



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

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I.

Önkormányzatunk 2016. január 26. napjától 2016. február 9. 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, 7764/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 36/B.** szám alatti, alagsori, 152 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség felhasználási módja a pályázati felhívás értelmében kereskedelmi vagy vendéglátó tevékenység.

A helyiség bérbevételére a TNM Szupermarket Kft. nyújtott be érvényes pályázatot. A helyiségben kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, élelmiszer, vegyiáru bolt formájában.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a TNM Szupermarket Kft. részére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 36/B. szám alatti, 152 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, alagsori helyiséget a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 317.000,- Forint/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében. A TNM Szupermarket Kft. a 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 TNM Szupermarket Kft. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

A Budapest XII. kerület 7826 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület **Avar u. 17.** szám alatti társasházban Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában hét lakás, három nem lakás céljára szolgáló helyiségből áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó, összesen 3255/10000 eszmei hányadrésszel.

Német András és Német Andrásné 2011. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig terjedő határozott idejű bérleti szerződést kötött a Hajnóczy u. 5. fszt. 4. szám alatti 30 m<sup>2</sup>, komfort nélküli lakásra vonatkozóan. A bérleti szerződésben meghatározott felújítási munkáknak bérlők maradéktalanul eleget tettek, azonban Német Andrásné több alkalommal jelezte, hogy a lakás felújítása ellenére vizesedik és penészes, lakáscsere felajánlását kérte.



Több felajánlott ingatlan közül az Avar u. 17. I. emelet 4. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, komfort nélküli lakást fogadták el cserelakásként. Erre az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Bp. XII. ker. Hegyv. Ök. rendelet (továbbiakban: Ör.) 33. § (1) bekezdése szerint lehetőség van.

Az Avar u. 17. szám alatti társasház 1993. november 23. napján kelt társasházi tulajdont alapító okirat B/15. pontja szerinti fürdőszoba és közös WC az I. emelet 4., 5., és 6. ajtószám alatti lakásokat kiszolgáló egyéb helyiségek. A helyiség önkormányzati tulajdonú, helyrajzi száma 7826/0/A/15. A három lakás közül csak a Német András és Német Andrásné által elfogadott 4. szám alatti ingatlan nem rendelkezik saját fürdőszobával és WC-vel, ezért bérlők kérték, hogy az általuk bére venni kívánt lakás melletti helyiséget használhassák és bérleményükkel egybe nyithassák. A Városfejlesztési Iroda állásfoglalása alapján az összenyitás műszakilag megoldható.

Fentebb írtakra figyelemmel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület Avar u. 17. I. em. 4. szám alatti lakás mellett lévő, 5 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű helyiség 15.420,- Ft+ÁFA/hónap összegű bérleti díj ellenében az Avar u. 4. I. emelet 4. szám alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés 2021. szeptember 30. napjáig szóló határozott időtartamáig Német András és Német Andrásné részére kerüljön bérbeadásra.

III.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013. (IV. 30.) Budapest XII. kerület Hegyvidéki Ök. rendelet 4. számú mellékletének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság feladatkörét meghatározó részére figyelemmel, mellékelten véleményezésre megküldöm a **Budapest XII. kerület, Márvány u. 38. sz. alatti, 67 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséggel kapcsolatos, önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérbeadása tárgyban** készített képviselő-testületi előterjesztést.

### **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.

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 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének b) pontja alapján a versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.



Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség 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 a 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. § (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.

Az Ör. 62. § (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 helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az ezen, ill. a képviselő-testületi előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslatok:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7764/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 36/B.** szám alatti, alagsori, 152 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség határozott időre, 2016. március 1. napjától 2021. február 28. napjáig a TNM Szupermarket Kft. részére kereskedelmi tevékenység folytatására bérbe adja. A bérleti díj 317.000,- Ft + Áfa/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A TNM Szupermarket Kft. a 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 végezhető el. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (634.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület 7826/0/A/15 hrsz-ú, természetben az **Avar u. 17. I. em. 4.** szám alatti lakás mellett lévő, 5 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 15.420,- Ft+ÁFA/hó összegű bérleti díj meghatározásával, Budapest XII. kerület Avar u. 17. I. em. 4. szám alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés időtartamáig 2021. szeptember 30. napjáig szóló határozott időre Német András és Német Andrásné részére kerüljön bérbeadásra. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (30.840,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért az önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérbeadása tárgyában készített képviselő-testületi előterjesztéssel, s javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2016. 02. 18.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző

Melléklet: képviselő-testületi előterjesztés