……….(sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

## A Képviselő-testület 2020. október 29-i rendes ülésére

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos koncepció felülvizsgálata

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási osztályvezető

**Egyeztetve:** ……………………………………

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

...........................................................

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) tartalmazza az Önkormányzat vagyonára, a tulajdonosi jogok gyakorlására, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat.

A Vagyonrendelet 44. §-a a helyiséggazdálkodási feladatokkal összefüggésben az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg. A helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.

(2) A helyiségek (1) bekezdése alapján megállapított bérleti díját a GTB évente egyszer legfeljebb a KSH által évente közzétett inflációs ráta mértékéig emelheti, legelőször a bérleti jog megszerzését követő naptári évben a KSH közlemény közzétételét követően, illetve a bérbeadó jogosult a bérleti szerződésben a fentieknek megfelelő inflációs kikötést tenni.”

A Képviselő-testület a 701-714/2004.(XII.16.) határozataival fogadta el az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló koncepciót.

A koncepció jogi alapja az volt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése és fokozatos harmonizációja céljából záró rendelkezései között egy tíz éves átmeneti időszakot határozott meg, amely idő alatt önkormányzati tulajdonú helyiségre fennálló szerződés, cserehelyiség biztosítása nélkül, tíz évig nem volt felmondható. Ez a 10 év 2004. január 1-én eltelt, így az önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében új időszak kezdődött.

A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó KONCEPCIÓ elemeként úgy döntött, hogy

1. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait - egy új koncepció szerint - 2005. április 1-én vezeti be azzal, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogviszonyát - az Ltv-ben megszűnt átmeneti szabály lejártától függetlenül - nem kívánja általános jelleggel felmondani, hanem a már meglévő bérleti szerződéseket módosítva és az új bérleti szerződések megkötése során a bérleti díjat piaci szintre kívánja felemelni (701-702/2004.(XII.16.) Kt. határozatok);
2. az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjaként 2005. április 1-től a következő m2 árakat állapítja meg:

raktár: 848 Ft bérleti díj / m2 / hó + ÁFA

üzlet: 1955 Ftbérleti díj / m2 / hó + ÁFA

iroda: 1185 Ft bérleti díj / m2 / hó + ÁFA (703/2004.(XII.16.) Kt. határozat);

1. elfogadva az ingatlanforgalmi szakértő képletét - az önkormányzati tulajdonú **RAKTÁR** helyiségek bérleti díjának megállapításakor a következő képletet használja:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,05-0,95) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,2-0,8) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,9) x megközelíthetőség (1,15-0,85) x beosztás (1,1-0,9) (704/2004.(XII.16.) Kt. határozat);

1. elfogadva az ingatlanforgalmi szakértő képletét - az önkormányzati tulajdonú **ÜZLET** helyiségek bérleti díjának megállapításakor a következő képletet használja:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1.08-0.92) x fizetős parkolás (0.98) x gyalogosforgalom (1,2-0.8) x kirakat helye (1,05-0,95) x műszaki állapot (1.03-0.97) x összközműves / nem (0,98) x megközelíthetőség (1,05-0,95) x beosztás (1,05-0,95) x kereskedelmi utca index (50%-150%) (705/2004.(XII.16.) Kt. határozat);

1. elfogadva az ingatlanforgalmi szakértő képletét - az önkormányzati tulajdonú **IRODA** helyiségek bérleti díjának megállapításakor a következő képletet használja:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,08-0,92) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,1-0,9) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,98) x megközelíthetőség (1,1-0,9) x beosztás (1,05-0,95) (706/2004.(XII.16.) Kt. határozat);

1. az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának megállapításakor a helyiségben folytatott tevékenységet nem veszi figyelembe (707/2004.(XII.16.) Kt. határozat);
2. az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérleti díja évente egyszer a KSH által évente közzétett inflációs ráta mértékéig emelésre kerül, a már meglévő bérleti szerződés esetében 2006. évtől, új bérleti szerződés esetén legelőször a bérleti jog megszerzését követő naptári évben a KSH közlemény közzétételét követően (709/2004.(XII.16.) Kt. határozat);
3. az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérleti díját a piaci bérleti díj 80%-ában állapítja meg

A bérleti díjak emelése két lépcsőben történik:

- 2005. április 1-jétől a jelenlegi bérleti díj, valamint a koncepció szerint megállapított bérleti díj (piaci bérleti díj 80 %-a) különbözetének felével megemelt bérleti díjat kell fizetni. Amennyiben a jelenlegi bérleti díj ezen felüli, úgy marad a jelenlegi bérleti díj.

