



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségrész bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatti önkormányzati tulajdonú pincerész bérbeadására irányul.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatt fekvő, 1250 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan földszinti, utcai bejáratú, bal oldali, összesen 109 m² alapterületű helyiségét az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja. Az Önkormányzat, valamint a Sziget-Credit Kft. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Segesvári utca 10/A, cégjegyzékszám: 13-09-134234, adószám: 11721552-2-13, képviselőre jogosult: Ipsits Gábor ügyvezető) között a 148/2021. (XII. 8.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. határozata alapján 2022. január 1 napjától 2026. december 31. napjáig szóló 5 év határozott időtartamú helyiségbérleti szerződés kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység folytatása céljára jött létre.

A Sziget-Credit Kft., valamint a FÁBER Kft., mint az Ingatlan Üzemeltetője között történt előzetes egyeztetések alapján ismeretes, hogy a hivatkozott helyiségbérleti szerződésben foglalt, a Sziget-Credit Kft. által folytatott kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység végzéséhez szükséges klímaberendezés elhelyezése. A klímaberendezés elhelyezése az üzemeltető FÁBER Kft. véleménye alapján kizárólag a pinczehelyiségben lehetséges, illetve az elszívás szintén ezen helyiségen keresztül oldható meg, így a bérelt, 109 m² alapterületű helyiség alatti pincerész bevonásával valószínűsíthető meg az üzlethelyiség klimatizálása. A pincerész nem képezi a jelenleg érvényben lévő helyiségbérleti szerződés részét.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatt található földszinti, utcai bejáratú, bal oldali, összesen 109 m² alapterületű helyiség alatti pinczehelyiség 4 m² alapterületű része, a Sziget-Credit Kft. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Segesvári utca 10/A, cégjegyzékszám: 13-09-134234, adószám: 11721552-2-13, képviselőre jogosult: Ipsits Gábor ügyvezető) részére, a Sziget-Credit Kft. által bérelt üzlethelyiség klímaberendezésének elhelyezése, valamint az elszívás megoldásának céljából határozott időtartamra, 2022. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig, havi 4.000,- Ft + ÁFA/hó (1.000,-Ft X 4 m²) + különszolgáltatási díj fizetési feltételekkel kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlet terhelésként. Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés szerint a jogviszony további 5 évvel meghosszabbítható, javaslom, hogy ezen pincerész esetén is élhessen Bérlettel ezzel a lehetőséggel.

Jogszabályi 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-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 mindenkorai 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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint, a helyiség 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 javaslatot fogadja el.


Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás utca 21. szám alatt található földszinti, utcai bejáratú, bal oldali, összesen 109 m² alapterületű helyiség alatti pincehelyiség 4 m² alapterületű része 2022. március 1. napjától 2026. december 31. napjáig terjedő időtartamra – mely a határozott

időtartam lejártát megelőző 30 napon belül Bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette –, 4.000,- Ft + ÁFA/hó (1.000,- Ft X 4 m²) bérleti díjért a Sziget-Credit Kft. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Segesvári utca 10/A, cégjegyzékszám: 13-09-134234, adószám: 11721552-2-13, képviselőre jogosult: Ipsits Gábor ügyvezető) részére, a Sziget-Credit Kft. által bérelt üzlethelyiség klímaberendezésének elhelyezése, valamint az elszívás megoldásának céljából kerüljön bérbeadásra azzal, hogy a kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (8.000,-Ft), az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége bérlőt terheli. 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 Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Sziget-Credit Kft-vel.

Budapest Hegyvidék, 2022. 02. 11.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:



Pokorni Zoltán
polgármester

