

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek egyedi döntéssel történő bérbeadása

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Böszörményi út 18/B. szám alatti üzlethelyiség, valamint a Budapest XII. kerület, Ugocsa u. 11. szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiség 46 m² alapterületű részének a bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 18/B. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 121/1000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 18/B. szám alatt fekvő, 12 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan bérlője Piróth András Dániel, 5 év határozott időre szóló helyiségbérleti szerződése 2025. június 30. napján szűnik meg. Piróth András Dániel kérelmet nyújtott be az üzlethelyiség bérleti jogának folytatására vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiségben 10 éve folytat ötvös tevékenységet és működtet ékszerboltot. A bérlő az Ingatlant karban- és rendben tartja, a bérleti és különszolgáltatási díjat és a közüzemi költségeket rendszeresen fizeti.

Az Ingatlan havi bérleti díja jelenleg 126.280,- Ft + áfa/hó, mely magasabb az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő által meghatározott bérleti díjnál.

Tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a versenyeztetési értékhatárt, javaslom, hogy az Önkormányzat egyedi döntéssel a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 18/B. szám alatt fekvő, 12 m² alapterületű üzlethelyiséget Piróth András Dániel bérlő részére öt év határozott időtartamra, 2025. július 1. napjától 2030. június 30. napjáig adja bérbe 126.280,- Ft + áfa/hó bérleti díj megállapításával. A különszolgáltatási díjak, a közüzemi költségek, valamint kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése a bérlőt terheli.

II.

A Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatti társasházban 2 lakás és 9 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 31 753/100 000 tulajdoni hányaddal.

A FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621, ügyvezető: Csuvarszki Péter) a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiség 46 m² alapterületű részét a 65/2020. (VI. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat alapján 5 év határozott időtartamra, iroda működtetése céljából bérli, helyiségbérleti szerződése 2025. június 30. napján lejár.

Nyilvántartásunk szerint bérlőnek tartozása nincs, a bérleti és különszolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti.

A havi bérleti díj összege jelenleg 90.504,- Ft + áfa. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a helyiség bérleti díja 91.678 Ft + áfa/hó.

Tekintettel arra, hogy a helyiség hasznosítása önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik, javaslom, hogy az Önkormányzat egyedi döntéssel a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11. szám alatti II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiségnek a 46 m² alapterületű részét – irodai tevékenység céljára – a FÁBER Kft. részére 2025. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig tartó, 1 év határozott időtartamra adja bérbe 91.678 Ft + áfa/hó bérleti díjjal. A különszolgáltatási díjaik, a közüzemi költségek, valamint kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése a bérletet terheli.

Jogszábai 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.) önkormányzati rendelet (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, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet vagy államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlet 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 bérlet 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 bérletnek 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:

I.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/17 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest, XII. kerület, Böszörményi út 18/B.** szám alatti, 12 m² alapterületű üzlethelyiség Piróth András Dániel részére ötvös tevékenység és ékszerbolt működtetése céljából 2025. július 1. napjától 2030. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre 126.280,- Ft + Áfa/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (252.560,-Ft). 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 az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Piróth András Dániellel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7734/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 11.** szám alatt fekvő, II. emeleten elhelyezkedő irodahelyiség 46 m² alapterületű részét a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-060621, ügyvezető: Csuvárszki Péter) részére irodai tevékenység céljára 2025. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig tartó 1 év határozott időre 91.678 Ft + Áfa/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (183 356,-Ft). 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 az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.-vel.

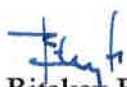
(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. június „13.”



Kovács Gergely
polgármester

Láttam:



dr. Bitskey Botond
jegyző