

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló helyiségek bérbeadására irányul.

I.

Az Önkormányzat 2022. július 12. napjától 2022. augusztus 9. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy a lentebb feltüntetett helyiségre egy pályázat érkezett, így a helyiség bérbeadásáról 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 61. § (2) bekezdése értelmében a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

Az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló Budapest XII. kerület, 7898/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 40. as. 1. szám alatt fekvő**, 140 m² alapterületű iroda megnevezésű ingatlan 2 év határozott időre szóló, kizárólag tárolás céljára történő bérbeadására írt ki pályázatot azzal, hogy a helyiség bérbevételére kizárólag nonprofit szervezetek pályázhatnak.

A helyiség bérbevételére a Könyvmentők Kulturális Egyesület (székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 40. IV. em. 20.; nyilvántartási szám: 01-02-0017461; statisztikai számjel: 19285810-4779-529-01; adószám: 19285810-1-42; képviselő: Sárvári Erika) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint a helyiségben könyvraktári tevékenységet szeretne folytatni.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a fenti helyiség 2022. október 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig a Könyvmentők Kulturális Egyesület részére könyvraktári tevékenység folytatása céljából kerüljön bérbeadásra a pályázati alapbérként megjelölt 52.815,- Ft + ÁFA /hó összegű bérleti díj ellenében, mely a 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. b) pontjában foglaltak figyelembevételével került megállapításra, mely szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkori közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA.

A Könyvmentők Kulturális Egyesület terhére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9214/1/B/1 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Melinda út 18. szám alatti, 18 m² alapterületű, a tulajdoni lap tanúsága szerint garázs megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/1.000 tulajdoni hányaddal.

A könnyűszerkezetes garázst korábban Szabó László használta. Szabó László nevelt lánya, Lovász Anita azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a garázst bérbe kívánja venni tekintettel arra, hogy a Melinda út 18. fszt. 3. szám alatti ingatlanban él, és egészségi állapota miatt parkolási lehetőségre a lakásához közel van szüksége. Lovász Anita kérelmében vállalta, hogy nevelőapja, Szabó László fennálló tartozását megfizeti az Önkormányzat részére.

A 2022. május 10. napján kelt értékelési szakvélemény alapján a 9214/1/B/1 hrsz. alatti 18 m² alapterületű garázs ingatlan piaci bérleti díjának mértéke 20.000,- Ft + ÁFA, azaz 25.400,- Ft összegben került megállapításra.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a fenti helyiség 2022. október 1. napjától határozatlan időtartamra Lovász Anita részére gépjármű tárolás céljából kerüljön bérbeadásra a 20.000,- Ft + ÁFA, azaz 25.400,- Ft bérleti díj ellenében azzal, hogy Lovász Anita Szabó László fennálló, összesen 254.773,- Ft összegű tartozásának megfizetésére köteles, mely tartozás kiegyenlítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele.

III.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a 6816/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatt fekvő, alagsori, 73 m² alapterületű üzlethelyiség megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 735/100000-ed tulajdoni hányaddal.

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (székhelye: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60, nyilvántartási száma: 01-02-0000010, képviseli: Morva Emília Közép-Magyarországi régióvezető és Molnár Tamás Közép-Magyarországi Régió regionális ügyvezető, a továbbiakban: Egyesület) a tárgyi helyiséget 1996 óta bérlé, a jelenlegi 2020. február 11. napján kelt bérleti szerződés a 151/2017. (IX.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozata alapján 2020. március 1. napjától 2022. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamra szól.

Az Egyesület a helyiségben az Önkormányzat számára - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény alapján - kötelező feladatot jelentő nappali melegedő szolgáltatást biztosítja, naponta délelőttönként a rászorulókat hideg étellel látja el, tájékoztatást nyújt, szolgáltató, ügyintéző tevékenységet folytat. A rászorulóknak segítséget nyújt az alapvető okmányok beszerzésében, fürdési, mosási lehetőséget biztosít, rehabilitációban segít. Az Egyesület a hajléktalan személyek számára nappali tartózkodási lehetőséget biztosít, továbbá utcai szociális munka keretében figyelemmel kíséri a hajléktalan személyek életkörülményeit, szükség esetén ellátásukat kezdeményezi helyzetük javítása érdekében.

