



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása cserhelyiségként

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti „A” Irodaházban található A636 megjelölésű helyiség bérbeadása cserhelyiségként.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 9231/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

Az EsoTV Magyarország Korlátolt Felelősségű Társaság (2017. május 30-át követően Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság), a 2016. október 28. napon kelt helyiségbérleti szerződés alapján, az A” Irodaház negyedik emeletén elhelyezkedő, A403-A418 megjelölésű, mindösszesen 448,83 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket 2016. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig, irodai, illetve egyéb tevékenység folytatása céljából bérlti. Az A407 megjelölésű, 23,45 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség időközben használatra alkalmatlanná vált.

A Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszám: 01-09-962705, adószám: 12354454-2-41, képviselőre jogosult: Galambos Róbert ügyvezető) 2019. április 30. napján jelezte, hogy az „A” Irodaház hatodik emeletén található A636 megjelölésű 18,11 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget kívánja bérbe venni.

Az Önkormányzat 2019. május 29. napon hozzájárult ahhoz, hogy a Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság, az A636 megjelölésű helyiséget, a 2016. október 28. napon kelt helyiségbérleti szerződés alapján bérelt A407 megjelölésű helyiség cserhelyiségként, 2019. május 31. napjától 30 napig, a helyiségbérleti szerződésben rögzített feltételek szerint használja.

Az A636 megjelölésű helyiség birtokbaadására 2019. május 31. napon került sor.

A 2016. október 28. napon kelt helyiségbérleti szerződés alapján az Önkormányzat az A403-418 megjelölésű helyiségeket 2016. október 1. napjától 2021. szeptember 30. napjáig adta bérbe, irodai, illetve egyéb tevékenység folytatására.

A helyiségek – így az A407-es helyiség – bérleti díja 1.900,- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegben került meghatározásra, mely összeg a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a bérleti díj változatlan marad.

Az üzemeltetési díj az A403-A418 megjelölésű helyiségek kapcsán 777,- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegben került meghatározásra, mivel a helyiségekben klímaberendezés nem található. Klímaberendezéssel rendelkező helyiségek esetén, az üzemeltetési díj 970,- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó. Az A636-os helyiség klímaberendezéssel rendelkezik.

Fentiek alapján, a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlanban lévő A636 helyiség bérleti díját, a fenti szerződésnek megfelelő, fogyasztói árindex mértékével növekedett összegben, azaz 2.008,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegben, az üzemeltetési díjat 970,- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó összegben javaslom meghatározni.

Tekintettel arra, hogy a bérleti- és az üzemeltetési díj összege m<sup>2</sup> arányosan kerül meghatározásra, így szükséges megállapodásba foglalni azt, hogy a cserhelyiség biztosításával, az összesen bérelt alapterület megváltozásával hogyan alakul a bérleti- és üzemeltetési díj.

### **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 (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 százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A helyiségek értéke nem haladja meg a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt, azaz a 25 millió forintot, így a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

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. 58. § (3) bekezdés a) pontja alapján nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni.

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. 64. § (4) bekezdés b) pontja szerint a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha a Kt. vagy Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

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 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 javaslatokat fogadja el.

### Határozati javaslatok:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7744 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház hatodik emeletén található A636 megjelölésű, mindösszesen 18,11 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget cserhelyiségként, 2019. július 1. napjától, az A407 megjelölésű helyiség helyreállításáig és annak újbóli birtokbavételéig, de legkésőbb 2021. szeptember 30. napig 2.008,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjért a Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1012 Budapest, Márvány u. 17., cégjegyzékszám: 01-09-962705, adószám: 12354454-2-41, képviselőre jogosult: Galambos Róbert ügyvezető) részére biztosítsa irodai tevékenység céljából azzal, hogy 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 megállapodást kössön a Telemedia Holding Korlátolt Felelősségű Társasággal cserhelyiség biztosítása tárgyában.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 06.14.

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

