



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. sz. alatti önkormányzati tulajdonban lévő helyiség, a Budapest XII. kerület, Pagony utca 29. szám alatti, hozzávetőleg 29 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény hozzávetőleg 24,5 m<sup>2</sup> alapterületű részének, és a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaházban található helyiségek bérbeadása.

I.  
A Budapest XII. kerület 7739/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Böszörményi út 16/A-B. sz. alatt lévő 7 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 52/10000 tulajdoni hányaddal az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A helyiséget Siklós János egyéni vállalkozó 2009. július 1. napjától 2014. június 30. napjáig a 92/2009. (VI. 17.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. sz. határozata alapján, 2014. július 1. napjától 2019. június 30. napjáig a 103/2014. (VI. 18.) Bp. Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. sz. határozata alapján bérlő. A helyiségben cipész műhelyt működtet.

Bérlő 2019. április 30. napján elektronikus úton érkezett levelében bérleti jogviszonya meghosszabbítását kérelmezte.

Nyilvántartásunk szerint bérlőnek tartozása nincs, a bérleti és különszolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti. A havi bérleti díj összege jelenleg bruttó 25.321,-Ft. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 25.000,- Ft+ÁFA/hó (31.750,- Ft) havi bérleti díj megfizetését Siklós János vállalta.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 7739/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B. szám alatt található, 7 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség Siklós János, egyéni vállalkozó részére, cipész műhely tevékenység folytatására, öt év határozott időtartamra, 2019. július 1. napjától 2024. június 30. napjáig, havi 25.000,-Ft+ÁFA/hó bérleti díjjal ismételten kerüljön bérbeadásra. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli.

II.  
A Budapest XII. kerület, 8416/6 hrsz. alatt felvett, természetben a 1124 Budapest XII. kerület, Pagony utca 29. szám alatti, 2416 m<sup>2</sup> alapterületű, művelési ágból kivett, áruház elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az Ingatlanon egy hozzávetőleg 29 m<sup>2</sup> alapterületű alappal rendelkező, korábban a BKV Zrt. tulajdonában álló, autóbussz közlekedést szolgáló, jegy árusítóként funkcionáló helyiség található.

A helyiség a Budapest XII. kerület, (8408/1) hrsz. alatt felvett, természetben a 1120 Budapest XII. Fodor utca 008408/1 helyrajzi szám alatt található, 14996 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan területére, amely szintén az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi, 1,52 m<sup>2</sup>-en nyúlik át.

A területre jelenleg a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (Továbbiakban KVSZ) és annak 1/B számú mellékletét képező Budapest XII. Kerület Hegyvidék Szabályozási Terve (továbbiakban: KSZT) van hatályban és az Önkormányzat által elfogadott Településkép védelméről szóló 42/2017. (XI. 17.) Önkormányzati rendeletet (TKR), a KÉSZ rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni. A KVSZ az ingatlant I-XII/AK8 jelű, intézményterületek építési övezetbe sorolja az alábbi paraméterekkel:

Az építési övezet jele	A telek							Az épület		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)	
I-XII/AK8	800	-	65	1,8	80	-	-	35	5,5	7,5

Az ingatlan jelenleg két övezetbe sorolt, a KSZT szerint azon javasolt telekhatár húzódik.

A meglévő helyiség felújítása esetén, a TKR 42. § (1) bekezdése ab) pontja szerint: „az épület megjelenését befolyásoló átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása (utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása)” esetén, amennyiben az közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről érzékelhető, településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

A helyiség jelenleg üresen áll, az Önkormányzat bérbeadás útján kívánja hasznosítani. Figyelemmel arra, hogy a közelben lévő játszótér látogatói részéről is igényként merült fel, a bérbeadásra azzal kerülne sor, hogy a helyiségben közhasználatra szolgáló mellékhelyiségek is helyet kapjanak.

A Vudent Cigarette Betéti Társaság (székhelye: 1183 Budapest, Gyömrői út 79-83., cégjegyzékszám: Cg. 01-06-786651, adószáma: 24340403-2-43., képviseli: Vu Quy Duongné (an.: Szabó Mária) ügyvezető), a helyiség bérbevételére irányuló szándékukat jelezték. A helyiségben dohánytermék-kiskereskedelmi tevékenységet kívánnak folytatni, annak saját költségen történő teljeskörű felújítása mellett. Kérelmükben továbbá jelezték, hogy a helyiségben, a Nemzeti Dohánybolt bejáratától független, külön bejáratú rendelkező nyilvános illemhelyet alakítanak ki saját költségen, amelyet üzemeltetésre a helyiség kulcsaival együtt a beruházást követően átadnak az Önkormányzatnak.

Fentiekre tekintettel a helyiség üzletként hasznosítható alapterülete hozzávetőleg 24,5 m<sup>2</sup>, míg a közhasználatra szolgáló mellékhelyiség hozzávetőleg 4,5 m<sup>2</sup> alapterületű lesz.

A helyiség üzletként hasznosítható részére vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 96.000,- Ft+ÁFA/hó (120.000,- Ft) havi bérleti díj megfizetését a Vudent Cigarette Betéti Társaság vállalta.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. kerület, 8416/6 hrsz. alatt felvett, természetben a 1124 Budapest XII. kerület, Pagony utca 29. szám alatt található, hozzávetőleg 29 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség hozzávetőleg 24,5 m<sup>2</sup> alapterületű részét a Vudent Cigarette Betéti Társaság részére, kiskereskedelmi tevékenység folytatására, 5 + 5 év határozott időtartamra szóló bérbevételre, 2019. június 1. napjától 2024. május 31. napjáig, havi 96.000,- Ft+ÁFA/hó bérleti díjjal kerüljön bérbeadásra.

A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli.

### III.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

A Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszám: 01-09-962705, adószám: 12354454-2-41, képviselőre jogosult: Galambos Róbert ügyvezető) 2019. április 30. napján jelezte, hogy az „A” Irodaház pinceszintjén található P43 és P44 megjelölésű mindösszesen 34,77 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiségeket bérbe kívánja venni raktározás céljából.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 94/2016. (V.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat c) pontja alapján a raktár, műhely rendeltetésű vagy egyéb irodai, kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltató célú használatra nem alkalmas helyiségek esetén, továbbá az irodaház alagsorában a minimális bérleti díj összege 750,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó.

A pinceszinten található P43 és P44 megjelölésű raktárhelyiségek bérleti díját a fenti határozatban előírt minimum összegben, azaz 750,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegben javaslom meghatározni.

### **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 (továbbiakban: Ör.) 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A helyiségek értéke nem haladja meg a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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 a) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni.

A helyiség értéke nem haladja meg a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (4) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év.

Az Ör. 64. § (4) bekezdés b) pontja szerint a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha a Kt. vagy 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 - 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 Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### **Határozati javaslatok:**

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, Budapest XII. ker., 7739/1/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 16/A-B szám alatt található, 7 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget Siklós János, egyéni vállalkozó részére, cipész műhely tevékenység folytatására, öt év határozott időtartamra, 2019. július 1. napjától 2024. június 30. napjáig bérbe adja. A bérleti díj 25.000,- Ft+ÁFA/hó, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (50.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér 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 Siklós Jánossal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, Budapest XII. kerület, 8416/6 hrsz. alatt felvett, természetben a 1124 Budapest XII. kerület, Pagony utca 29. szám alatti, hozzávetőleg 29 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény hozzávetőleg 24,5 m<sup>2</sup> alapterületű részét 5 év határozott időtartamra, 2019. június 1. napjától 2024. május 31. napjáig, a Vudent Cigarette Betéti Társaság (székhelye: 1183 Budapest, Gyömrői út 79-83., cégjegyzékszám: Cg. 01-06-786651, adószáma: 24340403-2-43., képviseli: Vu Quy Duongné (an.: Szabó Mária) ügyvezető), részére kiskereskedelmi tevékenység folytatására bérbe adja, azzal, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható legyen. A bérleti díj 96.000,- Ft + Áfa/hó, és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (192.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér 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 az Vudent Cigarette Betéti Társasággal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7744 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház pinceszintjén található P43 és P44 megjelölésű, mindösszesen 34,77 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiségeket 2019. június 1. napjától 2024. május 31. napjáig terjedő időtartamra, 26.078,-Ft +ÁFA/hó bérleti díjért a Telemédia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszám: 01-09-962705, adószám: 12354454-2-41, képviselőre jogosult: Galambos Róbert ügyvezető) részére bérbe adja raktározási tevékenység céljából azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (52.155,-Ft), az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a 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 Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Telemédia Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 05.24.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

