

## ELŐTERJESZTÉS

### a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

#### Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Pagony u. 7/a szám alatti garázs, a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. alagsor 3. szám alatti raktárhelyiség, valamint a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 13. szám alatti üzlethelyiség bérbeadásához kapcsolódó döntések meghozatalára irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Pagony utca 7/a. szám alatti társasházban összesen egy albetét áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/1.000 tulajdoni hányaddal, a Budapest XII. kerület, 8400/4/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Pagony utca 7/a szám alatt fekvő, 30 m<sup>2</sup> alapterületű garázs.

A garázs természetben ketté van osztva, azt két 15 m<sup>2</sup> nagyságú garázsrészként bérbeadás útján hasznosította korábban az Önkormányzat. A bérleti szerződések megszűnését követően a közös képviselő útján megkerestük a tulajdonostársakat, van-e igény részükről a garázs bérbevételére. Megkeresésünkre kizárólag két magánszemély jelentkezett, akik közül végül csak a korábbi bérlő, Kranabeth Gábor nyilatkozott úgy, hogy szándékában áll az egyik garázsrészt tovább bérelni, erre tekintettel teszünk javaslatot a garázs rész hasznosítására.

Az értékelési szakvélemény a bérleti díjat a jelenleg fizetett használati díjnál - 36.278,- Ft+áfa/hó - alacsonyabb összegben állapította meg, így javaslom a jelenleg fizetett használati díj összegében megállapítani a garázs rész bérleti díját.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 8400/4/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Pagony utca 7/a. szám alatt fekvő, 30 m<sup>2</sup> alapterületű garázs 15 m<sup>2</sup> alapterületű része Kranabeth Gábor részére tárolás céljából kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2024. december 1. napjától 2029. november 30. napjáig 36.278,- Ft + Áfa/hó megállapításával. A külön szolgáltatás díjainak, a közüzemi költségek és a kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése bérlőt terheli.

II.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. szám alatti társasházban 12 lakás és 5 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5.145/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólag tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6956/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. alagsor 3. szám alatt fekvő, 18 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség.

Fenti helyiség bérlői Soós Imre és Tímár Márta Erzsébet, 5 év határozott időre szóló helyiségbérleti szerződésük 2024. november 30. napján szűnik meg. Soós Imre és Tímár Márta Erzsébet kérelmet nyújtottak be a raktárhelyiség bérleti jogának folytatására vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség mellett elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú Budapest XII. kerület Városmajor utca 21. alagsor 1. szám alatti lakásban élnek, a lakás vonatkozásában bérleti szerződésük határozatlan időtartamra szól. Nagycsaládosként három gyermekkel élnek az ingatlanban, bérlői kötelezettségeiket maradéktalanul teljesítve.

Értékelési szakvélemény szerint az alagsor 3. szám alatt elhelyezkedő raktárhelyiség piaci bérleti díjának mértéke 19.800,- Ft + ÁFA / hó.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 6956/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. alagsor 3. szám alatt fekvő, 18 m<sup>2</sup> alapterületű raktár Soós Imre és Tímár Márta Erzsébet bérlőtársak részére öt év határozott időtartamra, 2024. december 1. napjától 2029. november 30. napjáig bérbeadásra kerüljön 19.800,- Ft + Áfa/hó bérleti díj megállapításával. A külön szolgáltatás díjainak, a közüzemi költségek, valamint kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése bérlőtársakat terheli.

### III.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. szám alatti társasházban 1 lakás és 11 nem lakás céljára áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 230/2800 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi Budapest XII. kerület, 8270/0/A/11 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 13. szám alatt fekvő, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség (a továbbiakban: üzlethelyiség) megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 22/2800 tulajdoni hányaddal.

Az üzlethelyiséget 1997.11.27. napján kelt határozatlan időtartamra szóló helyiségbérleti szerződés alapján Hajdárné Sebők Gabriella, Süli Illésné, Bernáth Sándor, Kiss Lászlóné és Vagyóczky Gabriella bérlőtársak fodorászati tevékenység folytatása céljáról bérlik. Az üzlethelyiség bérleti díja a helyiségbérleti szerződés szerint minden év január 1. napjával 10%-kal emelkedik. A 26 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség jelenlegi bérleti díja immár bruttó 299.701,- Ft/hó összegre emelkedett. Krosely Gabriella és Kiss Lászlóné bérlőtársak beadványukban jelezték, hogy a jelenlegi bérleti díjat aránytalanul magasnak tartják, annak csökkentését kérelmezték. Kérték továbbá, hogy a bérlőtársak személyében bekövetkező változásra tekintettel velük kössön az Önkormányzat szerződést.

Az Önkormányzat felülvizsgálta az üzlethelyiség bérleti díját, amely az aktuális értékelési szakvélemény szerint 190.100,-Ft + Áfa (= 241.427,- Ft) összegben került meghatározásra.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 13. szám alatt fekvő, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanra vonatkozó helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre és ezzel egyidejűleg a helyiség kerüljön bérbeadásra határozatlan időtartamra, 2024. december 1. napjától Krosely Gabriella és Kiss Lászlóné bérlőtársak részére, 190.100,- Ft + Áfa/hó + külön szolgáltatási díj megállapításával. A külön szolgáltatás díjainak, a közüzemi költségek és a kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése bérlőtársakat terheli.

### **Jogsabályi 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-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ö.r.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ö. 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 Ö. 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 Ö. 57. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek a személyéről a 2. § (1a) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) vagy a Bizottság döntött.

Az Ö. 58. § (3) bekezdés alapján, nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a 2. § (1a) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték, ezt egyik ingatlan, ingatlanrész értéke sem haladja meg.

Az Ö. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A (2) bekezdés szerint határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha a 2. § (1a) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

Az Ö. 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.§ (1a) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

Az Ö. 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 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 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, 8400/4/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Budapest, XII. kerület, Pagony utca 7/a** szám alatti, 30 m<sup>2</sup> alapterületű garázs 15 m<sup>2</sup> alapterületű részét Kranabeth Gábor részére, tárolás céljából 2024. december 1. napjától 2029. november 30. napjáig tartó 5 év határozott időre 36.278,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (72.556,-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 Kranabeth Gáborral.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 6956/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Városmajor utca 21. alagsor 3.** szám alatt fekvő, 18 m<sup>2</sup> alapterületű raktár Soós Imre és Tímár Márta Erzsébet részére 2024. december 1. napjától 2029. november 30. napjáig tartó 5 év határozott időre 19.800,- Ft + ÁFA/hó összegű bérleti díj megállapításával bérbe adja. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérletet terhelik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (39.600,- 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 Soós Imrével és Tímár Márta Erzsébettel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8270/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 13.** szám alatt fekvő, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanra vonatkozó helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az ingatlan Krosely Gabriella és Kiss Lászlóné bérletársak részére 2024. december 1. napjától határozatlan időre 190.100,- Ft + Áfa/hó összegű bérleti díj megállapításával bérbeadásra kerül. A külön szolgáltatási, és közüzemi díjak megfizetése a bérletársakat terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségre vonatkozó döntése alapján változik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (380.200,-Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével - első alkalommal 2026. január 1. napjával - 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 közös megegyezéssel megszüntesse a fennálló bérleti szerződést és ezzel egyidejűleg bérleti szerződést kössön Krosely Gabriellával és Kiss Lászlónéval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 11. 15.



**Kovács Gergely**  
polgármester

Láttam:



**dr. Orosz György**  
jegyzői feladatok ellátásával megbízott  
köztisztviselő



**Vadász Gábor**  
alpolgármester