



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok ismételt bérbeadása

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2. és a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 24/d. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok ismételt bérbeadására irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. szám alatti társasházban 1 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 64/1000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 6903/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Krisztina krt. 23. fsz. 2.** szám alatt található, 43 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdoni lap szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal.

A Yamdrok Informatika Korlátolt Felelősségű Társaság (rövid neve: Yamdrok Kft.; székhely: 1132 Budapest, Visegrádi utca 58. B. ép, cégjegyzékszám: 01-09-926376, adószám: 14926938-2-41, képviselőre jogosult: Hautzinger Attila ügyvezető) az ingatlanra 2016. augusztus 1. napjától 5 év határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. A bérleményben informatika üzletet és szervizt alakított ki, a helyiséget teljeskörűen felújította, azt folyamatosan karbantartja. Bérelő jelezte az Önkormányzat felé, hogy a tárgyi ingatlant a továbbiakban is bérelni kívánja. Bérleti és különszolgáltatási, közüzemi díj tartozása nem áll fenn. A bérleti díj a jelenleginél magasabb összegben került megállapításra. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 157.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megfizetését a Yamdrok Kft. vállalta.

Fentiekre figyelemmel javasolom, hogy a Budapest XII. kerület, 6903/0/A/7 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. fsz. 2. szám alatt található, 43 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal informatikai üzlet és szerviz működtetése céljára kerüljön bérbeadásra öt év határozott időtartamra, 2022. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig a YAMDROK Kft. részére 157.000,-Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli.

II.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/D. szám alatti társasházban 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 242/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7792/7/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/D. alagsor** alatt található 25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 242/10000 tulajdoni hányaddal.

A helyiség az All Languages Translation Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 2/B. 5. ép. VI. em. 47., cégjegyzékszám: Cg.01-09-923670; adószám: 14866779-2-43; képviselőre jogosult: Németh Linda ügyvezető) (a továbbiakban: All Languages Translation Kft.) részére, fordítói szolgáltatás tevékenység gyakorlása céljából került bérbeadásra. A bérleti jogviszony 5 év határozott időtartamra, 2016. május 1. napjától 2021. április 30. napjáig szült.

Az All Languages Translation Kft. a helyiség részére történő további bérbeadást kérte, a helyiséget karban- és rendben tartja, a bérleti/használati, valamint különszolgáltatási díjat rendszeresen, pontosan fizeti, a bérlet időtartama alatt semmiféle bejelentés nem érkezett vele kapcsolatban, ami a részére történő további bérbeadást akadályozhatná. A bérleti díj a jelenleginél magasabb összegben került megállapításra. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított 68.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megfizetését az All Languages Translation Kft. vállalta.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Budapest XII. ker., 7792/7/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/D. szám alatt található 25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség az All Languages Translation Kft. részére, fordítói szolgáltatás tevékenység gyakorlása céljából, öt év határozott időtartamra, 2022. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig, havi 68.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj megállapításával ismételt bérbeadásra kerüljön. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése bérlőt terheli.

### **Jogszabályi 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 (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

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. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

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 g) pontja alapján, nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott. A Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint, a helyiségek értéke ezt nem haladja meg.

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

Az Ör. 64. § (4) bekezdése szerint a helyiségbérelti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérelti szerződés köthető, ha

- a) a bérlő a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és e tevékenység folytatására kötelezettséget vállal;
- b) a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a 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 bérelti díj vonatkozásában, ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Bizottság erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor, akkor 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 helyiségbérlésnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Kérem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 6903/0/A/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Krisztina krt. 23. fsz. 2.** szám alatt található, 43 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal 2022. január 1. napjától kezdődő 5 év határozott időtartamra, 2026. december 31. napjáig a Yamdrok Kft. (székhely: 1132 Budapest, Visegrádi utca 58. B. ép, cégjegyzékszám: 01-09-926376, adószám: 14926938-2-41, képviselőre jogosult: Hautzinger Attila ügyvezető) részére informatikai üzlet és szerviz működtetése céljából bérbe adja. A bérelti díj 157.000,- + ÁFA/hó. A külön-szolgáltatási, valamint közüzemi díjak megfizetése a bérlőt terheli, az óvadék összege kéthavi nettó bérelti díjnak megfelelő összeg. A bérelti díj összege minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérelti díj változatlan marad.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérelti szerződést kössön a Yamdrok Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2.


A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 7792/7/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/D. alagsor** alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget az All Languages Translation Kft. (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 2/B. 5. ép. VI. em. 47., cégjegyzékszám: Cg.01-09-923670; adószám: 14866779-2-43; képviselőre jogosult: Németh Linda ügyvezető) részére **fordítói szolgáltató tevékenység végzésére** a közös tulajdonból hozzá tartozó 242/10000 tulajdoni hányaddal **2022. január 1. napjától 2026. december 31. napjáig**, öt év határozott időtartamra bérbe adja.

A bérelti díj 68.000,- Ft/hó + ÁFA, a külön-szolgáltatási, valamint a közüzemi díjak, valamint kéthavi nettó bérelti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése a bérlőt terheli. A bérelti díj összege minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérelti díj változatlan marad.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a All Languages Translation Kft.-vel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2021. 12. 08.



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Láttam:



**Pókornai Zoltán**  
polgármester