

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 5-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti helyiség bérleti
szerződésének meghosszabbítására**

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

Készítette: dr. Guth Csongor 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, Auróra utca 7. szám alatti, 34780/0/A/2** helyrajzi számú 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A társasházban összesen 32 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét, amiből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1.419/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2014. március 10. napján kelt bérleti szerződés alapján a **DEMETER és BURÓ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Fecske utca 8.; cégjegyzékszám: 01 09 065339; adószám: 10316337-2-42; képviseli: Demeter Béla Sándor). A helyiséget raktározás céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **33.686,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkezik. A bejárati ajtó dupla szárnyú 200 cm magassággal rendelkezik, szélessége 90 cm, előtte biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, oldalról nyíló fém rács helyezkedik el. A helyiség belmagassága 370, illetve 395 cm. A falak festettek, jelentős mértékben lambéria burkolattal ellátottak. A fa szerkezetű galéria belmagassága 180 cm. Közművek közül az összes rendszer kiépített, mérőórák fellelhetőek. A helyiséget jelenleg a bérlő tartja karban, az ingatlan állapota az ő tevékenysége miatt az elmúlt években javult. A bérlő a bérleti idő tartama alatt bérbeszámítással nem élt. Összességében az ingatlan közepes, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.110,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 121.920,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, amelyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A **DEMETER és BURÓ Kft.** 2019. október 21. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség újbóli bérbeadására, valamint kérte a bérleti szerződés határozatlan időre történő módosítását. Bérlőnek 2019. november 18. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 67.000,- Ft + ÁFA** összegben.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. augusztus 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. szeptember 3. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 16.570.000,- Ft (fajlagosan: 447.778,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **82.850,- Ft**.

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 nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti szerződésének módosítását, a bérleti jogviszony meghosszabbítását a **DEMETER és BURÓ Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Fecske utca 8.; cégjegyzékszám: 01 09 065339; adószám: 10316337-2-42; képviseli: Demeter Béla Sándor) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **67.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

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 alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű.

Amennyiben nem adja újból bérbe a helyiséget az Önkormányzat, a helyiség visszavételre kerül, és kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga 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 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 Bizottságot 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: 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.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a bérlő raktározás tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget, így a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

...../2019. (XII.05) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

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

1.) **hozzájárul Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, 34780/0/A/2 helyrajzi számú 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításához, a bérleti jogviszony meghosszabbításához, a DEMETER és BURÓ Kft. (székhely: 1084 Budapest, Fecske utca 8.; cégjegyzékszám: 01 09 065339; adószám: 10316337-2-42; képviseli: Demeter Béla Sándor) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás céljára 67.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 5.

2.) **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 27.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

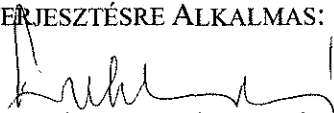
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE