............ pont

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

# A Képviselő-testület 2021. október 28-i rendes ülésére

**Tárgy:** Budapest II. kerület, belterület 11962/2/A/6 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Orsó utca 55. szám alatt található ingatlan bérbe adása

**Készítette:** …………………………….

dr. Toók Gabriella

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője s.k.

**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 kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ingatlan adatai** | **Kérelmező** | **Bérbevétel célja** | **Kérelem**  **időpontja** | **Műszaki állapot** | **Bérleti díj,**  **egyéb költségek** | **Rendeltetés mód változtatás** |
| 11962/2/A/6 hrsz. 1026 Budapest, Orsó utca 55. 118 m2 iroda | Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtart. | A Szilfa utca 4.  szám alatti ingatlan felújítása miatt az ingatlanban működő Gondviselés Háza Gondozási Központ elhelyezésére szociális alapszolgáltatási feladatok ellátására időskorúak részére | Kelte: 2021.07.21 Beérkezés időpontja: 2021.07.27 | Az ingatlan szociális foglalkoztatóként lett kialakítva, funkciójának megfelelően hasznosítható. A társasház udvaráról közelíthető meg, ablakai az udvarra néznek. WC-k és zuhanyzók kialakításra kerültek. Gáz kivételével minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Saját közüzemi mérőórákkal felszerelt. A falak festettek, lambéria borítással. Fűtése elektromos konvektorokról biztosított. | 184.000,-Ft + ÁFA/hó  12 928.- Ft+ÁFA/hó | Rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozat vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalása, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges. |

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, melyet követően a GTB a 360/2021. (IX.27.) határozatában az alábbi döntést hozta:

*„A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 11962/2/A/6 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Orsó utca 55. szám alatt található, 118 m2 területű, iroda megnevezésű ingatlant Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány (1024 Budapest, Margit krt. 23, képviseli: Berhidai Piusz tartományfőnök) részére iroda céljára egy év időtartamra bérbe adja azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tényt a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartománynak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.*

*A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 184.000.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.*

***A Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány által végzett közfeladat ellátásra való tekintettel az előterjesztő 30 napon belül megvizsgálja az eszmei bérleti díj megállapításának lehetőségét, amelyet előterjeszt a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság következő, soros ülésére.”***

A Rendtartomány és az Önkormányzat között 2016. 04. 25. napon „Ellátási szerződés” jött létre egyes, kötelező feladatot jelentő szociális alapszolgáltatások körében. A Rendtartomány látja el a szerződésben meghatározott ellátási területen az étkeztetést, házi segítségnyújtást, és az idősek nappali ellátását.

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 10.§ (1)-(2) bekezdése szerint: „(1) Az önkormányzati vagyon tárgyának ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról, továbbá ingyenes vagy kedvezményes használatba (bérbe) adásáról a Képviselő-testület dönt.”

A Rendtartomány és az Önkormányzat között 2016. 04. 25. napján létrejött „Ellátási szerződés”-re tekintettel a 60/2020. (II.27.), valamint a 286/2009. (VI.25.) képviselő-testületi határozattal módosított 713/2004. (XII.16.) képviselő-testületi határozat alapján Rendtartomány, mint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése szint önkormányzati feladatot ellátó szerv a tulajdonos költségének és kiadásának megtérülését biztosító eszmei bér hatálya alá esik.

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 (Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javasatok**

**1./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11962/2/A/6 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Orsó utca 55.** **szám** alatt található, **118 m2** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány** (1024 Budapest, Margit krt. 23, képviseli: Berhidai Piusz tartományfőnök) részére **iroda céljára egy év határozott időtartamra** **adja bérbe** a Szilfa utca 4. szám alatti ingatlan felújítására tekintettel, a Rendtartomány és az Önkormányzat között 2016. április 25. napján létrejött „Ellátási szerződés”-sel összhangban a Gondviselés Háza Gondozási Központ elhelyezésére szociális alapszolgáltatási feladatok ellátására időskorúak részére az alábbi feltételekkel:

A bérleti díj a 60/2020. (II.27.), valamint a 286/2009. (VI.25.) képviselő-testületi határozattal módosított 713/2004. (XII.16.) képviselő-testületi határozat alapján eszmei bér, amely magában foglalja az adott helyiség tekintetében a tulajdonos valamennyi költségét és kiadását, valamint biztosítja ezek megtérülését a tulajdonosnak.

Az eszmei bérleti díj összege a mindenkori közös költség, valamint a mindenkori közmű díj azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlő felé közölt mindenkori közös költség és közmű díj változásának megfelelően változik a bérlő által fizetendő közös költség és közmű díj összege. Amennyiben a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány között 2016. április 25. napján létrejött „Ellátási szerződés” bármilyen oknál fogva megszűnik, úgy a helyiségbérleti szerződés a „Ellátási szerződés” megszűnésével egyidejűleg megszűnik és a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány köteles 15 napon belül a helyiséget kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba visszaadni a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat részére.

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartománynak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a bérleti szerződés megkötéséig köteles feltárni, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

Amennyiben a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem írja alá, úgy a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül a döntés hatályát veszti.

A Képviselő-testület a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2021. október 22.

**Szabó Gyula**

**alpolgármester s.k.**

**Mellékletek:**

Bérbevételi kérelem

Kivonat

Ellátási szerződés

Tulajdoni lap