

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 32/b szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett három kérelem ügyének elbírálására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 32/b.** szám alatti, 36599/0/A/4 hrsz.-ú, **12 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 24 albetét található, melyből 1 van önkormányzati tulajdonban, amely üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. A helyiség 2008. november 7-én került birtokbavételre. A raktár belmagassága 3,29 m. Víz, villany hálózati csatlakozás kiépítve. Megfelelő állapotú, (3) besorolású.

A fenti albetét az 1059/2009.(VI.16) sz. Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság döntése alapján a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat saját hasznosításába vonta a Palota-negyed közbiztonsága erősítése érdekében, közfeladati célból, a VIII. kerületi Rendőrkapitányság részére.

2017. január 31-én történt bérlemény ellenőrzés során készült jegyzőkönyv alapján a Rendőrség nem vette használatba a helyiséget, ugyanakkor több bérbevételi kérelem is érkezett rá. Erre figyelemmel a 2017. május 29-i Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági ülésre előterjesztésre került a korábbi döntés visszavonása. A tárgyi döntést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 447/2017. (V.29.) számú határozatával visszavonta.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.475,- Ft/hó.

- 1.) **F. G. magánszemély** 2017. június 20-án kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **raktározás** (iratok, háztartási ingóságok raktározása) céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező csatolta a személyes okmányait. **Bérleti díj ajánlata: 26.000,- Ft/hó + ÁFA.**
- 2.) **P. L. magánszemély** a Szentkirályi u. 32. /b. számú Társasház lakóközösség megbízásból 2017. június 29-én elektronikus úton bérbevételi kérelmet nyújtott be, mely szerint a megjelölt helyiséget babakocsik, gyerekjátékok, biciklik, közös tulajdonú kerti szerszámok

stb. tárolására kívánják használni. Közösségi célokra történő hivatkozással, kedvezményes bérleti díj megállapítását kéri. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. **Bérleti díj ajánlatuk: 15.748,-Ft/hó + ÁFA (bruttó: 20.000,-Ft).**

- 3.) **S. M. magánszemély** 2017. július 24-én kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség raktározás céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező csatolta a személyes okmányait. **Bérleti díj ajánlata: 23.000,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2017. május 2. napján készített és Gódor László igazságügyi szakértő által 2017. május 15. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 2.410.000,- Ft (200 576,- Ft/m<sup>2</sup>).**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az udvari földszinti helyiségben végzett **raktározás** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 12.050,- Ft.**

**Nem javasoljuk** egyik kérelmező részére sem a tárgyi helyiség bérleti díjának megállapítását a számított összegben, azaz **12.050,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, mivel mindhárman magasabb bérleti díj ajánlatot tettek és az az Önkormányzat részére kedvezőbb.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **P. L. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** (babakocsik, gyerekjátékok, biciklik, közös tulajdonú kerti szerszámok stb. tárolása) tevékenység céljára, az általa ajánlott **15.748,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon** történő bérbeadását, mivel a másik kérelmező által ajánlott bérleti díj összege előnyösebb az Önkormányzat részére.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **S. M. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** tevékenység céljára, az általa ajánlott **23.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon** történő bérbeadását, mivel **F. G. kérelmező** által ajánlott bérleti díj összege előnyösebb az Önkormányzat részére.

**Nem javasoljuk** a tárgybani helyiség bérbeadására pályázat kiírását, tekintettel a helyiség értékére, valamint, hogy mindegyik érdeklődő adott bérleti díj ajánlatot, amelyből kiválasztható az Önkormányzat számára legelőnyösebb. A kiválasztás alapja a legmagasabb összegű ajánlott bérleti díj.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **F. G. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** (iratok, háztartási ingóságok) tevékenység céljára, az általa ajánlott összegben, azaz **26.000,- Ft/hónap+ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével. Azért javasoljuk a kérelmező által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadást, mert ez az összeg a leggyakoribb az Önkormányzat részére.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan bérbeadásának akadályát nem látja.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.



Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdés alapján a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az udvari földszinti raktározás tevékenységéhez tartozó szorzó 6%.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat**

.....év. (...hó....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

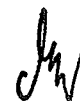
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** a tárgyi helyiség bérbeadásához **P. L. magánszemély** részére **raktározás** céljára a felajánlott **15.748,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 14.

- 2.) **nem járul hozzá** a tárgyi helyiség bérbeadásához **S. M magánszemély** részére **raktározás** céljára a felajánlott **23.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 14.



- 3.) **hozzájárul** a fenti helyiség bérbeadásához **F. G. magánszemély** részére **határozatlan időre**, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás (iratok és háztartási ingóságok)** céljára, **26.000,- Ft/hónap + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. augusztus 14.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. augusztus 8.

**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE