



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Normafa út 2. szám alatti és a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatti helyiség bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 9420 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Normafa út 2. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás, és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 6933/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/2 hrsz-ú, természetben Normafa út 2. szám alatti 20 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan. A helyiség a Társasház zárt udvarán, az épület bal oldalán található földszinti lakás terasza alatt helyezkedik el, használója dr. Szentestóth Györgyi, akinek a bérleti szerződése lejárt. A használó a helyiség gépkocsitároló céljából történő további bérbevétele érdekében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

Használó a helyiséget karban- és rendben tartja, a használati- és külön szolgáltatási díjat rendszeresen és pontosan fizeti. A helyiség havi használati díja jelenleg 63.034,- Ft + ÁFA/hó, mely magasabb az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő által meghatározott bérleti díjnál.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. ker., 9420/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Normafa út 2. szám alatt található, 20 m² alapterületű garázs dr. Szentestóth Györgyi részére, gépkocsi tárolás céljából, ismételten öt év határozott időtartamra, 2024. május 1. napjától 2029. április 30. napjáig a jelenlegi használati díj összegével megegyező 63.034,- Ft+ÁFA/hó bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra. 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 kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli.

II.

A Budapest XII. kerület, 7739/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatt társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 2 tervezett lakás áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1424/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 7739/1/A/1 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatti 7 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan. A helyiséget Siklós János egyéni vállalkozó bérlő, akinek a bérleti szerződése 2024. június 30. napján lejár. A bérlő a helyiségben cipésműhelyt működtet.

Bérlő 2024. április 9. napján kelt elektronikus levelében bérleti jogviszonya meghosszabbítását kérelmezte. Bérlő a helyiséget karban- és rendben tartja, a bérleti- és külön szolgáltatási díjat és a közüzemi költségeket rendszeresen fizeti. A helyiség havi bérleti díja jelenleg 37.790,- Ft + ÁFA/hó, mely magasabb az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő által meghatározott bérleti díjnál.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatt található, 7 m² alapterületű üzlethelyiség Siklós János egyéni vállalkozó részére, cipésműhely működtetése céljából, ismételten öt év határozott időtartamra, 2024. július 1. napjától 2029. június 30. napjáig a jelenlegi bérleti díj összegével megegyező, 37.790,- Ft+ÁFA/hó bérleti díj ellenében kerüljön bérbeadásra. 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 kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a külön szolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli.

Jogsabályi hivatkozások:

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.

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 tevő részére lehet.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint. Tekintettel arra, hogy egyik helyiség forgalmi értéke sem haladja meg a versenyeztetési értékhatárt, így bérbeadásukra versenyeztetés nélkül, egyedi döntéssel kerülhet sor.

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. 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. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt

helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérenk megfelelő összegű óvadék is megállapítható. 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 fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Normafa út 2.** szám alatti, 20 m² alapterületű, garázs megnevezésű helyiséget dr. Szentestóth Györgyi részére, gépkocsi tárolás céljából 2024. május 1. napjától 2029. április 30. napjáig tartó 5 év határozott időre 63.034,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. 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 dr. Szentestóth Györgyivel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/1/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B.** szám alatti, 7 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű helyiséget Siklós János egyéni vállalkozó részére, cipésműhely működtetése céljából 2024. július 1. napjától 2029. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre 37.790,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. 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 Siklós Jánossal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 04. 26.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella

jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester