



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk 2015. október 6. napjától 2015. október 20. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. A pályázati eljárás során a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 3/C., a Böszörményi út 20. és Beethoven u. 7-9. szám alatti ingatlanra érkezett érvényes pályázat. Tekintettel arra, hogy a fent nevezett helyiségekre egy pályázat érkezett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének 58.§ (2) bekezdésének értelmében a bérbeadásokhoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

I. A Budapest XII. kerület 7715/7/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 3/C.** szám alatti, földszinti, 34 m² alapterületű helyiség felhasználási módja a pályázati felhívás értelmében kereskedelmi és/vagy vendéglátó tevékenység.

A pályázat benyújtásának feltétele volt, hogy a pályázó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja a korábbi bérlő bruttó 1.014.319,- Ft összegű tartozásának a szerződéskötés napjáig bezárólag történő megfizetését. A korábbi bérlő helyett megfizetett tartozás teljes összege a pályázat útján bérleti jogot szerző bérlő részére engedményezésre kerül.

A helyiség bérbevételére a Tábori és Társa Bt. nyújtott be pályázatot. A helyiségcsoportban vendéglátó tevékenységet kíván folytatni, valamint vállalta a korábbi bérlő bruttó 1.014.319,- Ft összegű tartozásának a szerződéskötés napjáig bezárólag történő megfizetését.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a **Tábori és Társa Bt.** részére a Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 3/C.** szám alatti, 34 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti helyiséget a pályázati felhívásban pályázati alapként megjelölt 86.500,- Forint/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

A Tábori és Társa Bt. részére kéthavi nettó helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II. A Budapest XII. kerület, 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20.** szám alatti, II. emeleti, összesen 86,09 m² alapterületű helyiség felhasználási módja a pályázati felhívás értelmében irodai tevékenység.

A helyiség bérbevétele érdekében a megALAPOZOD Kft. nyújtott be érvényes pályázatot, a helyiségben fejlesztési-oktatási tevékenységet tervez folytatni.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a **megALAPOZOD Kft.** részére a 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22.** szám alatti, II.



emeleti, összesen 86,09 m² alapterületű helyiségeket a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 163.571,- Forint/hónap + ÁFA bérleti díj ellenében.

A megALAPOZOD Kft. részére kéthavi nettó helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

III. A Budapest XII. kerület, 7749/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Beethoven u. 7-9. szám** alatti, 265,66 m² alapterületű helyiség felhasználási módja a pályázati felhívás értelmében szolgáltató célú használat. A pályázati kiírás értelmében a helyiség felújítása kapcsán a bérlőt terheli a terem oldalfalának javítása (35 m²); előlépcső burkolása; ablakok javítása, vizes blokknál 5 db ablak cseréje, 2 db zuhanyfal beépítése, 1 db ajtó cseréje; belső diszperziós festés teljes felületen (1100 m²), ablakok mázolása (93 m²); homlokzaton vakolatjavítás és festés (398 m²); elektromos rendszer átvizsgálása, javítása; vizes szerelvények, berendezési tárgyak szükség szerinti javítása; gépi szellőzés kiépítés férfi és női vizes blokknál. A bérlő által elvégzett felújítási munkák értékéből legfeljebb nettó 3.363.005,- Ft a bérleti díjba beszámítható.

A helyiség bérbevétele érdekében a Táncterem Kft. nyújtott be érvényes pályázatot, amelynek értelmében a helyiségben táncoktatás tevékenységet tervez folytatni.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a **Táncterem Kft.** részére a **Budapest XII. kerület, Beethoven u. 7-9. szám** alatti, 265,66 m² alapterületű, földszinti helyiséget a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 398.490,- Forint/hónap + ÁFA bérleti díj ellenében.

A Táncterem Kft. részére kéthavi nettó helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

IV. A Budapest XII. kerület, 7739/4/A/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Ugocsa utca 14. szám** alatti, **21 m² alapterületű üzlethelyiség** a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 39/1000 eszmei tulajdoni hányaddal az Önkormányzat tulajdonát képezi.