- 2006. január 1-jétől a koncepcióban megállapított teljes bérleti díjat (piaci bérleti díj 80 %-át) kell fizetni. Amennyiben a jelenlegi bérleti díj ezen felüli, úgy marad a jelenlegi bérleti díj (710/2004.(XII.16.) Kt. határozat).

A teljes koncepciót az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A koncepció elfogadása óta eltelt időszak, a helyiségbérleti díjak, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségállomány minőségi és mennyiségi alakulása, változása indokolttá tették a bérleti díjak megállapításáról szóló koncepció felülvizsgálatát, melynek szükségességét az Önkormányzat a 35/2018.(II.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében is megfogalmazta.

A T. Képviselő-testület 2020. augusztus 26-i rendkívüli ülésén hozott, 238/2020.(VIII.26.) határozatával döntött arról, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 701-714/2004.(XII.16.) határozataival elfogadott koncepció felülvizsgálatát elindítja, egyúttal felkérte a Polgármestert, hogy a felülvizsgálatot követően kidolgozott koncepciótervet terjessze a Képviselő-testület elé.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2020. október 6-i rendkívüli ülésén a beérkezett bérbevételi kérelmek elbírálása kapcsán hozott határozataival felkérte a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 701-714/2004.(XII.16.) képviselő-testületi határozattal elfogadott koncepció felülvizsgálatát követően gondoskodjon a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogának elnyerésére vonatkozó pályázati eljárás kiírása lehetőségének és feltételeinek megteremtéséről.

A koncepció felülvizsgálata megtörtént, melynek eredményeként az alábbi javaslattal élünk a T. Képviselő-testület felé.

Az új koronavírus-járvány okozta helyi gazdasági és társadalmi hatásokra tekintettel a helyiségbérleti díjak emelése helyett a 2004-ben megállapított induló négyzetméteráraknak a napjainkig mért inflációs módosítóval – ennek mértéke 1,69 – történő korrekcióját javasoljuk, azaz az inflációkövetést – amely valamennyi bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő esetében is érvényesül, hiszen az inflációkövetés minden helyiségbérleti szerződés része – építettük be a javasolt négyzetméterárakba.

A fentieken túl az ingatlanforgalmi szakértő javaslatára a 2004-es koncepció során megállapított képletek tekintetében néhány, korábban nem szereplő módosító tényező beépítését, illetve az egyes módosító tényező mértékének megváltozatását, valamint a garázsok és a műhelyek vonatkozásában – amelyek a 2004-es koncepció során nem kerültek megalkotásra – külön négyzetméterár és képlet elfogadását, 2020. november 1. napjától történő bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

1. az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjaként javasolt m2 árak:

* raktár: 1433 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA
* műhely: 1576 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA
* garázs: 1600 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA
* iroda: 2003 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA
* üzlet: 3304 Ftbérleti díj/m2/hó + ÁFA,

azzal, hogy a négyzetméterárak 2022. január 1. napjától kezdődően évente egyszer a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelésre kerülnek.

