

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 25-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti (hrs.: 35475/0/A/3) üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételi kérelme

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, dr. Kecskeméti László Zsolt mb. vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Ráczné Szőke Erzsébet 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, Dankó u. 36. szám alatti, 35475/0/A/3 helyrajzi számú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár-helyiség besorolással szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 47 albetét található, amelyből 4 db van az Önkormányzat tulajdonában, ebből 2 db nem lakás céljára szolgáló albetét, valamint 2 db lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A vízőra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.110,- Ft/hó.

A tárgyi helyiség 2012. január 5. napján került birtokbavételre, közepes műszaki állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

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 II-HVT V területre esik. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A Tisztelt Bizottság a 619/2018. (VII.11.) számú határozatával hozzájárult a tárgyi helyiség Patály Miklósné egyéni vállalkozó részére, raktározás céljára történő bérbeadásához, azonban a döntést követően a kérelmező írásban úgy nyilatkozott, hogy kérelmét visszavonja, nem kíván bérleti szerződést kötni. A helyiség azóta is üresen áll.

Adószámmal rendelkező magánszemély (szellemi szabadfoglalkozású; adószám: [REDACTED]) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiség bérbevételére, irodai és raktározási tevékenység céljára, majd kérelmét módosította oly módon, hogy egyéb alkotói tevékenységet (könyvtár) kíván végezni az ingatlanban. Kérelmét kiegészítette, hogy nyugdíjasként a megbízásos munkája mellett egy közhasznú alapítvány mentoraként is dolgozik. Az ügyfelekkel történő találkozást nem szeretné a lakásában lebonyolítani, ezért szeretné bérbe venni a helyiséget. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz.

A **CPR-Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2018. május 29. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2018. június 17. napján jóváhagyott, majd 2019. február 28. napján aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a helyiség forgalmi értéke **6.710.000,- Ft** (fajlagos érték: 447.334,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **irodai tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval, a számított havi nettó bérleti díj 33.550,- Ft.**

W

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 Mft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, az így **csökkentett számított havi nettó bérleti díj 16.775,- Ft.**

Nem javasoljuk a tárgyi helyiség [REDACTED] **adószámmal rendelkező magánszemély** (szellemi szabadfoglalkozású; adószám: [REDACTED] részére, iroda céljára történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy az ingatlan utcai bejárata miatt, iroda helyett üzlethelyiségként is hasznosítható.

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és üzemeltetési költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

A határozati javaslat elfogadása negatívan befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

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 Bizottságot jogosítja fel.

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.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot 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) alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

...../2019. (III. 25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

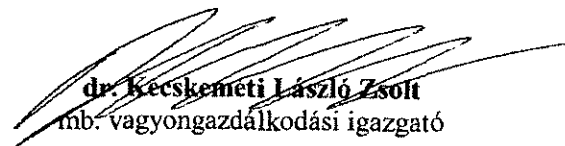
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti, 35475/0/A/3 helyrajzi számú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **adószámmal rendelkező magánszemély** (szellemi szabadfoglalkozású, adószám: **XXXXXXXXXX**) részére **irodai tevékenység céljára**.

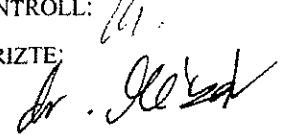
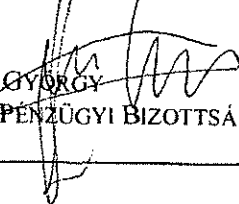
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 25.

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, 2019. március 19.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	RÁCZNÉ SZÓKE ERZSÉBET REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA: 
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

31

3