



A Képviselő-testület nyilvános  
ülésének anyaga /2011. évi  
CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek /

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati helyiségek bérbeadása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. ép: A. földszint „felülvizsgálat alatt” szám alatti, Schwartz Ferenc u. 3. földszint 1. szám alatti és a Kék Golyó u. 30. fsz. 1. szám alatti helyiségek bérbeadására irányul.

1.

A Budapest XII. kerület, 6930 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület Hajnóczy u. 2. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 8 lakás, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 18412/100.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 6930/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület Hajnóczy József u. 2. ép: A. földszint „felülvizsgálat alatt” szám alatt található 238 m<sup>2</sup> alapterületű iroda megnevezésű helyiségcsoport az Önkormányzat tulajdonát képezi. A helyiségcsoport áll egy 76 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti iroda térből és egy 162 m<sup>2</sup> alapterületű pincehelyiségből.

Jelenleg a 76 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség részben a Hegyvidéki Média Kft. (székhely: Budapest 1122, Hajnóczy József u. 2. fsz., cégjegyzékszám: 01-09-882523, képviseli: Mottl-Buonsante Ágnes) (továbbiakban: Kft.) médiaszolgáltató tevékenységet végez. A helyiséggel jelenleg egybe van nyitva a 6930/0/A/3 hrsz-ú, természetben fsz. 1. szám alatt lévő lakás megnevezésű, helyiség kialakítású ingatlan, mely a Hegyvidéki Média Kft. stúdiótermeként funkcionál. Ezen ingatlan tekintetében a Hegyvidéki Média Kft. határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

Tekintettel a 76 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségen fennálló bérleti szerződés lejártára, szükségessé vált a helyiség újbóli bérbeadása. Az ingatlan jelenlegi kialakítására figyelemmel az a célszerű, hogy az a jövőben is közösségi médiaszolgáltatás céljára kerüljön bérbeadásra. Amennyiben a helyiség nem a jelenlegi használó részére kerül bérbeadásra, úgy a helyiségek különválasztásával járó munkálatok elvégzése saját költségére leendő Bérelő feladata.

A médiaszolgáltatásokról és a tömegkommunikációról szóló 2010. évi CLXXXV. törvény értelmében a közösségi médiaszolgáltatás egy meghatározott társadalmi, nemzetiségi, kulturális vagy vallási közösség, csoport, vagy egy adott településen, régióban vagy vételkörzetben élők tájékoztatásra, kulturális műsorszámok elérésére irányuló különleges igényeit szolgálja ki, vagy műsoridejének túlnyomó részében a közszolgálati médiaszolgáltatás meghatározott céljait szolgáló műsorszámok kerülnek közzétételre. A helyi vagy körzeti médiaszolgáltatást a Médiatek döntésével lehet közösségi médiaszolgáltatásként elismerni.

A földszinti rész után a társasház felé az Önkormányzat jelenleg 21.968,- Ft/hó közös költséget fizet, így a földszinti rész bérleti díja bruttó 29.294,-Ft/hó összeg. Az értékelési szakvélemény a helyiség értékét 48.500.000,-Ft-ban állapította meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. §-ának (16) bekezdése kimondja, hogy 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. Tekintettel arra, hogy a helyiség értéke meghaladja a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, a helyiség egyedi döntéssel, versenyeztetés nélkül történő bérbeadására nincs lehetőség.

Javaslom, hogy a helyiség nyilvános pályázat útján televíziós közösségi médiaszolgáltatás céljára 5 év határozott időtartamra kerüljön bérbeadásra azzal, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható legyen. Javaslom továbbá, hogy a pályázati alpbér a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontja alapján kerüljön megállapításra, mely alapján a helyiség bérleti díja legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA.

2.

A Budapest XII. kerület, 7060 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Schwartz Ferenc u. 3. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 helyiség áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 400/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület., 7060/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Schwartz Ferenc u. 3. földszint 1. szám alatti, 97 m<sup>2</sup> alapterületű, iroda megnevezésű helyiséget a hozzá tartozó 400/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel a Kereszténydemokrata Néppárt (székhely: 1141 Budapest, Bazsarózsa u. 69., nyilvántartási szám: 01-02-0000668) bérlő a kerületben található szervezete elhelyezése céljából 2015. május 1. napjától 2020. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra. A párt képviselője jelezte, hogy a bérleti jogviszony lejártát követően is szeretnék a helyiséget tovább bérelni változatlan céllal.

Az iroda belső udvarból, valamint az utcáról egyaránt nyílik, nagy előadóterem, irodahelyiség, konyha, wc, mosdóhelyiség található benne.