1. az önkormányzati tulajdonú **RAKTÁR** helyiségek bérleti díjának megállapításakor javasolt képlet:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,05-0,95) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,2-0,8) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,9) x megközelíthetőség (1,15-0,85) x beosztás (1,1-0,9) x méret (1,2-0,8)

1. az önkormányzati tulajdonú **MŰHELY** helyiségek bérleti díjának megállapításakor javasolt képlet:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,05-0,95) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,2-0,8) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,85) x megközelíthetőség (1.15-0.85) x beosztás (1.1-0.9) x méret (1,2-0,8)

1. az önkormányzati tulajdonú **GARÁZS** helyiségek bérleti díjának megállapításakor javasolt képlet:

átlag Ft/m2 x m2 x környezet (1,15-0,85) x fizetős parkolás (1,2) x műszaki állapot (1,05-0,85) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,95) x megközelíthetőség (1,15-0,85) használhatóság (0,9) x méret (0,9)

1. az önkormányzati tulajdonú **IRODA** helyiségek bérleti díjának megállapításakor javasolt képlet:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,08-0,92) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,1-0,9) x összközműves (1) /ha nem akkor (0,98) x megközelíthetőség (1,1-0,9) x beosztás (1,05-0,95) x méret (1,2-0,8) x környezet (1,3-0,8)

1. az önkormányzati tulajdonú **ÜZLET** helyiségek bérleti díjának megállapításakor javasolt képlet:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,08-0,92) x fizetős parkolás (0,98) x gyalogosforgalom (1,2-0,8) x kirakat helye (1,1-0,95) x műszaki állapot (1,05-0,95) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,98) x megközelíthetőség (1,05-0,95) x beosztás (1,05-0,95) x kereskedelmi utca index (2-1,7) x méret (1,2-0,9)

A jelen előterjesztés 2. mellékletét képező táblázatban összefoglaltuk a 2004-ben elfogadott és a jelenleg javasolt négyzetméterárakat és képletet, pirossal jelölve azokat a módosító tényezőket, melyek 2004-ben egyáltalán nem vagy nem ilyen mértékben szerepeltek, valamint látható a 2019. december 31. napján az inflációs tényezővel (a tavalyi évben 1,64) módosított és alkalmazott négyzetméterár.

Amennyiben a helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezése eltér az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységtől, úgy ebben az esetben szükséges az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása, ami a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozat vagy az az állásfoglalás, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

A fentiekre is figyelemmel javasoljuk a 707/2004.(XII.16.) képviselő-testületi határozat – mely szerint az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának megállapításakor a helyiségben folytatott tevékenységet az Önkormányzat nem veszi figyelembe – módosítását és a bérleti díjnak a helyiségben folytatni kívánt tevékenységnek megfelelő megállapítását.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felkérésére megvizsgáltuk és kidolgoztuk a nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghirdetésének rendszerét és feltételeit. Ennek eredményeképpen javasoljuk a 8. határozati javaslat 1. mellékletét képező listán szereplő, az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek Önkormányzat honlapján történő megjelentetését 2020. november 2. és november 30. napja között azzal, hogy a helyiségekre a meghirdetés időtartama alatt lehet a közzétett nyomtatvány kitöltésével és benyújtásával bérbevételi kérelmet benyújtani, mely kérelemről a Vagyonrendeletnek megfelelően az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt. A bérbevételi kérelem benyújtásának feltételeit, az eljárás menetéről és a benyújtott kérelmek elbírálásról szóló, a meghirdetés során, az Önkormányzat honlapján közzéteendő tájékoztatót a 8. határozati javaslat 2. melléklete tartalmazza. A listán nem szerepelnek az Önkormányzat tulajdonában álló tetőterek, melyek hasznosításáról külön koncepció kerül kidolgozásra.

A koncepció felülvizsgálata során a gazdasági ésszerűség mellett a közösség számára előnyt nyújtó társadalmi célok megvalósulásának támogathatóságát is beépítettük a szempontrendszerbe, ennek keretében egy olyan átgondolt koncepcióterv kialakítása volt a cél, mely minőségi változást eredményez a Margit körút és környékének (Margit-negyed) életében, annak revitalizációja következtében a városrész visszakapja korábbi vonzerejét, megtelik élettel, valamint a kerületi kulturális fejlesztésekhez igazodó funkcióbővítés révén erősödik a közösségi használat és ezzel egyidejűleg a hosszú ideje használaton kívül álló önkormányzati helyiségek új funkciót kapnak, kívül-belül megújulnak, ugyanakkor az Önkormányzatot terhelő költségek (a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkori közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja) csökkennek.

A Margit-negyed az alábbi területeket foglalná magában:

Margit körút - Bem rakpart 49-54. - Lipthay utca - Frankel Leó út (Bem tértől a Frankel Leó út 46-ig) - Török utca - Margit utca - Rómer Flóris utca 1-4. - Keleti Károly utca - Fényes Elek utca - Petrezselyem utca - Kitaibel Pál utca - Kisrókus utca - Csalogány utca 30-55. - Varsányi Irén utca - Bakfark Bálint utca - Jurányi utca - Bajvívó utca - Erőd utca 2. kerületi szakasza - Szász Károly utca -Kapás utca 2. kerületi szakasza - Horvát utca - Kacsa utca 27-33. - Medve utca 30-46. - Ganz köz - Bem József utca - Tölgyfa utca - Feketesas utca - Bodrog utca - Henger utca.

A Margit-negyedben található önkormányzati helyiségekre benyújtott bérbevételi kérelmekről, a bérleti díj mértékéről a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: Testület) javaslatára dönt a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság.

A Margit-negyed kulturális revitalizációja érdekében, amely összekapcsolja a közcélú tevékenységet (műhelyek, galériák, közösségi terek, civil irodák), a leromlott üres helyiségek funkcióval való feltöltését és a kommunikációt a helyi lakók és a tágabb közönség felé is, javasoljuk, hogy a bérleti díjat a szakértő által megállapított piaci bérleti díj mértékénél a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása az Önkormányzat megbízásából) a Testület javaslatára alacsonyabb összegben állapíthassa meg, amely bérleti díj nem lehet kevesebb a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkori közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja + ÁFA összegénél.

A fentiek figyelembevételével szükséges a Vagyonrendelet módosítása, a Margit-negyed területi lehatárolása, valamint a negyedben található helyiségek bérbeadása során irányadó rendelkezés rögzítése, mely szerint a Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Testület jogosult javaslatot tenni a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a Vagyonrendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

A rendelet-módosítás tárgyában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést a 2020. október havi rendes ülésén tárgyalja meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi rendelet-módosítási javaslat, valamint határozati javaslatok elfogadására.

*A rendelet elfogadásához minősített, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Határozati javaslatok**

**1.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 703/2004.(XII.16.) határozatát módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjaként 2020. november 1. napjától a következő m2 árakat állapítja meg:

raktár: 1433 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA

műhely: 1576 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA

garázs: 1600 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA

iroda: 2003 Ft bérleti díj/m2/hó + ÁFA

üzlet: 3304 Ftbérleti díj/m2/hó + ÁFA,

azzal, hogy a négyzetméterárak 2022. január 1. napjától kezdődően évente egyszer a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével emelésre kerülnek.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**2.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 704/2004.(XII.16.) határozatát módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **RAKTÁR** helyiségek bérleti díjának megállapításakor 2020. november 1. napjától a következő képletet használja, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,05-0,95) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,2-0,8) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,9) x megközelíthetőség (1.15-0.85) x beosztás (1.1-0.9) x méret (1,2-0,8)

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**3.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **MŰHELY** helyiségek bérleti díjának megállapításakor 2020. november 1. napjától a következő képletet használja, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,05-0,95) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,2-0,8) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,85) x megközelíthetőség (1.15-0.85) x beosztás (1.1-0.9) x méret (1,2-0,8)

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**4.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **GARÁZS** helyiségek bérleti díjának megállapításakor 2020. november 1. napjától a következő képletet használja, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

átlag Ft/m2 x m2 x környezet (1,15-0,85) x fizetős parkolás (1,2) x műszaki állapot (1,05-0,85) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,95) x megközelíthetőség (1.15-0.85) használhatóság (0,9) méret (0,9)