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.

A szóban forgó ingatlan értékbecsléssel megállapított piaci értéke 7.350.000,-Ft. A **Királyhágó – Száz Kft** 2010. augusztus 1. napján kelt bérleti szerződés alapján bérlő, a lakosság alapellátására szolgáló, élelmiszer kiskereskedelmi célra, 2015. július 31-ig tartó határozott időre. Szabó Zoltánnal a Királyhágó – Száz Kft ügyvezetővel történt megbeszélés során elfogadta, hogy egyedi döntéssel a bérleti díj 62.900,- Ft+Áfa (bruttó 80.000,- Ft/hó) összegben kerülne meghatározásra, amely magasabb mint a az ingatlan piaci értéke alapján megállapított és a jelenlegi bérleti díj.

Kérelmező részére kéthavi nettó helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

V. A **Malin Bt.** (Cg.: 13-06-057349, székhely: 2030 Érd, Fogoly u. 48., képviseli: Marjai Lászlóné) a **7749/2 hrsz-ú**, természetben **1126 Budapest, Beethoven u. 7. alatti Irodaház** udvaráról nyíló melléképületben, összesen **51,82 m²** alapterületű helyiséget bérbe kíván venni fodrászat működtetése céljából **2015. november 15. napjától 2020. december 31. napjáig.**

A XII. kerület, Beethoven u. 7-9. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonú helyiségek minimális bérleti díját meghatározó 183/2012. (IX. 27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat a.) pontja alapján a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA/ m²/hó.



A Malin Bt. a 2006. szeptember 08-án kötött használati megállapodás alapján a fenti ingatlanban fodrászatot működtet. A kérelmező vállalja, hogy az üzemeltetési és közüzemi költségeket, valamint a kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadékot megfizeti.

A Malin Bt. képviselője és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 1.500,-Ft+Áfa/m²/hó összegben javaslom meghatározni.

VI. A Tudatos Életért Egyesület (székhely: 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 22-24. II. 7., képviseli: Csiszér Éva elnök) az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, **7744 hrsz-ú**, természetben **Böszörményi út 20. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház III. emeletén található** a mellékletben feltüntetett **A326 számú**, összesen **15,27 m²** alapterületű helyiségeket bérbe kívánja venni irodai és egyéb adminisztrációs tevékenység céljából 2015. november 15. napjától 2016. november 14. napjáig terjedő időtartamra.

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 181/2012. (IX. 27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat szerint az irodaházban a nonprofit szervezetek számára, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén a bérleti díj 750,-Ft+ÁFA/m²/hó, így ennek figyelembevételével jelenleg a helyiség bérleti díja összesen 11.453,-Ft+Áfa/hó összegben lett megállapítva. A kérelmező vállalja, hogy az üzemeltetési és közüzemi költségeket, valamint a kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadékot megfizeti.

VII. A VIR Vezetői Információs Rendszerek Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Böszörményi út 20-22., képviseli: Mihalovics Pál Ákos vezérigazgató) az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XII. kerület, **7744 hrsz-ú**, természetben **Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház II. emeletén található** a mellékletben feltüntetett **A238, A239 és A240 számú**, összesen **69,59 m²** alapterületű helyiségeket bérbe kívánja venni irodai és egyéb adminisztrációs tevékenység céljából 2015. november 15. napjától 2020. november 14. napjáig terjedő időtartamra.

Az irodaépület önkormányzati tulajdonú helyiségeinek minimális bérleti díját meghatározó 181/2012. (IX. 27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata alapján a minimális bérleti díj összege 1.500,-Ft+ÁFA/m²/hó.

A VIR Vezetői Információs Rendszerek Zrt. az irodákban a 2012.10.25-én kötött használati megállapodás alapján tanácsadói munkát és adminisztratív tevékenységet végez.

