12./ (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

# A Képviselő-testület 2023. március 30-i rendes ülésére

**Tárgy:** Döntés az Orsó utca 55. szám alatti iroda bérbeadásáról a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány részére

**Készítette:** …………………………….

dr. Toók Gabriella s.k.

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**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, Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány által használt nem lakás céljára szolgáló helyiség, melyre vonatkozó bérleti szerződés időtartalma lejárt.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 Rendtartomány | tárolás-raktározás | Kelte: 2023.02.10 (Beérkezés időpontja: 2023.02.13) | Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. Az ingatlan a társasház udvaráról közelíthető meg. Az ingatlan ablakai az udvarra tekintenek. Az udvarról az előtérbe jutunk, ahonnan nyílik a vezetői iroda, egy tároló, valamint az egyéb irodák. Az irodákhoz wc-k és fürdő került kiépítésre. Közműkapcsolatok kiépítésre kerültek. Az ingatlan gáz kivételével minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlannak saját közüzemi mérői vannak. Az ingatlan falai festettek, a falakon lambéria található. Az ingatlan fűtését elektromos konvektorok biztosítják. | 197.000,-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 ismételt bérbe adására kérelem érkezett, melyet követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értékbecslést. A kérelmező jelezte, hogy lehetőség szerint folytatni szeretné a helyiség bérlését. Erre irányuló kérelmét 2023. február 13. napján nyújtotta be. *(1. melléklet - bérbevételi kérelem, 2. melléklet - értékbecslés)*

Az ingatlanra vonatkozó 1 év határozott idejű bérleti szerződést a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány 2022. január 26. napján írta alá. Ezt követően a birtokba adásra a Városfejlesztő Zrt. útján 2022. február 1. napján került sor. *(3. melléklet – bérleti szerződés és mellékletei)*

A Bérlő a helyiséget az elmúlt egy év során a GTB 384/2021.(X.25.) határozata, és a Képviselő-testület 362/2021.(X.28.) határozata alapján Önkormányzattal kötött feladat-ellátási szerződésében meghatározott tevékenységek ellátására használta, mivel a saját, erre a célra használt Szilfa u. 4. szám alatti ingatlanuk felújítása vált szükségessé.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány, mint szolgáltató között a feladat-ellátási szerződés 2016. április 25. napján jött létre kötelező Önkormányzati feladatot jelentő szociális alapszolgáltatások körében. A Rendtartomány látja el a szerződésben meghatározott ellátási területen az étkeztetést, házi segítségnyújtást, és az idősek nappali ellátását.

A feladat-ellátási szerződés 2. pontja értelmében a szerződés célja: *„Az Önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdésének 4. pontjában és 23. § (5) pontjában meghatározott feladatkörében, azon belül biztosítja a kerületi időskorú lakosai számára a szociális szolgáltatásokat, ellátást, mind házi segítségnyújtás keretében, mind napközi ellátásában.”*

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány között 2023. április 1. napjától, a Képviselő-testület támogató döntése esetén új feladat-ellátási szerződés kerül aláírásra, melynek tartalma lényegileg megegyezik a felek által 2016. április 25. napján aláírt szerződéssel.

A Szolgáltató és az Önkormányzat együttműködésének célja, hogy eszközeikhez és lehetőségeikhez mérten segítik a kerület idős lakóit, akikhez igény szerint házhoz menve nyújtanak segítséget, vagy a kijelölt helyen napközbeni ellátást és élelmezést biztosítanak.

A Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a feladat ellátásához szükséges eszközeit kívánja a helyiségben tárolni.

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.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg a 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.

A Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése értelmében a helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.

A Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány kérelmét a bérleti jogviszony folytatásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta a 2023. február 27-i rendes ülésén. *(4. melléklet – GTB javaslat)*

A Bizottságnak a Képviselő-testület felé javaslattételi joga van a Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése alapján.

**Határozati javasat**

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 a **Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány** (1024 Budapest, Margit krt. 23, képviseli: Berhidai Piusz tartományfőnök) részére **tárolás - raktározás céljára határozatlan időre 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. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartománynak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összegét az eszmei bért fizető bérlőkre vonatkozó 713/2004.(XII.16.), 286/2009.(VI.25.) és a 60/2020.(II.27.) Képviselő-testületi határozatokban foglaltak alapján eszmei bérben határozza 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 bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, 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.

Amennyiben a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

*(A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.)*

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. május 31.

Budapest, 2023. március 27.

**Szabó Gyula**

**alpolgármester s.k.**

**Mellékletek:**

1. Bérbevételi kérelem
2. Értékbecslés
3. Bérleti szerződés és mellékletei
4. GTB javaslat