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**5.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 706/2004.(XII.16.) határozatát módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **IRODA** helyiségek bérleti díjának megállapításakor 2020. november 1. napjától a következő képletet használja, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,08-0,92) x fizetős parkolás (0,98) x műszaki állapot (1,1-0,9) x összközműves (1) /ha nem akkor (0,98) x megközelíthetőség (1,1-0,9) x beosztás (1,05-0,95) x méret (1,2-0,8) x környezet (1,3-0,8)

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**6.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 705/2004.(XII.16.) határozatát módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló **ÜZLET** helyiségek bérleti díjának megállapításakor 2020. november 1. napjától a következő képletet használja, azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő a piaci bérleti díj meghatározásakor az egyes tényezők értékelése során vegye figyelembe, ha az adott helyiség legalább 18 hónapja üresen áll:

átlag Ft/m2 x m2 x parkolás (1,08-0,92) x fizetős parkolás (0,98) x gyalogosforgalom (1,2-0,8) x kirakat helye (1,1-0,95) x műszaki állapot (1,05-0,95) x összközműves (1) / ha nem akkor (0,98) x megközelíthetőség (1,05-0,95) x beosztás (1,05-0,95) x kereskedelmi utca index (2-1,7) x méret (1,2-0,9)

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**7.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 707/2004.(XII.16.) határozatát módosítja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításakor a rendeltetési mód változtatást tudomásul vevő határozatnak megfelelő, a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet veszi figyelembe, és nem az adott helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezését.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**8.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a jelen határozat 1. mellékletében felsorolt nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat hivatalos honlapján 2020. november 2. és november 30. közötti időszakban bérbeadás útján történő hasznosításra nyilvánosan meghirdeti a 2. mellékletben meghatározottak szerint, az abban foglalt feltételekkel.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**9.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Margit-negyed övezetben található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatára a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) a helyben szokásos piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegben állapíthatja meg azzal, hogy a bérleti díj nem lehet kevesebb a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkori közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja + ÁFA összegénél.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. november 1.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2020. október 22.

**Szabó Gyula**

alpolgármester

**Előterjesztés mellékletei:**

1. 701-714/2004.(XII.16.) képviselő-testületi határozatok
2. [Összefoglaló táblázat (a 2004-ben elfogadott és a jelenleg javasolt négyzetméterárak és képletek)](2.%20melléklet%20-%20Helyiség%20bérleti%20díj%20koncepció%20felülvizsgálat..xlsx)

**8. Határozati javaslat mellékletei:**

1. [Az Önkormányzat honlapján közzéteendő helyiséglista](8.%20határozati%20javaslat%201.%20melléklete%20-%20Bérbevehető%20üres%20helyiségek.xlsx)
2. [Tájékoztató önkormányzati helyiségek bérbevételéről](8.%20határozati%20javaslat%202.%20melléklete%20-%20TÁJÉKOZTATÁS%20HELYISÉGEK%20BÉRBEVÉTELÉRŐL%202020.11.02-11.30..docx) és annak mellékletei ([bérbevételi kérelem formanyomtatvány](Kérelem%20helyiség%20bérbevétele%20iránt.docx), [felújítással kapcsolatos tájékoztató](FELÚJÍTÁS%20-%20bérlői%20tájékoztatás.pdf))

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2020.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló**