A VIR Vezetői Információs Rendszerek Zrt. és Önkormányzatunk közötti egyeztetésekre figyelemmel a bérleti díjat 1.900,-Ft+Áfa/m²/hó összegben javaslom meghatározni, ezen összeg magasabb, mint a fenti határozatban előírt minimális bérleti díj. A kérelmező vállalja, hogy az üzemeltetési és közüzemi költségeket, valamint a kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadékot megfizeti.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata 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 mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.



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 Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdésének a) 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 – versenyeztetés mellőzésével - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 51. § 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. 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. 55. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 58. § (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 eljárás folytatása nélkül dönt.

Az Ör. 57. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alaphérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

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 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.

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

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7715/7/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 3/C.** szám alatti, földszinti, 34 m² alapterületű helyiséget határozott időre, 2015. november 1. napjától 2020. október 31. napjáig a **Tábori és Társa Bt.** részére vendéglátó tevékenység folytatására bérbe adja. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a korábbi bérlő 1.014.319,- Ft összegű tartozásának Bérbeadó részére történő megfizetése. A bérleti díj **86.500,- Ft + Áfa/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság 2 havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű



óvadékot (173.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7744 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám** alatti, összesen 86,09 m² alapterületű helyiségcsoportot határozott időre, 2015. november 1. napjától 2020. október 31. napjáig a **megALAPOZOD Kft.** részére, fejlesztési-oktatási tevékenység folytatására bérbe adja. A bérleti díj **163.571,- Ft+Áfa/hó**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság 2 havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (327.142,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7749/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Beethoven u. 7-9. szám** alatti, 265,66 m² alapterületű, földszinti helyiséget határozott időre, 2015. november 1. napjától 2020. október 31. napjáig a **Táncsterem Kft.** részére, táncoktatás folytatására bérbe adja. A bérleti díj **398.490,- Ft + Áfa/hó**, a 2 havi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, 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. A bérlő által elvégzett felújítási munkák értékéből legfeljebb nettó 3.363.005,- Ft a bérleti díjba beszámítható.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület **7739/4/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott**, természetben a **Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 14. szám** alatti, 21 m² alapterületű ingatlant 2015. november 15. napjától 2020. november 14. napjáig terjedő határozott időre az **Királyhágó - Száz Kft.** részére bérbe adja. A bérleti díj **62.900,- Ft/hó+ ÁFA**, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság 2 havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (125.800,-Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület **7749/2 hrsz-ú**, természetben Budapest XII. kerület **Beethoven u. 7-9.**, ingatlan udvaráról nyíló melléképületben elhelyezkedő, mindösszesen **51,82 m²** alapterületű helyiséget 2015. november 15. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időtartamra, **1500,- Ft+Áfa/m²/hó** bérleti díjért **Malin Bt.-nek** (Cg.: 13-06-057349, székhely: 2030 Érd, Fogoly u. 48., képviseli: Marjai Lászlóné) bérbe adja azzal, hogy a 2 havi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, 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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)



6. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben **Budapest XII. kerület, 20. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** alatti ingatlan **III. emeletén elhelyezkedő, A326 megjelölésű, mindösszesen 15,27 m²** alapterületű helyiségeket 2015. november 15. napjától 2016. november 16. napjáig terjedő időtartamra, **750,-Ft+Áfa/m²/hó** bérleti díjért **Tudatos Életért Egyesület** (székhely: 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 22-24. II. 7., képviseli: Csiszér Éva elnök) részére bérbe adja azzal, hogy a 2 havi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, 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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

7. 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** alatti ingatlan **II. emeletén elhelyezkedő, A238, A239, A240 megjelölésű, mindösszesen 69,59 m²** alapterületű helyiségeket 2015. november 15. napjától 2020. november 16. napjáig terjedő időtartamra, **1900,-Ft+Áfa/m²/hó** bérleti díjért a **VIR Vezetői Információs Rendszerek Zrt.** (székhely: 1026 Budapest, Böszörményi út 20-22., képviseli: Mihalovics Pál Ákos vezérigazgató) részére bérbe adja azzal, hogy a 2 havi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, 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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 10. 30.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Fusor Gabriella
jegyző