… (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

# A Képviselő-testület 2024. január 30-i rendes ülésére

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

**Készítette:** …………………………….

dr. Baksa Zsuzsanna

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 kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi, 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 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  Értékelve, mint iroda | 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 az Immowell 2002 Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értékbecslést.

Az ingatlanra a GTB 384/2021.(X.25.) határozatában foglalt javaslata és a Képviselő-testület 362/2021.(X.28.) határozatában foglaltak alapján az Önkormányzat 2023. február 1-ig tartó határozott idejű bérleti szerződést kötött, melyet a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány 2022. január 26. napján írt alá. Ezt követően a bérlemény birtokba adásra a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján 2022. február 1. napján került sor.

A volt Bérlő 2023. február 10-én kelt kérelmében jelezte, hogy lehetőség szerint határozatlan időre folytatni szeretné a helyiség bérlését tárolás-raktározás célra. A volt Bérlő erre irányuló kérelmét 2023. február 13. napján nyújtotta be.

Bár a bérleti szerződés egy éves időtartama 2023. február 1-én lejárt, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály kérésére, a volt Bérlő kérelméről való döntésig nem vette vissza birtokba az ingatlant, az jelenleg is a volt Bérlő birtokában van.

A volt Bérlő a helyiséget a fenti, határozott idejű bérleti szerződés alapján az Önkormányzattal fennálló feladat-ellátási szerződésében meghatározott tevékenységek ellátására – idősek nappali ellátása és étkeztetése céljára - használta, mivel a saját, erre a célra használt ingatlanja felújítása miatt nem volt tovább halasztható.

**A Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány kérelmét a bérleti jogviszony folytatásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalja a 2024. január 29-i rendes ülésén. A GTB döntéséről szóló kivonat jelen előterjesztés mellékletét képezi.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány, mint szolgáltató között a feladat-ellátási szerződés 2016. április 25. napján jött létre.

A feladat-ellátási szerződés 2. pontja értelmében a szerződés célja megfelel a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 11a. pontjában (11a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;) meghatározott feladatnak, melyen belül a Szolgáltató biztosítja a feladat-ellátási szerződése alapján a kerületi időskorú lakosai számára a szociális szolgáltatásokat, ellátást, mind házi segítségnyújtás keretében, mind napközi ellátásában.*

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 e feladata ellátásához szükséges eszközeit kívánja a helyiségben tárolni.

A korábban fennállt, 2023. február 1-én, a határozott idő lejártával megszűnt bérleti szerződés esetében a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság** a 384/2021.(X.25.) határozatában javasolta a Képviselő-testület részére, hogy **a helyiség bérbeadása eszmei értéken történjen, illetve az ingyenes bérbeadásra tekintettel, óvadék ne kerüljön meghatározásra a fentiekben hivatkozott, a Bérlővel, mint Szolgáltatóval 2016. április 25-én megkötött és azóta fennálló feladat-ellátási szerződés alapján**.

Az Önkormányzat a korábban fennállt bérleti szerződés esetében a **Képviselő-testülete** 362/2021.(X.28.) határozatával **eszmei bérért adta bérbe egy éves határozott időtartamra** a helyiséget a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány részére.

A volt Bérlő 2023. február 13-án előterjesztett kérelméről a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 31/2023.(II.27.) határozatában és a Képviselő-testület a 154/2023.(III.30.) határozatában korábban már döntött, de az eljárási határidő rövidsége és a Bérlővel későn történt kapcsolatfelvétel miatt a Bérlő határidőben nem tudta aláírni az új bérleti szerződést és ezért a Képviselő-testület 154/2023.(III.30.) határozata hatályát vesztette.

A Vagyonrendelet 38. § (1) bekezdés alapján: *A lakás, illetőleg a helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakásra, illetőleg a helyiségre megállapított bruttó bérleti díjjal azonos összeg.*

A **Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány** a határozott idejű bérleti szerződés egy éves időtartamának lejártát, azaz **2023. február 1. napját követően**, a 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** **az Önkormányzattal fennálló, 2016. április 25-én megkötött feladat-ellátási szerződése teljesítésével összefüggésben** **használta,** valamint a **használattal összefüggésben** **egyéb díjtartozást nem halmozott fel.** Az **ingatlan jogcím nélküli használatával a fent hivatkozott rendelkezés szerint eszmei használati díj fizetési kötelezettség állt fenn, ezért a bérleti szerződéssel nem érintett, kiesett időszak vonatkozásában a volt Bérlőnek elmaradt fizetési kötelezettsége az Önkormányzat felé nem áll fenn.**

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 határozati javaslat eszmei béren javasolja a bérbeadást a feladat-ellátási szerződés fennállására tekintettel, ezért a Bérlő bérleti díjat nem fizet, csak a helyiséggel kapcsolatos költségeket, így óvadék fizetésére sem köteles, mert az óvadék fizetés alapja a bérleti díj lenne.

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

**Határozati javaslatok**

**1.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 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 az Önkormányzattal fennálló, 2016. április 25-én megkötött feladat-ellátási szerződése teljesítésével összefüggő 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 és 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 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 szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

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

**2.**

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a határozott idejű bérleti szerződés egy éves időtartamának lejártát, azaz 2023. február 1. napját követően, a 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 az Önkormányzattal fennálló, 2016. április 25-én megkötött feladat-ellátási szerződése teljesítésével összefüggésben használta, és a használattal összefüggésben egyéb díjtartozást nem halmozott fel, valamint, mivel az ingatlan jogcím nélküli használatából eredően eszmei használati díj keletkezett, ezért a bérleti szerződéssel nem érintett, kiesett időszak vonatkozásában a Bérlőnek elmaradt fizetési kötelezettsége az Önkormányzat felé nem áll fenn.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

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

**3.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben a Magyarok Nagyasszonya Ferences Rendtartomány a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, köteles a 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 60 munkanapos határidő lejártát követő napon a tulajdonos birtokába visszaadni.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 90 nap

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

Budapest, 2024. január 22.

**Szabó Gyula**

**alpolgármester**

**Mellékletek:**

1. Bérbevételi kérelem
2. Értékbecslés
3. Feladat-ellátási szerződés
4. 31/2023.(II.27.) GTB határozat
5. 154/2023.(III.30.) Képviselő-testületi határozat