**TÁJÉKOZTATÓ**

**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

**tulajdonában álló, a mellékelten csatolt listán szereplő,**

**nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

1. **Általános tudnivalók**

Amennyiben valamelyik helyiség felkeltette érdeklődését, annak megtekintését az Önkormányzat megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé jelezheti a [berbeadas.masodikkerulet@vf2.hu](mailto:berbeadas.masodikkerulet@vf2.hu) e-mail címen, ahol a további műszaki információk is beszerezhetők.

Az egyes helyiségekhez annak a társasházi Alapító okirat mellékletét képező alaprajza, valamint az ingatlanról készített fényképek feltöltésre kerültek, azonban **a helyiségek megtekintése nélkülözhetetlen**.

Bérbevételi szándékát a mellékelt [formanyomtatvány](file:///\\2ker.pmh\root\home\lango\Helyiségek%20-%20meghirdetés,%20koncepció\meghirdetés%202020.%20november\Kérelem%20helyiség%20bérbevétele%20iránt.docx) benyújtásával jelezheti.

**A cégszerűen aláírt bérbevételi kérelem benyújtható**

* elektronikus úton az [ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu](mailto:ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu) mail címre,
* postai úton a Budapest 23, Pf.: 21. 1277 címre, vagy
* személyesen a veszélyhelyzet megszűnését követően a Központi Ügyfélszolgálaton annak nyitvatartási rendje szerint (1023 Budapest, Margit utca 2-4.).

A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos rendelkezéseket 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) tartalmazza, mely rendelet az alábbi linken olvasható:

<https://net.jogtar.hu/rendelet?council=ii-kerulet&dbnum=535&docid=A0400034.02R&searchUrl=/rendelet-kereso/gyors%3Fcouncil%3Dii-kerulet>

A bérleti díj összegéről a Képviselő-testület által meghatározott induló négyzetméterár és számítási képlet alapján értékbecslő készít szakvéleményt, amely a bérbeadásról szóló bizottsági döntésben kerül meghatározásra. ([309-315/2020.(X.29.)](309-315%202020%20X.29.%20Kt.%20döntések.pdf) és [357/2020.(XI.30.)](357%202020%20XI.30.%20Kt.%20döntés.pdf) képviselő-testületi határozatok kivonata)

**A tárgyhónap 15. napjáig beérkezett bérbevételi kérelmek elbírálására a tárgyhónapot követő második hónap végéig kerül sor.**

A bérbevételi kérelemről az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.

A bérleti szerződés megkötéséig szükséges a tárgyi helyiségre megállapított 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg óvadékként (**kaució**) történő megfizetése, mely összeg a bérleti jogviszony megszűnésekor, amennyiben a bérlő részéről tartozás, illetve károkozás nem áll fenn - melybe az óvadék összege beszámításra kerülhetne -, teljes egészében visszautalásra kerül a bérlő részére.

Az Önkormányzat főszabályként határozatlan idejű bérleti szerződést köt.

Az ingatlanok jelenlegi állapotukban képezik bérbeadás tárgyát, a bérlő által a bérleményben folytatni kívánt tevékenység kialakításához szükséges átalakítás, felújítás a bérlő kizárólagos költségére történik a bérbeadó előzetes hozzájárulása és az annak alapján kötött felújítási megállapodás birtokában.

Az átalakítási, felújítási munkálatokkal kapcsolatos részleteket a csatolt [tájékoztató](file:///\\2ker.pmh\root\home\lango\Helyiségek%20-%20meghirdetés,%20koncepció\meghirdetés%202020.%20november\FELÚJÍTÁS%20-%20bérlői%20tájékoztatás.pdf) tartalmazza.

A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága engedélyezi. **A bérlőt a díjmentesség csak a munka megkezdésére és befejezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség betartása esetén illeti meg, így a díjfizetési mentesség utólag, a munkálatok bejelentett és igazolt bejezését követően kerül jóváírásra.**

Amennyiben a munkálatok elvégzéséhez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) alapján a társasház hozzájárulása szükséges, akkor annak beszerzése a leendő bérlő kötelezettsége.

