, 17 m² alapterületű, a tulajdoni lap szerint műhely megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 76/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlant a Regös Alapítvány (székhely: 1122 Budapest, Ráth György u. 16., nyilvántartási szám: 01-01-0004789, adószám: 18067673-1-43, képviselőre jogosult: Némethy Kálmán elnök, a továbbiakban: Alapítvány) raktározás céljából bérlő. Az ingatlanra az Önkormányzattal kötött korábbi bérleti szerződés 2021. május 14. napján lejárt volna, azonban a veszélyhelyzetre tekintettel a bérlő bérleti jogviszonya a veszélyhelyzet végéig, bérlő kérésére, meghosszabbodott. Az Alapítvány elnöke, Némethy Kálmán kérte az Önkormányzattól a bérleti jogviszony rendezését, megújítását. Az Alapítvány 1994 óta tevékenykedik, célja a népi hagyomány és népszokások megélését elősegítő regös célok támogatása és az ilyen munkával foglalkozó közösségek segítése.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, 7040/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Greguss u. 8. pinceszint alatt található, 17 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 76/10.000 tulajdoni hányaddal, raktározás céljából kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig a Regös Alapítvány részére. Javasolom továbbá, hogy az ingatlan bérleti díja a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontja alapján kerüljön megállapításra, mely szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátásra szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, mely jelenleg 4.469 Ft + ÁFA/hó.

II.

A Budapest XII. kerület, 9579/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő u. 11/A. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 4 lakás, 4 nem lakás célú helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 10.000/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A 9579/4/A/2 hrsz-ú, természetben Költő u. 11/A. kertszíni 2/U. szám alatti 26 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan jelenlegi bérlője az Ábel 2008 Kft. (székhely: 1121 Budapest, Diána u. 5.; cégjegyzék száma: 01-09-913244), akinek a bérleti szerződése 2021. november 30. napján lejár. A bérlő a helyiség további bérbevétele érdekében - élelmiszer kereskedelmi tevékenység folytatása céljából - kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

A helyiség bérleti díj az elkészült értébecslés alapján 87.000,- Ft + ÁFA/hó összegben kerülne megállapításra. Javasolom, hogy a bérleti szerződés időtartama határozott időtartamban kerüljön meghatározásra, 2022. március 31. napjáig.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. §-ának (16) bekezdése kimondja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyron 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 tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Tekintettel arra, hogy a helyiségek értéke nem haladja meg Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, a helyiségek egyedi döntéssel, versenyeztetés nélkül történő bérbeadására van lehetőség a jelenlegi bérlők 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.) 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. 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. 57. § b) pontja szerint a helyiséget annak kell bérbe adni, akivel a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a 64. § (4) bekezdése alapján újabb bérleti szerződést lehet kötni.

Az Ör. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Ör. 64. § (4) bekezdés a) pontja értelmében a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése értelmében 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.

A 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. a) pontja szerint a helyiség bérleti díja: 6 hónapnál nem régebbi, kifejezetten a nettó bérleti díj megállapítására irányuló értébecslés + ÁFA alapján kerül meghatározásra az 1.1. b) pontja alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátásra szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA,

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

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 7040/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss u. 8. psz. alatti, 17 m² alapterületű helyiséget a Regös Alapítvány (székhely: 1122 Budapest, Ráth György u. 16., nyilvántartási szám: 01-01-0004789, adószám: 18067673-1-43, képviselőre jogosult: Némethy Kálmán elnök) részére a közös tulajdonból hozzá tartozó 76/10.000 tulajdoni hányaddal 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig, öt év határozott időtartamra raktározás céljára bérbe adja. A bérleti díj a helyiség után fizetendő közös költség 5 %-kal növelt összege + ÁFA/hó összeggel – mely jelenleg 4.469,- Ft + ÁFA/hó – kerül meghatározásra azzal, hogy a bérleti díj összege a társasház közös költségre vonatkozó döntése alapján változik. A külön szolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (8.938,- Ft).

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Regös Alapítvánnyal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz Budapest XII. kerület, 9579/4/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Költő u. 11/A. kertszint 2/U.** szám alatti, 26 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű helyiséget az Ábel 2008 Kft. (székhely: 1021 Budapest, Diána u. 5., cégjegyzék száma: 01-09-913244) részére, élelmiszer kereskedelmi tevékenység folytatása céljából 2021. december 1. napjától 2022. március 31. napjáig tartó határozott időre 87.000,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási és a közüzemi díjak megfizetése bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (174.000,- Ft).

Felhatalmazom a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön az Ábel 2008 Kft-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. november 13.


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