**34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

|  |  |
| --- | --- |
| **Jelenlegi szövegezés** | **Javasolt módosítás** |
| Az R. 40. §-a:  (1) Helyiséget piaci alapon kizárólag annak lehet bérbe adni:  a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el,  b) akinek a részére a GTB a határozott időre kötött bérleti szerződés lejártát megelőzően az újbóli bérbeadást lehetővé tette, illetőleg  c) akinek a személyéről a GTB egyedi határozatban döntött.  (2) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes vagy jogi személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van. A bérbeadásra, illetőleg az e rendelet szerinti hozzájárulásra mindaddig nem kerülhet sor, amíg a bérlő (leendő bérlő) az önkormányzattal kapcsolatos bérleti (használati) díj vitáját nem rendezte, a vitás bérleti (használati) díj tartozását nem egyenlítette ki.  (3) Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.  (4) A lejárt szerződések meghosszabbítására a bérbeadásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a (2) bekezdésben előírtak alkalmazása mellett, a lejárt helyiségbérleti jogviszony bérlője előbérleti joggal rendelkezik az érintett helyiség tekintetében.  (5) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi. | Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.  **1. §**  Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 40. §-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki, és ezzel egyidejűleg a (2)-(5) bekezdések számozása (3)-(6) bekezdésre módosul:  (2) A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.  A Margit-negyed területi lehatárolását a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza. |
| Az R. 44. § (1) bekezdése:  (1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg. A helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg. | **2. §**  Az R. 44. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:  (1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a **jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel** a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg. |
|  | **3. §**  E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti. |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testületének …./2020.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 40. §-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki, és ezzel egyidejűleg a jelenlegi (2)-(5) bekezdések számozása (3)-(6) bekezdésekre módosul:

„(2) A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

A Margit-negyed területi lehatárolását a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

**2. §**

Az R. 44. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat **a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel** a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

**3. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti.

**Őrsi Gergely dr. Szalai Tibor**

**polgármester jegyző**

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) módosítása indokolt az Önkormányzat hatáskörébe tartozó saját tulajdonú helyiséggazdálkodási feladatok hatékonyabb, az Önkormányzat gazdasági érdekeit szolgáló ellátása érdekében, amely mellett az Önkormányzat kiemelten fontos feladatának tartja a Margit-negyed revitalizációját.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1-2. §-hoz**

A Képviselő-testület 2020. augusztus 26-i rendkívüli ülésén hozott, 238/2020.(VIII.26.) határozatával döntött arról, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 701-714/2004.(XII.16.) határozataival elfogadott koncepció felülvizsgálatát elindítja, egyúttal felkérte a Polgármestert, hogy a felülvizsgálatot követően kidolgozott koncepciótervet terjessze a Képviselő-testület elé. A koncepció felülvizsgálata során a gazdasági ésszerűség mellett a közösség számára előnyt nyújtó társadalmi célok megvalósulásának támogathatósága is beépítésre került a szempontrendszerbe. Ennek keretében egy olyan átgondolt koncepcióterv kialakítása volt a cél, mely minőségi változást eredményez a Margit körút és környéke életében, annak revitalizációja következtében a városrész visszakapja korábbi vonzerejét, megtelik élettel, valamint a kerületi kulturális fejlesztésekhez igazodó funkcióbővítés révén erősödik a közösségi használat és ezzel egyidejűleg a hosszú ideje használaton kívül álló önkormányzati helyiségek új funkciót kapnak, kívül-belül megújulnak, ugyanakkor az Önkormányzatot terhelő költségek (a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkori közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja) csökkennek. Ennek jogi hátterét biztosítja az R. módosítása, mely meghatározza a Margit-negyed övezet területi lehatárolását, valamint az övezetben található önkormányzati helyiségekre benyújtott bérbevételi kérelmek elbírálásának rendjét.

**3. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**…../2020.(……...) önkormányzati rendelet melléklete**

A Margit-negyed az alábbi területekre terjed ki:

* Margit körút
* Bem rakpart 49-54.
* Lipthay utca
* Frankel Leó út (Bem tértől a Frankel Leó út 46-ig)
* Török utca
* Margit utca
* Rómer Flóris utca 1-4.
* Keleti Károly utca
* Fényes Elek utca
* Petrezselyem utca
* Kitaibel Pál utca
* Kisrókus utca
* Csalogány utca 30-55.
* Varsányi Irén utca
* Bakfark Bálint utca
* Jurányi utca
* Bajvívó utca
* Erőd utca 2. kerületi szakasza
* Szász Károly utca
* Kapás utca 2. kerületi szakasza
* Horvát utca
* Kacsa utca 27-33.
* Medve utca 30-46.
* Ganz köz
* Bem József utca
* Tölgyfa utca
* Fekete sas utca
* Bodrog utca
* Henger utca