



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés célja a Böszörményi „A” Irodaház első emeletén elhelyezkedő, A111/a, valamint a harmadik emeletén elhelyezkedő 334, 335, 336, 338, 339, 342, 343, 344, 345, 346 megjelölésű önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása.

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

I.

Málnási Rozália egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Beregszász út 4/A, A lépcsőház, 4. em. 26 ajtó., nyilvántartási szám: 4519705, adószám: 61108547143), a 2016. október 24. napon kelt határozott idejű szerződése alapján, az „A” Irodaház első emeletén elhelyezkedő, A111/a megjelölésű, 10,15 m² alapterületű helyiséget, 2016. október 15. napjától 2019. október 15. napjáig, nyelvoktatás céljából bérlő.

Málnási Rozália egyéni vállalkozó 2019. június 26. napon jelezte, hogy fenti helyiséget a meglévő feltételekkel, 2021. május 31. napjáig nyelvoktatás céljából tovább bérelné, közüzemi, bérleti-díj, üzemeltetési költség tartozása nincsen.

A 2016. október 24. napon kötött szerződés alapján, a helyiség után fizetendő bérleti díj a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekedett, mivel a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex meghaladta a 100%-ot. Fentiek alapján, a Pénzügyi és Költségvetési Iroda tájékoztatása szerint, Málnási Rozália egyéni vállalkozó 2019. évre 16.091,- Ft+ÁFA/hó összeget köteles fizetni.

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 határozata a) pontja szerint az irodaház földszintjén és I-VI. emeletén irodai és kereskedelmi célú használat esetén a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA/m²/hó.

A bérleti díjat fentiek alapján 16.091,- Ft+ÁFA/hó összegben javaslom meghatározni, mely összeg magasabb, a fenti határozatban előírt minimális bérleti díjnél.

II.

A **Közép-Budai Tankerületi Központ** (székhely: 1027 Budapest, Fő utca 80., ÁHT azonosító: 361406, adószám: 15835248-2-41, képviselőre jogosult: Hajnissné Anda Éva) 2019. július 18.

napon jelezte, hogy az „A” Irodaház harmadik emeletén elhelyezkedő 334, 335, 336, 338, 339, 342, 343, 344, 345, 346 megjelölésű, mindösszesen 230,03 m² alapterületű helyiségeket bérbe kívánja venni irodai tevékenység folytatása céljából, 3 év határozott időtartamra.

Az „A” Irodaház harmadik emeletén felújítási munkálatok elvégzése szükséges, mely a folyosón lévő burkolat cseréjére, valamint konyha kialakítására terjed ki. A meglévő árajánlatok alapján, a folyosón lévő burkolat cseréje (padlászőnyegről parkettára) 760.868,-Ft+ÁFA, a konyha kialakítása 472.118,- Ft+ÁFA, összesen 1.232.986,- Ft+ÁFA. Tekintettel arra, hogy a harmadik emeletet szinte kizárólag a Közép-Budai Tankerületi Központ fogja használni, a felújítási költségekre tekintettel magasabb bérleti díj került megállapításra.

Az „A” Irodaházban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 94/2016. (V.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat a) pontja alapján az irodaház III. emeletén irodai és kereskedelmi célú használat esetén, a helyiségek minimális bérleti díja 1.500,- Ft + ÁFA/m²/hó. Jelen esetben a Fáber Kft., ez általa készített ajánlatban, a helyiségek bérleti díját, piaci áron, 1.900,- Ft + ÁFA/m²/hó összegben határozta meg, mely a 230,03 m² esetén összesen nettó 437.057,- Ft + ÁFA/m²/hó.

Fentiekre tekintettel, a Közép-Budai Tankerületi Központ és az Önkormányzat közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 471.307,- Ft+ÁFA/hó összegben javasolom meghatározni.

Jogszabályi hivatkozás

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.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az 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 nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 4.§ (5) bekezdésének b) pontja alapján a versenyztetési értékhatár 25 millió forint. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára - versenyztetés mellőzésével - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 54. §-a értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá iroda-, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

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. 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. 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 alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke - helyiségek esetében - legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése értelmében, törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A 11. § (17) bekezdés szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.

A Közép-Budai Tankerületi Központ, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Kormány által alapított költségvetési szerv, államháztartási körbe tartozó szervezet.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház ingatlan első emeletén elhelyezkedő A111/a megjelölésű, 10,15 m² alapterületű helyiséget 2019. október 16. napjától 2021. május 31. napjáig terjedő időtartamra 16.091,- Ft+ÁFA/hó bérleti díjért Málnási Rozália egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Beregszász út 4/A, A lépcsőház, 4. em. 26 ajtó., nyilvántartási szám: 4519705, adószám: 61108547143) részére bérbe adja nyelvvoktatás céljából. Málnási Rozália egyéni vállalkozónak kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadékot kellene fizetnie (32.182,- Ft), tekintettel arra, hogy korábban 30.450,- Ft összegű óvadékot már befizetett, így a különbözet összegét (1.732,- Ft) köteles óvadékként befizetni. 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 Málnási Rozália egyéni vállalkozóval.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaház harmadik emeletén elhelyezkedő 334, 335, 336, 338, 339, 342, 343, 344, 345, 346 megjelölésű, mindösszesen 230,03 m² alapterületű helyiségeket 2019. szeptember 1. napjától 2022. augusztus 31. napjáig terjedő időtartamra 471.307,- Ft + ÁFA/hó bérleti díjért a Közép-Budai Tankerületi Központ (székhely: 1027 Budapest, Fő utca 80., ÁHT azonosító: 361406, adószám: 15835248-2-41, képviselőre jogosult: Hajnissné Anda Éva) részére bérbe adja irodai tevékenység

folytatása céljából azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (942.614,-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 Közép-Budai Tankerületi Központtal.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. ~~08.~~ 16.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző