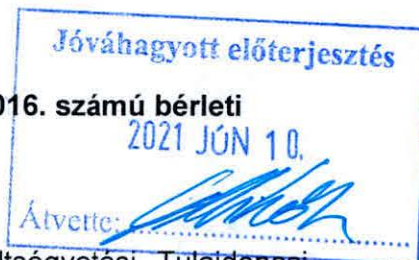


ELŐTERJESZTÉS
a Mogyoród útja 15. szám alatti ingatlanra vonatkozó, 558/2016. számú bérleti
szerződés módosításáról

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 2016. június 22-i ülésén tárgyalta a(z) 2/57-100/2016. iktatószámú, a Mogyoród útján elhelyezkedő egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításáról szóló előterjesztést. Az előterjesztés megtárgyalását követően a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság az 218/2016. (VI. 22.) számú határozatával úgy döntött, hogy 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig terjedő határozott időre, 90 napos felmondási idővel, bruttó 800.000,- Ft/év összegű bérleti díjért a Polar Invest Építőipari és Ingatlanirodai Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Polar Invest Kft.) részére bérbe adja a Budapest, XV. kerület Mogyoród útja 15. szám alatt található, 2.232 m² nagyságú ingatlant.

A bizottsági döntés alapján az Önkormányzat és a Polar Invest Kft. 2016. augusztus 30. napján megkötötte az 558/2016. számú bérleti szerződést. (lásd 1. melléklet)

A Polar Invest Kft. a bérelt területet kereskedelmi, raktározási tevékenységre használta az elmúlt években. Az 5 év alatt a számláit határidőre befizette, tartozása jelenleg sincs.

A nem lakás célú helyiségek, így a Mogyoród útján lévő ingatlanok hasznosítására vonatkozó önkormányzati érdek indokolja a Polar Invest Kft. bérleti szerződés módosítását.

A szerződés lejártát követő esetleges új pályázat kiírása esetén az Önkormányzat több havi bérleti díjtól eshet el, ezért a szerződés hatályát 2026. június 30-ra javaslom módosítani.

A jogügylet tárgyát képező vagyoni értékű jog – Ingatlan bérbeadása – ellenértéke a bérleti szerződés megkötésének időpontjában (a Polar Invest Kft. által egy évre fizetendő bérleti díj – forgalmi érték – összege) bruttó 800.000 Ft [358 Ft/m²] volt. A megállapodás infláció követésre vonatkozó előírást tartalmaz.

Tárgyi vagyonelem bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg.

A Vagyonrendelet 22. § (10) bekezdés alapján a bérbeadási eljárás során a versenyeztetéstől a „Képviselő-testület a mindenkori költségvetési 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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja az idei évre „25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett” írja elő a kötelező versenyeztetést.

A Vagyonrendelet 24. § (2) bekezdés a) pontja alapján a „korlátozottan forgalomképes vagyontárgy tulajdonjogát nem érintő hasznosítása érdekében a tulajdonosi jogokat a mindenkor költésvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a Pénzügyi Bizottság [...] gyakorolja”.

A jogügylet tárgyát képező vagyoni értékű jog – a jogügylet időpontjában, azaz 2021. július 1. és 2026. június 30. közötti időszakban a bérlő által fizetendő bérleti díj [lásd 1. táblázat 6. oszlop (Ft/év)] – összege nem éri el a 25,0 millió forintot.

I. A bérleti szerződés fontosabb jellemzői

| bérlő | bérlemény | | bérleti díj (Ft/név/m ²) | bérleti díj (Ft/név) | bérleti díj (Ft/év) | bérleti időszak | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|---|-------------------------|------------------------|-----------------|------------|
| | cím | alapterület (m ²) | | | | mikortól | meddig |
| Polar Invest Kft. | Mogyoród útja 15. | 2232 | 101 | 225 776 | 903 104 | 2021.07.01 | 2026.06.30 |

A Főépítész javaslata:

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban a 17/2018. (VI.26.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata (KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ 1. sz. melléklete alapján a 2232 m² alapterületű ingatlan ~1071 m² területe Ek-1 jelű Erdőterületek övezetebe, ~842 m² területe Vi-2/SZ-G3 jelű intézményi építési övezetbe, ~319 m² területe KÖu-3 jelű közlekedési területek övezetbe tartozik, fővárosi érdekű közterületi szabályozással érintett, melynek végrehajtása jelenleg nem tervezett. Az érintett Mogyoród útja melletti területet az Önkormányzat távlatban alapintézményi fejlesztési területként tervezi igénybe venni. Az alapintézményi (bölcsőde, óvoda) hasznosítás a volt Növényolajgyár területén és a Palota Liget kiemelt fejlesztési területen előkészítés alatt álló lakófejlesztések függvényében tud megvalósulni. A bérleti szerződés felmondási feltételeit javaslom az Önkormányzat alapintézményi fejlesztési igényével kiegészíteni. Tájékoztatom továbbá, hogy a KÉSZ 90. § (2) és 91. § (3) bekezdése alapján az ingatlanon új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület nem létesíthető, a meglévő kereskedelmi és azt kiegészítő raktározási tevékenység tovább folytatható.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2021. június „10.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. aktuális bérleti szerződés
2. bérleti szerződés módosítása
3. kérelem

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2021. június „10.”

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2021. június „10.”

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás:  2021. június „10.”

Aláírás: 

5. Meghívandók: -

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a(z)/.....-...../2021. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja az Önkormányzatnak a Polar Invest Építő és Ingatlanirodai Kft-vel (székhely: 1134 Budapest, Huba utca 18/B 1. em. 3., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-708241) megkötött 558/2016. számú bérleti szerződés módosítását.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá a bérleti szerződés módosítását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. június 16. (döntésre)

2021. július 15. (a szerződés aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pont,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdés,
- Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés a) pont;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 JÚN 10
Átvette: 

tervezési
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 JÚN 10. hó-n



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszáma: 735782

számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: Hajdu László polgármester,

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről

Polar Invest Építőipari és Ingatlanirodai Korlátolt Felelősségű Társaság

(1161 Budapest, Rákóczi út 51.)

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-708241

adószáma: 12884913-2-42

számlaszáma: Budapest Bank Zrt. 10102244-70463000-01004009

képviseli: Káplár Éva Krisztina ügyvezető

mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő, együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint.

1. A szerződés tárgya: Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező 89793 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület Mogyoród útja 15. szám alatt található, 2232m² nagyságú telek ingatlan.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi 2016. július 1-től 2021. június 30-ig terjedő határozott időtartamra az 1. pontban meghatározott ingatlant, amely ingatlant Bérlő kereskedelmi, raktározási tevékenységre használja.

Bérlő tevékenységének megváltoztatásához, valamint a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításához Bérbeadó írásos hozzájárulása szükséges.

3. Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan bérleti díját bruttó 800.000 Ft/év, azaz bruttó nyolcszázezer forint/év összegben állapítják meg, negyedéves fizetési kötelezettséggel.
4. Felek a folyamatos teljesítés időpontjaként minden március, június, szeptember és december 15. napját határozzák meg. Bérbeadó a tárgynegyedévre fizetendő bérleti díj összegéről negyedévente - a tárgynegyedév utolsó munkanapjáig - megküldi számláját Bérlő részére. Bérlő vállalja, hogy a szerződés 3. pontja alapján megállapított bérleti díjat negyedéves fizetési kötelezettséggel a számla kézhezvételét követő 8 banki napon belül a Bérbeadó számlájára átutalja.

Bérlő a bérleti díjat minden tárgynegyedévet követő hó 15. napjáig köteles az OTP Bank Budapest XV. kerületi fiókjánál vezetett Budapest Főváros XV. Ker. Önkormányzat 11784009-15515005 számú számlájára megfizetni.

5. A bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan közüzemi költségei (víz-, csatorna díj, villamos energia díja, szemétszállítási díj, stb.) Bérlőt terhelik.
6. Bérlő vállalja a fenti szolgáltatások igénybevételét biztosító szerződések megkötését az arra jogosultakkal, jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, és azokat Bérbeadónak bemutatja.
7. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a bérleti díj összegét a KSH által közzétett mindenkori inflációs rátának megfelelően minden évben módosítja, Bérlő pedig vállalja, hogy az így megállapított bérleti díjat tárgyév január 1-re visszamenőleg megfizeti.
8. Bérlő az ingatlant kizárólag maga használhatja, azt tovább bérletbe nem adhatja, illetve harmadik személy részére nem hasznosíthatja.
9. Bérlő köteles a bérlet fennállása alatt az ingatlant rendeltetésszerűen használni, karbantartani. Az ezzel kapcsolatos valamennyi költség Bérlőt terheli.

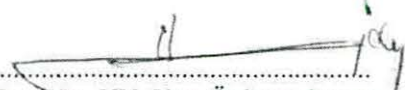
10. Bérbeadó az ingatlant a Felek által megtekintett állapotban adja át Bérlőnek. A szerződés megszűnésekor az ingatlant Bérlő az átvett állapotban, kiürítve, kártalanítás és cserehelyiség igénylése nélkül, a tulajdonát képező felépítmény saját költségén történő elbontásával köteles Bérbeadónak visszaadni.
11. Az ingatlan biztosítása Bérbeadó kötelezettsége, ezt meghaladóan a bérlet fennállása alatt Bérlő köteles az állagát minden tekintetben megóvni és a vagyónvédelmet biztosítani.
12. Bérlő köteles viselni valamennyi jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, ide értve az ingatlanra vonatkozó adót és egyéb kiadásokat.
13. Felek jelen szerződést 90 napos felmondási idővel mondhatják fel.
14. Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha Bérlő:
 - a bérleti díj egy évre esedékes összegével késedelembe esik,
 - az ingatlant rendeltetéstől eltérő célra használja fel,
 - Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül az ingatlanban bármilyen változtatást végez,
 - az ingatlant albérletbe adja.

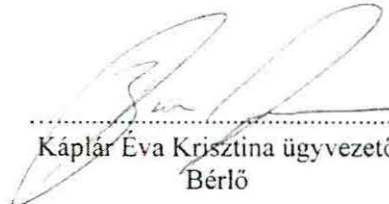
Ezen esetekben Bérbeadót a hátralékos díj és járulékai erejéig zálogjog illeti meg a bérelt ingatlanon található, Bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakon.

Bérlő köteles a bérleti díjon felül késedelem idejére késedelmi kamatot is megfizetni.
15. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
16. Jelen szerződés Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottságának PTB 218/2016. (VI. 22.) sz. határozatán alapul.

Jelen bérleti szerződés 4 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyet Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

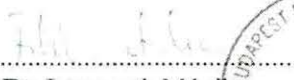
Budapest, 2016. augusztus „30.”


 Bp. Főv. XV. Ker. Önkormányzat
 képv.: Hajdu László polgármester
 Bérbeadó


 Káplár Éva Krisztina ügyvezető
 Bérlő

Ellenjegyzem


Budapest, 2016. augusztus „26.”


 Dr. Lamperth Mónika
 jegyző



Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2016. augusztus „22.”


 Hórich Szilvia
 Közgazdasági Főosztályvezető

Kapják: Polar Invest Kft.
 Közgazdasági Főosztály
 Jegyzői Iroda
 Irattár

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota,
Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága

2/56-13/2016.

K I V O N A T

készült a bizottság
2016. június 22-én 15.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi döntésekről

(PTB ikt.sz.: 2/57-100/2016. sz. anyag)

PTB 218/2016. (VI.22.) sz. határozat

A Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság **úgy dönt**, hogy a a 89793 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület **Mogyoród útja 15. szám alatt található**, 2.232 m² nagyságú **ingatlant** 2016. július 1-jétől 2021. június 30-ig terjedő határozott időre, 90 napos felmondási idővel, bruttó 800.000 Ft/év összegű bérleti díjért, a Polar Invest Építőipari és Ingatlanirodai Korlátolt Felelősségű Társaság (1161 Budapest, Rákóczi út 51.) részére **bérbe adja**. A bérleti díj összege évente egyszer kerül megállapításra a KSH által közzétett mindenkorin inflációs rátával módosítva. Az ingatlant a Kft. kereskedelmi, raktározási tevékenységre használja. A 2.232 m² alapterületű ingatlanon a Kft. tulajdonát képező felépítményt köteles a Kft. a bérleti szerződés megszűnésekor saját költségén elbontani.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés aláírásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. június 22. (elfogadásra)

2016. július 28. (a szerződés aláírására)

(*Jogszabályi hivatkozás: 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja*)

(Szavazati arány: 7 igen szavazat, egyhangú)

K.m.f.



Bencsics Lászlóné s.k.
elnök

Szerződés száma:/2021. Ügyiratszám: Témafelelős: Jegyzői Iroda
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

BÉRLETI SZERZŐDÉS

1. sz. módosítás

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszáma: 735782

számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester,

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó), másrésztől

Polar Invest Építőipari és Ingatlanirodai Korlátolt Felelősségű Társaság

(1134 Budapest, Huba utca 18/B 1. em. 3.)

