

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

3/19

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, Nagy Fuvaros utca 3/B. fsz. 8. szám alatti helyiség bérleti jogának meghosszabbítására

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3/B. fsz. 8. szám alatti, 35031/0/A/31 helyrajzi számú 14 m² alapterületű, udvari földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műterem besorolással szerepel.**

A társasházban összesen 31 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 77/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2008. november 7. napján kelt bérleti szerződés alapján **Á. K. magánszemély**, aki a helyiséget üres ingatlanként vette bérbe raktározás céljára, pályázat nélkül. A bérleti szerződés 2013. december 13-án meghosszabbításra került, amely 2019. december 31-én lejár. A bérlő bérleti díj ajánlatot nem nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez.

A helyiséget raktározási tevékenység céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **8.990,- Ft/hó + ÁFA.**

A nevezett ingatlan az udvar hátsó részén található, a lépcsőház mellett. Az albetét két helyiségből áll. A bejárati ajtó igen rossz állapotú. Balra, hátul egy WC helyiség van kialakítva, melyben melegvíz-ellátás nincs, csak hideg vízvételi lehetőség van. A burkolata cementlap, a falai festettek. Az ingatlan nagyobb helyiségében a burkolatok vegyesek, laminált parketta és aljzat beton látható. Az ingatlan 2,40 m belmagasságú, amely felett teljes egészében galéria van kiépítve. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes körű felújítást, korszerűsítést és közművesítést igényel, de rendeltetészerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.902,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 31.993,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. október 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 29. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 4.020.000,- Ft (fajlagosan: 287.143,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **20.100,- 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, Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő, 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **20.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és**

JW

különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betervezés 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, raktározási tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget, így a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérjük 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, Nagy Fuváros utca 3/B. fsz.8. szám alatti, 35031/0/A/31 helyrajzi számú, 14 m² alapterületű, udvari, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Á. K. magánszeméllyel 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, a számított 20.100,- 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.**

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.

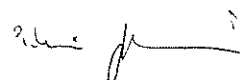
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. december 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

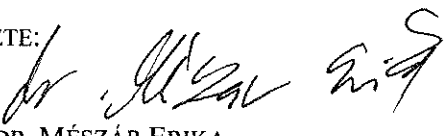
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

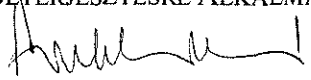
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

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