Az Egyesület a jövőben a hajléktalanok számára nyitva álló nappali melegedőben infrastrukturális fejlesztéseket (nyílászáró csere, gépészeti átalakítások, elektromos hálózat korszerűsítése, szellőzőrendszer kialakítása, vizesblokk felújítása) szeretne elvégezni. Oly módon szeretnék a helyiséget felújítani, hogy kialakításra kerüljön egy közösségi tér.

Az Egyesület jelenleg a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az 151/2017. (IX.20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozata alapján a nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatására figyelemmel a helyiség mindenkori közös költségének 5 %-kal

növelt összege + ÁFA bérleti díjat fizet a tárgyi helyiség után, ennek jelenlegi összege 15.356,- Ft + ÁFA Ft. A mindenkori bérleti díj a társasház közös költségre vonatkozó döntése esetén emelkedik.

Az Egyesület fontos közfeladatokat lát el a XII. kerületben, ezért javaslom, hogy számára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyedi döntésével a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 12. pontja szerint közfeladat ellátására figyelemmel, versenyeztetési eljárás nélkül a Képviselő-testület 203/2019. (XI.28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. 1.1. b) pont szerint megállapított bérleti díjjal, mely a társasházi közös költségének (jelenleg 14.625,- Ft) 5 %-kal növelt összege, 15.356,- Ft + ÁFA, 5 év határozott időtartamra, 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig a fenti helyiség bérbeadásra kerüljön.

Jogszabályi hivatkozások

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján 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 tévő részére lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdésének b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 12. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen: a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.

Az Ör. 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 Ör. 58. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot – a pályázati kiíráskor hatályos rendelet szerint – a jegyző írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alpbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 61. § (2) bekezdés értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

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

Az Ör. 64. § (2) bekezdés b) pontja szerint határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha az Ör. 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi határozatában a határozatlan idejű bérbeadásról döntött.

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 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.

A 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat 1.1. a) pontja szerint a helyiség bérleti díja: 6 hónapnál nem régebbi, kifejezetten a nettó bérleti díj megállapítására irányuló értékbecslés + ÁFA alapján kerül meghatározásra, 1.1. pont b) alapján pedig bérleti díjat nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA összegben állapítható meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési 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, 7898/0/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 40. as. 1. szám alatt fekvő**, 140 m² alapterületű iroda megnevezésű ingatlant **2022. október 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig** terjedő határozott időtartamra a **Könyvmentők Kulturális Egyesület** (székhely: 1072 Budapest, Rákóczi út 40. V. em. 20.; nyilvántartási szám: 01-02-0017461; statisztikai számjel: 19285810-4779-529-01; adószám: 19285810-1-42; képviselő: Sárvári Erika) részére könyvraktári tevékenység céljából bérbe adja. A bérleti díj a pályázati alaphétként megjelölt 52.815,- Ft + ÁFA /hó, azaz a helyiség mindenkor társasházi közös költségének (jelenleg 50.300,- Ft) 5 %-kal növelt összege, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérletet terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségre vonatkozó döntése alapján változik. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (105.630,- Ft) állapít meg.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Könyvmentők Kulturális Egyesülettel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9214/1/B/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Melinda út 18. szám alatti, 18 m² alapterületű garázst**, **2022. október 1. napjától határozatlan időtartamra Lovász Anita részére** gépjármű tárolási célra bérbe adja. A bérleti díj nettó 20.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 25.400,- Ft/hó. Külön szolgáltatási díj és közüzemi költség fizetése bérletet terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot 40.000,- Ft állapít meg, valamint Lovász

Anita köteles Szabó László tartozásának megfizetésére, mely tartozás kiegyenlítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. 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 Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Lovász Anitával.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a 6816/0/A/1 hrsz. szám alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatti, 73 m² alapterületű üzlethelyiséget 2022. október 1. napjától 2027. szeptember 30. napjáig**, további öt év határozott időtartamra a **Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület** (székhelye: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 58-60, nyilvántartási száma: 01-02-0000010, képviseli: Morva Emília Közép-Magyarországi régióvezető és Molnár Tamás Közép-Magyarországi Régió regionális ügyvezető) részére hajléktalanok nappali ellátása és ezt segítő tevékenységek folytatása céljára bérbe adja. A bérleti díj a helyiség mindenkori társasházi közös költségének (jelenleg 14.625,- Ft) 5 %-kal növelt összege, azaz 15.356,- Ft + ÁFA, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérletet terheli. A bérleti díj összege a társasház közös költségére vonatkozó döntése alapján változik. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (30.712,- Ft) állapít meg.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel bérleti szerződést kössön.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2022. 09.10.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