A Thtv. 18. § (1) bekezdése értelmében: „A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.”

Amennyiben az ingatlanra bérbevételi kérelmet kíván benyújtani, akkor ebben az esetben szükséges lehet az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása, ami a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött (<https://masodikkerulet.hu/node/42034>).

**A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.**

Az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdoni lapon feltüntetett térmértékért, valamint ingatlan-nyilvántartási megnevezésért nem vállal szavatosságot.

Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes vagy jogi személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (10) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.

1. **A Margit-negyedhez tartozó önkormányzati helyiségek bérbeadása**

**tekintetében irányadó speciális szabályok**

A Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdése értelmében a Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (MNDTT) jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a Vagyonrendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

A Margit-negyed az alábbi közterületek által határolt területre terjed ki:

Zsigmond köz - Elvis Presley park - Árpád fejedelem útja - Germanus Gyula park - Gyóni Géza tér - Bem rakpart - Csalogány utca - Margit körút - Kis Rókus utca - Keleti Károly utca - Kitaibel Pál utca - Bimbó út - Buday László utca - Rómer Flóris utca - Ankara utca - Veronika utca - Mansfeld Péter park - Vérhalom utca - Gül Baba utca - Frankel Leó út.

A Margit-negyed a területtel határos alábbi utcaszakaszok mindkét oldalát tartalmazza:

- Keleti Károly utca

- Kitaibel Pál utca

- Bimbó út

- Buday László utca

- Gül Baba utca

- Frankel Leó út

A **Képviselő-testület 317/2020.(X.29.) határozata** értelmében:

„a Margit-negyed övezetben található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatára a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (Mötv.) meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) a helyben szokásos piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegben állapíthatja meg azzal, hogy a bérleti díj nem lehet kevesebb a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkori közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja + ÁFA összegénél.**

Az **Mötv. 23. § (3) és (5) bekezdése** értelmében:

„(3) A fővárosi kerületi önkormányzatok - törvény keretei között - önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe, valamint ellátják az (1) bekezdésbe nem tartozó településfejlesztési, valamint településrendezési és településüzemeltetési feladatokat.

(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

1. helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése;

2. tulajdonában álló közterületek használatára vonatkozó szabályok és díjak megállapítása;

3. a parkolás-üzemeltetés;

4. általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a (4) bekezdés I. pontjában meghatározott területet;

5. helyi településrendezés, településfejlesztés;

6. helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján);

7. turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása;

8. ipari és kereskedelmi tevékenységgel kapcsolatos szabályozási jogkörök;

9. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;

10. óvodai ellátás;

11. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;

11a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

12. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;

13. a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme;

14. saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás;

15. helyi adóval kapcsolatos feladatok;

16. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;

17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek;

18. közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában;

19. nemzetiségi ügyek.”

A fentiek alapján csak akkor lehet a bérbe adandó helyiség bérleti díját a helyben szokásos piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegben megállapítani, ha a leendő bérlő az Önkormányzat megbízásából az Mötv. 23. § (3) és (5) bekezdésében meghatározott önkormányzati feladatot lát el és erre az Önkormányzattal feladatellátási szerződést köt.

A Margit-negyeddel kapcsolatos további információk az alábbi linken érhetőek el:

<https://www.margitnegyed.hu/>

Egyebekben a Margit-negyedhez tartozó helyiségek bérbeadására az „Általános tudnivalók” cím alatt leírtak az irányadóak.

**A bérbevételi eljárás menetéről további tájékoztatást kérhet a Budapest II. kerület Polgármesteri Hivatal, Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály munkatársaitól (**[**helyiseg@masodikkerulet.hu**](mailto:helyiseg@masodikkerulet.hu)**, 346-5460).**

2021. április ……