



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérbeadása

**Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. ker., 6884/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest, XII. ker., Városmajor u. 40.** szám alatti ingatlan alagsorában található 74 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség. A Budapest, XII. ker., Városmajor u. 40. szám alatti társasházban 2 lakás 2 nem-lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 2144/10000 eszmei hányaddal.

Önkormányzatunkkal a Kegyelet Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 49., cégjegyzékszám: 01-09-064814, képviselő: Novák Gergely ügyvezető) kötött helyiségbérleti szerződést mely 1997. november 27. napján került aláírásra, határozatlan időtartammal, azonban az Önkormányzatunk 2010. augusztus 31. napjára a szerződést bérleti díj tartozás miatt felmondta. Így a Kegyelet Kft. jelenleg jogcímnélküli használonak minősül

Novák Gergely ügyvezető kérte, hogy a helyiséget tovább bérelhesse és használhassa, tekintettel arra, hogy fizetési kötelezettségeit teljesíti. Javaslom, hogy a bérleti díj minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekedjen.

A Képviselő-testület 55/2014. (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatának 1.1. pontjának a) alpontja értelmében a helyiség bérének alapja a helyiség 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel meghatározott helyi forgalmi értéke. A helyiségbér mértéke legalább a helyiség forgalmi értékének 10%-a/év+ÁFA.

Tekintettel arra, hogy a helyiségben hosszabb ideje folytatja tevékenységét és beruházásokat végzett benne, javaslom, hogy a helyiség pályázati eljárás nélkül, 154.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megállapításával, öt év határozott időtartamra kerüljön bérbeadásra a Kegyelet Kft. számára. A helyiség forgalmi értéke 18.500.000 Ft a 2015.05.20. napján elkészített értékbecslés alapján.

2. Az Önkormányzat tulajdonában áll a **Budapest, XII. ker. 7753/3/A/1 helyrajzi számon** felvett, természetben a **Budapest, XII. kerület, Beethoven u. 2/A. magasföldszint, 191 m<sup>2</sup>** alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan.

Az üzlethelyiség 59 m<sup>2</sup> alapterületű részét (a továbbiakban: helyiség) határozott időtartamra, 2015. május 31. napjáig Zelenák Adrián Tamás bérelte, környezetbarát termékek kis- és nagykereskedelme céljából. Zelenák Adrián Tamás az eltelt öt év alatt a bérleti díjat mindig időben megfizette, és a helyiséget két évvel ezelőtt az Önkormányzat beleegyezésével saját költségen felújította. A Zöldbolt elnevezésű vállalkozás, melyet a helyiségben üzemeltet öt év alatt Budapest egyik kultikus üzletévé vált, és a kezdeti 3 fő alkalmazotthoz képest ma már 12 ember számára nyújt megélhetést. A Zöldbolt egy igazi hazai kisvállalkozás, ahol hazai termékek beszerzése és értékesítése folyik. A helyiségben rendszeresen tartanak ingyenes képzéseket, könyvbemutatókat, jószolgálati rendezvényeket.

Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiséget Zelenák Adrián Tamás újította fel, valamint az általa folytatott lakossági tevékenység támogatható, ezért nem javasolt a helyiség pályázati úton történő bérbeadása, hanem a helyiséget egyedi bizottsági döntés alapján javasoljuk bérbe adni. A helyiség bérleti díja értékbecslés alapján kerül meghatározásra 108.200,- Ft/hó+ÁFA összegben.

### **Jogsabályi háttér:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Bp. XII. ker. Hegyv. Ök. rendelet (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 Magyarország mindenkorai költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének b) pontja alapján a versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiségek becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 54. § 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. 61. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év.

Az Ör. 62. § (3) bek. 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. 62. § (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 javaslatot fogadja el.

### Határozati javaslat:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. ker., 6884/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest, XII. ker., Városmajor u. 40. szám alatt található, 74 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiséget határozott időre, 2015. július 1. napjától 2020. június 30. napjáig a **Kegelet Kft.** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 49., . cégjegyzékszám: 01-09-064814 ], képviselőjében: Novák Gergely ügyvezető) részére kegeleti tevékenység céljára bérbe adja. A bérleti díj 154.200,- Ft + ÁFA/hó, továbbá ezen felül a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 308.400,- Ft.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*


2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest, XII. kerület, 7753/3/A/1 hrsz-ú, természetben Budapest, XII. kerület, **Beethoven u. 2/A. szám alatti 59 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget **Zelenák Adrián Tamás** részére öt év határozott időre, 2015. június 1. napjától 2020. május 31. napjáig bérbe adja. A fizetendő bérleti díj összege jelenleg 108.200,- Ft + ÁFA/hó, továbbá ezen felül a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 216.400,- Ft.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2015. 05.22.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

