



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,  
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁROSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 283-0646  
www.pestorzsebet.hu

Tárgy: Javaslat Budapest XX. Tátra utca 6. fsz. 9. szám alatti, 172488/0/A/9 hrsz-ú helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony rendezésére.

**Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

**ÖNMŰKÖDŐ Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített neve: ÖNMŰKÖDŐ Kft., székhely: 1141 Budapest, Cserebogár u. 20.) a T. Bizottság 156/2015. (06.30.) GB. számú határozata alapján bérli a Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonát képező, **Budapest XX. Tátra utca 6. fsz. 9. szám (hrsz: 172488/0/A/9) alatt található, 57 m<sup>2</sup> alapterületű** helyiséget. A bérleti jogviszony 2015. július 01. napjától 2020. június 30. napjáig tartott. A bérlő 2020. október 27. napján érkezett kérelmében kérte, hogy a T. Bizottság további 1 évre adja bérbe részére a helyiséget.

Előzmény:

A VGO helyiséggazdálkodási ügyintézője 2020. május 14. napján e-mailben értesítette az ÖNMŰKÖDŐ Kft-t, hogy a bérleti szerződése 2020. június 30. napján lejár majd erről az ügyfelet 2020. október 27. napján telefonon ismételtén tájékoztatta. A Bérlő tájékoztatása szerint a bérleti szándéknyilatkozatát és a szükséges iratokat 2020. június 25. napján e-mailben megküldte, mely azonban nem érkezett meg, ezért a Bérlő a korábbi e-mailjét és iratokat elektronikusan ismételtén megküldte 2020. október 27. napján. Tekintettel arra, hogy az ügyfél igazolta, hogy a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó kérelmét időben előterjesztette, a bérleti jogviszony visszamenőleges rendezését javasoljuk annak érdekében, hogy a jóhiszemű Bérlőt ne terhelje 2020. október 1-jétől a bérleti díj kétszeres összegének megfelelő összegű lakáshasználati díj fizetési kötelezettség.

*Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság, a Szociális Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja az e §-ban meghatározott hatásköri megosztás szerint.*

*A Rendelet 50. § (3) bekezdése a) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiség az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek kerül ismételtén bérbeadásra.*

*A Rendelet 52. § (1) bekezdése értelmében helyiséget határozott időre kell bérbe adni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejáratakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.*

*A Rendelet 2. § (4) bekezdés a) pontja alapján a Gazdasági Bizottság dönt a helyiség bérbeadásáról, amennyiben az éves bérleti díj nettó összege a 20 millió forintot nem haladja meg.*

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyონrendelet) 31. §-ának (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyон hasznosítása esetén versenyeztetési eljárást kell lefolytatni, amennyiben a hasznosítással érintett rész egyedi bruttó forgalmi értéke a külön törvényben (Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja alapján ez 2020. évben 25,0 millió forint) meghatározott értéket meghaladja.

Tekintettel arra, hogy az 1 év időtartamra vonatkozóan a 037/2020. (II.13.) Ök sz. határozat alapján számított bérleti díj összege nem haladja meg a bruttó 25,0 millió forint értéket, erre az időszakra az ingatlan versenyeztetési eljárás nélkül bérbeadható.

A 27/2015. (XI.16.) Önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján a **helyiség „B” övezetben található.**

A 037/2020. (II. 13.) Ök. sz. határozat alapján a „B” övezetben található raktárhelyiség bérleti díja: 379, - Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA. A helyiség alapterülete: 57 m<sup>2</sup>.

Fentiek alapján a **fizetendő bérleti díj**  $379, - \text{Ft/hó} \times 57 \text{ m}^2 + \text{ÁFA} = 21.603, - \text{Ft/hó} + \text{ÁFA}$ , azaz **bruttó 27.436, - Ft/hó** összeg.

**Fizetendő óvadék** összege három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, **azaz bruttó 82.308, -Ft.**

A Bérllő előzetesen megfizetett 60.373, - Ft összegű óvadékot, így a Bérllőnek  $82.308 - 60.373 = 21.935, - \text{Ft}$  összegű óvadék különbözetet kell megfizetni.

### **Kedvezmény:**

Valamennyi nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében, ha a helyiség vízórával nem felszerelt - 25 %, azzal, hogy a díjkedvezmény összege nem haladhatja meg a vízóra nélküli, illetve a vízórával fizetendő közös költség különbségét.

A helyiség után 315,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz a 57 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve  $315 \times 57 = 17.955, - \text{Ft/hó}$  összegű vízóra nélküli közös költség fizetendő.

A társasházban a fizetendő vízórási közös költség: 210,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz a 57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség vonatkozásában:  $210 \times 57 = 11.970, - \text{Ft/hó}$ .

A vízóra nélküli és a vízórási közös költség közötti különbözeti összeg:  $17.955 - 11.970 = 5.985, - \text{Ft/hó}$ .

A vízóra nélküli közös költség fizetési kötelezettség miatt adható bérleti díjkedvezmény legmagasabb mértéke 25%, azaz:  $21.603 \times 0,25 = 5.401, - \text{Ft} + \text{ÁFA}$ . Mivel a díjkedvezmény nem haladja meg a vízóra nélküli és a vízórási közös költség közötti különbözeti összeget, ezért az adható kedvezmény összege nettó 5.401, - Ft/hó.

