

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. november 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Kálvária utca 5. szám alatti** 35878/0/A/53 hrsz-ú, tulajdoni lapon 86 m² alapterületű pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 53 db albetét található, amelyből 13 db önkormányzati tulajdonú, ebből 11 db lakás, 1 db közszolgálati lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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 VI. területre esik, de a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A helyiség padlója betonozott, egy helyiségben kőlap található, a falak festettek, lambériázott, WC-ben csempézett, állapotuk közepes. A belmagasság 2,08 m-2,68 m. Mérőórák közül villany-illetve vízáramlás elleni rendelkezik. Külső nyílászáró fa szerkezetű, bejárati ajtó fémszerkezetű vasráccsal védett. A helyiség karbantartásáról a bérlő gondoskodik, bérbeszámítással nem élt.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízáramlás elleni helyiségre vonatkozóan 11.403,- Ft/hó.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a 426/2009. (III.17) számú határozatában úgy döntött, hogy engedélyezi a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 5. szám alatti, 35878/0/A/53 hrsz-ú, 86 m²** alapterületű, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását Mauterer András egyéni vállalkozó részére 2013. december 31.napjáig **raktár, műhely céljára**. A bérleti szerződés 2009. március 25. napján került aláírásra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.30) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszonyt Mauterer András 2013. november 27. napján kelt kérelmére meghosszabbították 2019. december 31-ig.

A bérleti szerződés 2013. december 16. napján került aláírásra. A szerződő felek **15.005,-Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg**. A bérlőnek 2019. október 31. napjáig tartozása nincs.

Mauterer András egyéni vállalkozó (székhely: 1115 Budapest, Mohai út 5.; nyilvántartási szám: 7092957; adószám: 63687848-2-43) 2019. október 25. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre **raktározás céljára**. A kérelmező 36.310,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Az URBS Ingatlan Kft. (**Ferenczei Nóra**) által 2019.szeptember 7. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. október 1. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.030.000,- Ft** (198.023,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási célhoz tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 85.150,- Ft**.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását **Mauterer András egyéni vállalkozó** (székhely: 1115 Budapest, Mohai út 5.; nyilvántartási szám: 7092957; adószám: 63687848-2-43) részére, 2024. december 31-ig határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás tevékenységre, az általa megajánlott **36.310,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

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 közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség bérlő által ajánlott bérleti díjon történő bérbeadásával a bérlő továbbra is gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, a bérleti díj bevétel folyamatos. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű.

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 2020. 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 állapotnak meg.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a 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) 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 Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a Kt. határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

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

24



Határozati javaslat

...../2019. (XI.27) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 5. szám alatti, 35878/0/A/53 hrsz-ú, 86 m² alapterületű, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadásához Mauterer András egyéni vállalkozó** (székhely: 1115 Budapest, Mohai út 5.; nyilvántartási szám: 7092957; adószám: 63687848-2-43) részére, 2020. január 1-től 2024. december 31-ig határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározási tevékenységre 36.310,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. november 27.

- 2.) a **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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


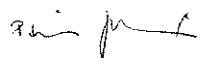
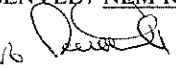

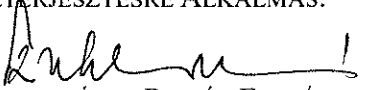

Határidő: 2019. december 31.

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. november 21.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

