



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

#### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Csaba utca 8. szám alatti, illetve Böszörményi út 16/A. – 16/B. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadására irányul.

I.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 6893/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatt található földszinti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10000 tulajdoni hányaddal.

Száva Péter az ingatlanra 2016. augusztus 1. napjától 5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. A bérleményben fodrászatot alakított ki, a helyiséget teljeskörűen felújította. Ennek elismeréseként 2018-ban megkapta a XII. kerület legjobb fodrászüzlete oklevelét, melyet a kerület lakosai szavaztak meg neki. Bérlő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérleti és külön-szolgáltatási, közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/7 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatt található földszinti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10000 tulajdoni hányaddal fodrásztevékenység céljára kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig Száva Péter részére 144.000,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7739/1/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A – 16/B. szám alatt található 23 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 164/10000 tulajdoni hányaddal.

Pápai Gyula az ingatlanra 2006. április 1. napjától 15 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. A helyiséget virágbolt működtetése céljából bérelte az Önkormányzattól, a bérleti szerződés azonban lejárt, ezért ismét bérleti jogviszonyt kíván létesíteni a helyiségre. Bérleti, külön-szolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A – 16/B. szám alatt található 23 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 164/10000 tulajdoni hányaddal virágbolt működtetése céljából kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig Pápai Gyula részére 121.900,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával.

## Jogszabályi hivatkozás

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-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 54. § 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. 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. 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. 58. § (3) bekezdés g) pontja alapján, nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott. A Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint, a helyiségek értéke ezt nem haladja meg.

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

Az Ör. 64. § (4) bekezdése szerint a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltekor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha

- a) a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal;
- b) a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

Az Ör. 65. § (3) bekezdés 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, akkor a határozatban megjelölt összegre tehet ajánlatot.

Az Ör. 65 § (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.

Kérem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

## Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Csaba utca 8.** szám alatt található földszinti, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10000 tulajdoni hányaddal 2021. december 1. napjától kezdődő 5 év határozott időtartamra, 2026. november 30. napjáig **Száva Péter** részére fodrászati tevékenység folytatása céljából bérbe adja. A bérleti díj 144.000,- + ÁFA/hó. A külön-szolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. A bérleti díj összege minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Száva Péterrel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület belterület, 7739/1/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 16/A – 16/B.** szám alatt található 23 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 164/10000 tulajdoni hányaddal 2021. december 1. napjától 2026. november 30. napjáig, öt év határozott időtartamra **Pápai Gyula** részére virágbolt működtetés céljából bérbe adja. A bérleti díj 121.900,- Ft + ÁFA/hó. A külön-szolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. A bérleti díj összege minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Pápai Gyulával.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2021. 11. 05.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