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-708241

adószáma: 12884913-2-42

számlaszáma: OBERBANK Ag, Magyarországi fióktelep 18400010-10000516-10406538

képviseli: Kovács Péter Zoltán ügyvezető,

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő, a továbbiakban Bérbeadó és Bérlő együttesen: Felek) között, a 2016. augusztus 30. napján, 558/2016. számon létrejött bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) közös megegyezéssel történő módosítása tárgyában, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A Szerződés 2. pontja helyébe az alábbi szöveg kerül:
 2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszik 2016. július 1. napjától 2026. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra a Szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlant, amely Ingatlant Bérlő kereskedelmi, raktározási tevékenységre használja.
2. A Szerződés egyéb pontjai változatlanok maradnak.
3. Jelen szerződés Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottságának PB .../2021. (VI. 24.) sz. határozatán alapul.
4. Jelen bérleti szerződés módosítás 5 eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, amit a Felek értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2021. hó nap

.....
Bp. Föv. XV. Ker. Önkormányzat
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
Bérbeadó

.....
Kovács Péter Zoltán ügyvezető
Bérlő

Ellenjegyzem
Budapest, 2021. „.....”
Dr. Filipisz Andrea
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest, 2021. „.....”
Sándor Erika
Közgazdasági Főosztályvezető

Kapják: Polar Invest Kft. 2 pld., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda 2 pld.

From: info@hubahaz.hu <info@hubahaz.hu>
Sent: Thursday, June 3, 2021 4:04 PM
To: Kovács Lajos <kovacs.lajos@bpxv.hu>
Subject: RE: bérleti jogviszony

Tisztelt Nemes Mária!

Nagyon köszönjük, hogy jelentkezett nálunk. Továbbra is szeretnénk a XV. kerület, Mogyoród útja 15. szám alatti 2.232 m2 ingatlanra vonatkozó bérleti szerződésünket meghosszabbítani a maximális 5 év bérleti időre szeretnénk igényelni a meghosszabbítása a jelen szerződési kondíciókkal.

Szerződéssel kapcsolatban egyeztetés céljából elérhetőségek:

Kovács Péter +36-20/935-0713

E-mail: info@hubahaz.hu

hubahaz@gmail.com

Valamint kolléganőmet Ecsédi Évát is kereshetik bizalommal +36-20/217-3854.

Üdvözlettel

Kovács Péter
Polar Invest Kft.
+36-20/935-0713

From: Kovács Lajos <kovacs.lajos@bpxv.hu>
Sent: Wednesday, June 2, 2021 3:34 PM
To: info@hubahaz.hu
Subject: FW: bérleti jogviszony
Importance: High

Polar Invest Építőipari és Ingatlanirodai Kft.

Buza Imre és Kovács Péter
ügyvezetők részére

Tisztelt Ügyvezető Urak!

Nyilvántartásunk szerint a Polar Invest Kft. és a Budapest XV. Kerületi Önkormányzat között 2016. június 30-án, a Budapest XV. kerület, Mogyoród útja 15. szám alatti 2.232 m2 ingatlan használatára 5 év határozott időjű bérleti szerződés jött létre, melynek hatálya 2021.06.30-án lejár.

A bérleti jogviszony meghosszabbítása tulajdonosi döntés alapján történhet, ezért a szerződés határidőben történő meghosszabbítása érdekében, kérem - a tervezett bérleti időszak megadásával (a maximális bérleti idő 5 év) - a terület további bérleti szándékára vonatkozó visszajelzésüket. A tulajdonosi jogokat a Pénzügyi Bizottság, június hónap második felében megtartandó ülésén gyakorolja, melyhez szükséges előkészítő anyagokat ezen a héten készíti el a Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja.

A leírtak figyelembevételével, kérem lehetőség szerint e héten visszajelezni szándékaikról, illetve az egyszerűbb egyeztetés érdekében megadni a telefonos kapcsolattartáshoz szükséges elérhetőséget is.

Tisztelettel:

Nemes Mária

vagyongazdálkodási referens

Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

H-1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

E-mail: vagyongazdalkodas@bpxv.hu

Telefon: +36 1 305 3370; +36 30 522 0064