A **kedvezménnyel csökkentett bérleti díj:**  $21.603, - \text{Ft} - 5.401, - \text{Ft} = 16.202, - \text{Ft/hó} + \text{ÁFA}$ , azaz **havi bruttó 20.577, - Ft.**

**Fizetendő óvadék** összege három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, **azaz bruttó 61.731, -Ft.**

A Bérló előzetesen megfizetett 60.373, - Ft összegű óvadékot, így a Bérlőnek 61.731 – 60.373 = 1.358, - Ft összegű óvadék különbözetet kell megfizetni.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a Bérló a bérleti díjon felül a bérleti jogviszony első napjától a közös költséget havi rendszerességgel köteles fizetni. A vízórás közös költség jelenlegi összege 17.955, - Ft/hó + ÁFA. A közös költség díja a Társasház esetében a hatályos társasházi határozatnak megfelelően módosulhat.

A bérló bérleti díj, illetve egyéb jogcímen fennálló hátralékával kapcsolatban a Pénzügyi és Számviteli Osztály tájékoztatása szerint az ASP rendszer bevezetésére tekintettel adatszolgáltatásra nincs lehetőség. A bérló által bemutatott, a bérleti díj és közüzemi díjak megfizetését igazoló dokumentumok alapján vélelmezhető, hogy 2020. 09. 30-ig Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata felé nincs tartozása.

Tekintettel arra, hogy a Bérló 2020. június 25. napján bérleti szándékát megküldte de az technikai okok miatt nem jelent meg a levelező rendszerben javasolt a szerződés visszamenőleges hatállyal történő megkötése.

Kérem a T. Bizottságot a döntés meghozatalára.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy

- I/1. a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XX. Tátra utca 6. fsz. 9. szám (hrsz: 172488/0/A/9) alatt található, 57 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget visszamenőleges hatállyal, **2020. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig** terjedő időszakra **bérbeadja raktározási tevékenység céljára az ÖNMŰKÖDŐ Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített neve: ÖNMŰKÖDŐ Kft., székhely: 1141 Budapest, Cserebogár u. 20.) **részére kedvezménnyel 16.202, - Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj**, három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 61.731, - Ft összegű óvadék ellenében. A Bérló korábban megfizetett bruttó 60.373, - Ft összegű óvadékot, mely összeg rendelkezésre áll, így a Bérlőnek 1.358, - Ft óvadék különbözetet kell megfizetnie. A bérló köteles a bérleti díj összegén felül **közüzemi díj és közös költség havi rendszerességgel történő megfizetésére.**

Amennyiben a Budapest XX. Tátra u. 6. fsz. 9. szám alatti (172488/0/A/9 hrsz) 57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségben, a későbbiekben a vízóra hitelesítése megtörténik és a Bérló részére vízórás közös költség kerül kiszámlázásra, az esetben a Bérló bérleti díj kedvezménye megszűnik.

Amennyiben az ÖNMŰKÖDŐ Kft. a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

- I/2. a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XX. Tátra utca 6. fsz. 9. szám (hrsz: 172488/0/A/9) alatt található, 57 m<sup>2</sup>

alapterületű raktárhelyiséget **2020. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig** terjedő időszakra **bérbeadja raktározási tevékenység céljára az ÖNMŰKÖDŐ Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített neve: ÖNMŰKÖDŐ Kft., székhely: 1141 Budapest, Cserebogár u. 20.) **részére kedvezménytel 16.202,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj**, három havi bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó 61.731, - Ft összegű óvadék ellenében. A Bérlet korábban megfizetett bruttó 60.373, - Ft összegű óvadékot, mely összeg rendelkezésre áll, így a Bérletnek 1.358, - Ft óvadék különbözetet kell megfizetnie. A bérlet köteles a bérleti díj összegén felül **közüzemi díj és közös költség havi rendszerességgel történő megfizetésére.**

Amennyiben a Budapest XX. Tátra u. 6. fsz. 9. szám alatti (172488/0/A/9 hrsz) 57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségben, a későbbiekben a vízóra hitelesítése megtörténik és a Bérlet részére vízórás közös költség kerül kiszámlázásra, az esetben a Bérlet bérleti díj kedvezménye megszűnik.

Amennyiben az ÖNMŰKÖDŐ Kft. a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést, a Gazdasági Bizottság jelen határozatát visszavontnak tekinti.

**I/3.** a Budapest XX. Tátra u. 6. fsz. 9. szám alatti (172488/0/A/9 hrsz) alatt található, 57 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget **nem adja bérbe az ÖNMŰKÖDŐ Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített neve: ÖNMŰKÖDŐ Kft., székhely: 1141 Budapest, Cserebogár u. 20.) **részére.**


**II.** felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Csaszny Márton GB elnök  
Határidő: adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Előterjesztést készítette: Tóth Anita helyiséggazdálkodási ügyintéző (VGO)

Budapest, 2020. november 10.

  
**Kernné dr. Kulcsár Dóra**  
városgazdálkodási osztályvezető

### **MEGJEGYZÉS:**

**A Kormány** a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **veszélyhelyzetet hirdetett ki.**



A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.** Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.

