

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 1-5. szám alatti ingatlanon található épületek egyes helyiségeinek bérbeadásáról

A Képviselő-testület a 2020. június 30-i ülésén tárgyalta a 2/21-100/2020. iktatószámú, a Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti, volt Észak-pesti Kórház ingatlannal kapcsolatos döntésekről szóló előterjesztést, mely szerint a Budapest XV. kerület, belterület, 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat u. 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7.0533 ha nagyságú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) található épületek közül többek közt a 14. és 15. számú épületek üzemeltetése (fenntartása, állagmegóvása)" a Polgármesteri Hivatal kötelezettsége. A döntéssel egyidőben az átadott ingatlanrészeket korábban hasznosító Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény (a továbbiakban: EGI) helyébe a vagyonelemek tulajdonosa, Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzata lépett.

Az Ingatlanon belül a 14. és 15. sz. épületekben jelenleg 3 cég és 2 magánszemély bérel helyiségeket, melyeket raktározási tevékenységre használnak.

A 2020. évben megkötött bérleti szerződések, az Ingatlan hasznosítási koncepciójának elhúzóódása miatt a tervezett hasznosítási lehetőségének fenntartása érdekében egy évre szóltak. Legutóbb a korábbiak szerint azonos feltételekkel, a jelenlegi bérlők részére 2023. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig terjedő időszakra történt bérbeadásuk. Egyedüli kivételt az új bérlő () jelenti, mivel az ő szerződése 2023. október 1. napjától 2024. december 31. napig szól.

A jelenlegi bérlők rendszeresen fizetik a havi bérleti díjat, elmaradásuk nincs.

Új bérleti jogviszony 2 cég (Histotech, Spec-Vill) és 1 magánszemély () esetén a bérlet időtartama és a bérleti díj módosítása mellett változatlan tartalommal kerül elkészítésre jóváhagyó döntés esetén.

A Magura Event & Rental Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a jelenleg bérelt helyiségeken túl az épület közvetlen közelében a jelenleg rakodási helyként használt 80 m² földterület venne igénybe, ahol könnyűszerkezetes sátrat állítana fel a gépjárművei számára, megóvva azokat az időjárás viszontagságaitól. Ezen földterület bérlésére vonatkozó m² ár meghatározásánál figyelembe vételre került a közterületi területbérlésnél gazdasági udvar használatánál alkalmazott ár, illetve az, hogy az ÉPK területe őrzött területnek minősül. Mindezek alapján 800,- Ft/m² áron javaslom meghatározni a földterület bérlését, amely havi szinten 64.000,- Ft többletbevételt jelent az Önkormányzat számára.

Az épületek rossz műszaki állapota és az ÉPK területének hasznosítási koncepciója tervének és helyzetének ismeretében, az ingatlanon belüli helyiségek kiadása, illetve a jelenlegi bérlők megtartása, az esetleges újabb területek bérbeadása kiemelten fontos.

A 2020. évben az EGI általi szerződéseket átvéve, a szerződésekben a rövid, éves lejáratú idő miatt nincs inflációkövetés, azonban az évenkénti szerződéskötésnél, illetve az 1. sz. melléklet táblázata szerinti új bérleti díj kialakításánál, a Központi Statisztikai Hivatal aktuális (jelenleg 2023. novemberben) megállapított inflációs ráta került figyelembevételre. Ez az új szerződések esetében 9,9 %.

A leírtak alapján az épületek műszaki állapotára, hasznosításuk nehézségére és az Önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel javaslom a jelenlegi a bérlőkkel egy éves határozott időtartamra, az 1. sz. melléklet táblázata szerinti, emelt bérleti díjjal új bérleti szerződés kötését.

Tárgyi vagyonelemek az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgyai közé tartoznak, ennek következtében a bérbeadás feltételeit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg.

A Vagyonrendelet 22.§ (10) bekezdése alapján a bérbeadási eljárás során a versenyeztetéstől a *„Képviselő-testület a mindenkor költésvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén, önkormányzati érdekből [...] eltekinthet. Önkormányzati érdek lehet különösen a helyi közösség, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró tevékenység.”*

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja az idei évre 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett írja elő a kötelező versenyeztetést.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023.M. 30.....


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1.sz. melléklet – táblázat bérlőkről

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. *11. 29.*.....

Aláírás: .....

3. Bizottság: Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. *november 30.*.....

Aláírás: .....

5. Jegyzői láttamozás: 2023. *11. 30.*.....

Aláírás: .....

6. Meghívandók: ---

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

- (1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlanyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7,0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő 14. sz. épületben található 10 m² alapterületű helyiségnek a HISTOTECH-2000 Bt. (székhely: 1145 Budapest, Gyarmat utca 7/C. I/2.) részére történő bérbeadása tárgyú szerződést a/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. december 14. (döntésre)

2024. január 31. (a bérleti szerződés aláírására)

- (2) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlanyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7,0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő 15. sz. épületben található 90 m² alapterületű helyiségnek a SPEC-VILL Kft. (székhely: 1133 Budapest, Váci út 86/B) részére történő bérbeadása tárgyú szerződést a/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. december 14. (döntésre)

2024. január 31. (a bérleti szerződés aláírására)

- (3) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlanyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Órjárt utca 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7,0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő 15. sz. épületben található 90 m² alapterületű helyiségnek (lakcím:) magánszemély részére történő bérbeadása tárgyú szerződést a/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. december 14. (döntésre)

2024. január 31. (a bérleti szerződés aláírására)

(4) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlannyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 82285 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 1-5. szám alatti, kivett kórház megnevezésű, 7,0533 ha nagyságú ingatlan területén elhelyezkedő 14. sz. épületben található 257,5 m² alapterületű helyiségnek, valamint a 80 m² földterület a MAGURA Event & Rental Kft. (székhely: 1158 Budapest, Adria utca 77.) részére történő bérbeadása tárgyú szerződést a/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. december 14. (döntésre)

2024. január 31. (a bérleti szerződés aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5.§ (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 22.§ (10) bekezdése.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 NOV 23
Átvette: 

Örvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2023 NOV 29.
.....h5.....

Bérlő	Épület száma	Alapterület	Bérelti díj alakulása 2023. évben			Bérelti díj alakulása 2024. évben		
			Ft/hó/m ²	Ft/hó	Ft/év	Ft/hó/m ²	Ft/hó	Ft/év
HISTOTECH-2000 Bt.	14	10 m ²	2 100	21 000	252 000	2 308	23 080	276 960
SPEC-VILL Kft.	15	90 m ²	985	88 650	1 063 800	1 083	97 470	1 169 640
magánszemély	15	90 m ²	985	75 845	910 140	1 083	97 470	1 169 640
MAGURA Event & Rental Kft.	14	257,5 m ²	985	253 638	3 043 650	1 083	278 872	3 346 464
	14 melletti földterület	80 m ²	-	-	-	800	64 000	768 000
Összesen	-	-	-	439 133	5 269 590	-	560 892	6 730 704