

3. / 1

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 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. szám alatti helyiség bérleti jogának meghosszabbítására**

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

Készítette: dr. Guth Csongor

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. szám alatti, 34747/0/A/2 helyrajzi számú 62 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 35 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét és amelyekből 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.222/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2013. december 18. napján kelt bérleti szerződés alapján **id. O. J. magánszemély**, aki a helyiséget a 2008. április 15. napján kelt bérleti szerződéssel, üres helyiségként vette bérbe, pályázat nélkül. A bérleti szerződése egy alkalommal került eddig meghosszabbításra.

A helyiséget műhely tevékenység céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **22.025,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség az épület pinceszintjén helyezkedik el. Nyílászárói fém szerkezetűek, ablakai nincsenek. Burkolatai kerámia és simított beton, állapotuk felújítandó. Melegvíz ellátása villanybojleres. A falak festettek. A helyiségben vízóra és villanyóra található. A bejárati ajtó magassága 1,43 m, egy lépcsőfokkal lejjebb 1,66 m.

A helyiség összességében közepes (3) műszaki állapotban van, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 16.240,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 78.385,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A bérlőnek 2019. december 5. napján 181,-Ft tartozása áll fenn.

Az URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán) által 2019. október 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 15. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 9.520.000,- Ft (fajlagosan: 153.569,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó **47.600,- Ft/hó.**

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, Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezni kívánja a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további öt évre.

**Javasoljuk**, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlővel (lakik:

) 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, 30 napos

felmondási idő kikötésével, műhely tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **47.600,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval, valamint a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő továbbiakban is gondoskodna a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó Kt. határozat alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.

## **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.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit. 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.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha ingyenes vagy kedvezményes bérbeadásról van szó, vagy ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,- Ft-ot.

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 alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, tekintettel arra, hogy a műhely tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## **Határozati javaslat**

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsági határozat

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

- 1.) **hozzájárul** ahhoz, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5.** szám alatti, 34747/0/A/2 helyrajzi számú 62 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **id. O. J. magánszeméllyel** 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, **műhely tevékenység** céljára **47.600,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.
- 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 óvadékfeltöltés megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek a bérbeadóval, valamint a bérbeadó szervezettel szemben lejárt tartozása ne legyen.

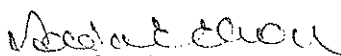
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2019. december 18., 2.) pont esetében 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. december 11.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS

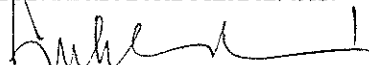
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

