

3.12

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, Auróra utca 10. -1 em. 1. 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Auróra utca 10. -1. em. 1. szám alatti, 35026/0/A/1 helyrajzi számú 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 26 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 695/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2013. december 10. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Gáspár Csaba és Társa Piktör Bt.** (székhely: 1084 Budapest, Auróra utca 14. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 742067; adószám: 21016718-2-42; képviseli: Gáspár Dénes Csaba ügyvezető), aki a 2009. május 28. napján kelt bérleti szerződés alapján került a helyiség birtokába, pályázaton kívül. A helyiségbérleti szerződés egy alkalommal került meghosszabbításra, a jelenleg is érvényes szerződéssel. A helyiséget raktár céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **20.966,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ingatlan egy helyiségből áll, amelyhez annak bal oldalán a társasház közös tulajdonú, kis belmagasságú „búvó tér” megnevezésű helyisége kapcsolódik, amely csak innen megközelíthető. A két zárral zárható, fémszerkezetű bejárati ajtó 185 cm bejárati magassággal rendelkezik, szélessége 90 cm, biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A raktár legnagyobb belmagassága 280 cm. Közművek közül az összes rendszer mérőórái megtalálhatóak, a gáz nem hasznosított. Vízvételi lehetőség fali kútból biztosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 12.002,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 74.615,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A bérlőnek 2019. december 6. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. szeptember 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. szeptember 17. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 5.160.000,- Ft (fajlagosan: 129.000,-Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az raktározás tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **25.800,- 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, a 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, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a bérleti szerződés meghosszabbítását a **Gáspár Csaba és Társa Piktör Bt.**-vel (székhely:

Ju

1084 Budapest, Auróra utca 14. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 742067; adószám: 21016718-2-42; képviseli: Gáspár Dénes Csaba ügyvezető), 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig iroda és raktározás céljára a számított **25.800,- 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 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. Annak ellenére javasoljuk a hozzájárulás megadását, hogy a bérlő ellen végrehajtási eljárás van folyamatban, ugyanis a bérlőnek tartozása nincs.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához 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 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 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 raktározási 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**, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület Auróra utca 10. -1. em. 1. szám** alatti, **35026/0/A/1** helyrajzi számú 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Gáspár Csaba és Társa Piktör Bt-vel** (székhely: 1084 Budapest, Auróra utca 14. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 742067; adószám: 21016718-2-42; képviseli: Gáspár Dénes Csaba ügyvezető), **határozott időre (5 évre)**, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, **raktározás** céljára a számított **25.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 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 feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


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

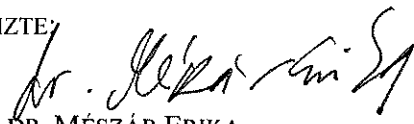
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

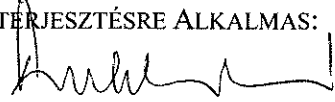
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

