

5/8

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, Mátyás tér 13. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 35147/0/A/42** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. Mátyás tér 13.** szám alatt található **36 m²** alapterületű udvari bejáratú (tulajdoni lapon: **raktár**) földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: bérlemény).

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, ebből 6 db lakás, 2 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 II. és HVT V. területre esik, de a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A raktárhelyiség bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja korhadt. Az előszoba hátsó részéből zuhanyzó-WC helyiséget választottak le. Az elválasztó fal kb. 2,30 m magas, nem ér fel a mennyezetig. Az előszobából balra nyíló Raktár I. helyiségnek műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű ajtaja van, ablaka nincs. A raktár több mint tíz éve aládúcolt, a dúcoláson is leázás nyomai látszanak. A helyiségen halad át a fenti emeleték szennyvíz csatorna burkolat nélküli ejtőcsöve. A tárgyi raktár földméről a bérlő elmondása szerint statikus megállapította, hogy veszélyes. A jobb oldali Raktár II. helyiség bejárati ajtaja régi farostlemezzel, üvegezve. A helyiségben egy 6,84 m²-es műszakilag nem befejezett, fagerendás galéria található, lépcső helyett egy korlát nélküli létrán lehet feljutni.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 7.220,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága az 966/2010.(VI.02.) számú határozatában döntött arról, hogy a nevezett helyiséget bére adja **F. Zs.** részére, 2014. december 31. napjáig, **raktározás céljára**. A bérleti szerződés 2010. június 16. napján került aláírásra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszonyt a 2015. január 9. napján kelt bérleti szerződésben meghosszabbították 2019. december 31-ig, melyben a szerződő felek **24.511,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg**. A bérlőnek 2019. november 30. napjáig tartozása nincs.

Bérlő 2019. november 22. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **raktározás** céljára. A kérelmező 29.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

Az Avant Immo Mérnöki Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) által 2019.november 18. napján készített, értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.840.000,- Ft**

JW 1

(301.111,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási célhoz tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 54.200,- Ft.**

Javasoljuk a tárgyi helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Bérlő, 2024. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározás tevékenységre, az általa megajánlott **29.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését 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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

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.

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, 14§ (6) bekezdése alapján az óvadékot feltölteni 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 értéke szolgál.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával 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** a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13.** szám alatti, 35147/0/A/42 hrsz-ú, **36 m²** alapterületű, udvari, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához **F. Zs. magánszeméllyel**, 2020. január 1-től 2024. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenységre, 29.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.
- 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 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 4.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

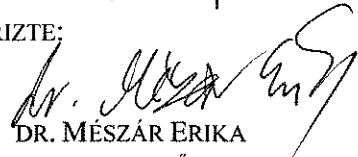
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

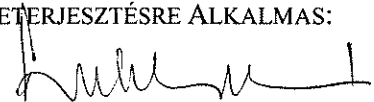
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHÁGYTA:

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

