



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiség ismételt bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség ismételt bérbeadására irányul.

A Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatti társasházban 10 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5569/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 6893/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatt található, földszinti, 28 m² alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 127/10000 tulajdoni hányaddal.

Az ANARY Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság (rövid neve: ANARY Bt.; székhely: 1122 Budapest, Csaba utca 8, cégjegyzékszám: 01-06-212583, adószám: 28343965-2-43, képviselőre jogosult: Bulovszky Petra) az ingatlanra 2017. március 1. napjától 5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. A bérleményben élelmiszer jellegű vegyes kereskedést alakított ki, az üzlet a környékbeli lakók megelégedését szolgálja. Bérelő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérleti és különszolgáltatási, közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 130.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megfizetését az ANARY Bt. vállalta.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatt található, földszinti, 28 m² alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 127/10000 tulajdoni hányaddal élelmiszer jellegű vegyes kereskedés működtetése céljára kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig az ANARY Bt. részére 130.000,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet 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-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

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

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

Az Ö. 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 Ö. 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 a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatt található, földszinti, 28 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 127/10000 tulajdoni hányaddal 2023. január 1. napjától kezdődő 5 év határozott időtartamra, 2027. december 31. napjáig az ANARY Bt. (székhely: 1122 Budapest, Csaba utca 8, cégjegyzékszám: 01-06-212583, adószám: 28343965-2-43, képviselőre jogosult: Bulovszky Petra) részére élelmiszer jellegű vegyes kereskedés működtetése céljából bérbe adja. A bérleti díj 130.000,- + ÁFA/hó. A különszolgáltatási,

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 az ANARY Bt.-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 12.08.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:



Pokorni Zoltán
polgármester