A helyiség értéke a törvényben jelenleg meghatározott 25.000.000,- Ft-ot meghaladja, ezért az Nvtv. 11. §-ának (16) bekezdésére tekintettel a helyiség egyedi döntéssel, versenyeztetés nélkül történő bérbeadására nincs lehetőség.

Javasolom, hogy a helyiség nyilvános pályázat útján kerüljön bérbeadásra, mely pályázatra kizárólag pártok jelentkezhetnek. Javasolom továbbá, hogy a pályázati alpbér a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontja alapján kerüljön megállapításra, mely alapján a nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén a helyiség bérleti díja legalább a helyiség mindenkori közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, mely jelenleg 22.446,- Ft + ÁFA/hó.

3.

A Budapest XII. kerület, 7030 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kék Golyó u. 30. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás, 1 nem lakás és 3 tervezett lakás áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 163/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Momentum Mozgalom (székhely: 1053 Budapest, Múzeum körút 13. I. 2., nyilvántartási száma: 01-02-0016512) önkormányzati helyiség iroda céljára történő bérbevétele érdekében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. Felajánlásra került részükre a Budapest XII. kerület, 7030/1/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kék Golyó u. 30. fsz. 1. szám alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, utcáról nyíló, mellékhelyiséggel rendelkező, műhely megnevezésű helyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 19/1000 eszmei tulajdoni hányaddal, melyet megtekintést követően a párt bérbevitelre elfogadna.

Tekintettel arra, hogy a helyiség értéke nem éri el a versenyeztetési értékhatárt, ezért javasolom, hogy a helyiség egyedi döntéssel kerüljön a párt részére bérbeadásra.

Javasolom továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt helyiséghez hasonlóan ezen helyiség bérleti díja is a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontja alapján kerüljön megállapításra. A helyiség után az Önkormányzat jelenleg 8.750,- Ft/hó közös költséget fizet a társasház felé, így a bérleti díj 9.188,- Ft + ÁFA/hó összegben kerülne megállapításra.

Javasolom, hogy a bérleti szerződés időtartama a 2024. évi önkormányzati választások napjáig terjedő időszakban kerüljön meghatározásra.

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.) 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.

A 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.3. pontja alapján a Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért a határozatban megjelölt összegektől alacsonyabb összegben is megállapíthat.

Az 58. § (2) bekezdés szerint az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a jegyző írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

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

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 Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a helyiségek bérbeadására irányuló előterjesztést véleményezésre a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak megküldtem. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### **Határozati javaslatok:**

1. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6930/0/A/2 hrsz-ú, természetben a **Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. ép: A. földszint** szám alatt lévő 238 m<sup>2</sup> alapterületű iroda megnevezésű helyiségcsoport 76 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti iroda része televíziós közösségi médiaszolgáltatás céljára történő, 5 év határozott időre szóló bérbeadására nyilvános pályázat kerüljön kiírásra, azzal, hogy a pályázaton kizárólag televíziós közösségi médiaszolgáltatók vehetnek részt. A pályázati alapterületi összeg a helyiség mindenkori társasházi közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, mely jelenleg 23.066,- Ft + ÁFA/hó. Az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható. A különszolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg. Amennyiben a helyiség nem a jelenlegi használó részére kerül bérbeadásra, úgy a helyiségek kiválasztásával járó munkálatok elvégzése saját költségére leendő Bérlő feladata.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a nyilvános pályázati eljárás lefolytatására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7060/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1.** szám alatti, 97 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség irodai tevékenység céljára történő, a 2024. évi önkormányzati választások napjáig tartó határozott időre szóló bérbeadására nyilvános pályázat kerüljön kiírásra azzal, hogy a pályázaton kizárólag pártok vehetnek részt. A pályázati alapterületi összeg a helyiség mindenkori társasházi közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA, mely jelenleg 22.446,- Ft + ÁFA/hó. A különszolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a nyilvános pályázati eljárás lefolytatására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Képviselő-testület úgy határoz, a Budapest XII. kerület, 7030/1/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kék Golyó u. 30. fsz. 1.** szám alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, műhely megnevezésű helyiséget a Momentum Mozgalom (székhely: 1053 Budapest, Múzeum körút 13. I. 2., nyilvántartási száma: 01-02-0016512) részére, XII. kerületi szervezete elhelyezése céljából 2020. március 1. napjától a 2024. évi önkormányzati választások napjáig tartó határozott időre a helyiség mindenkori társasházi közös költségének 5 %-kal

növelt összege + ÁFA/hó – mely jelenleg 9.188,- Ft + ÁFA/hó – bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségre vonatkozó döntése alapján változik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt a bérleti szerződés aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2020. 02. 21.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

