

3./18.

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: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti helyiség bérleti jogának 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 Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/6 helyrajzi számú 16 m² alapterületű, udvari földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 34 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 7 db albetét és amelyekből 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1.383/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2014. március 27. napján kelt bérleti szerződés alapján **N. Cs. magánszemély**, aki a helyiséget üres ingatlanként vette bérbe raktározás céljára, pályázat nélkül.

A helyiséget raktározási tevékenység céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **7.895,- Ft/hó + ÁFA**.

A helyiségben galéria található. A galéria belmagassága 1,39 m, a teljes belmagasság 3,52 m. A gázon kívül minden közmű adott. Az ingatlanban majdnem teljes felújítást eszközölt a bérlő. A bejárati ajtó és az ablak faszerkezetű, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablak fix fémráccsal védett. A belső ajtó faszerkezetű, jó állapotú. A padozat beton, járólappal, burkolat. A helyiség felújítására bérbeszámításon kívül került sor, a bérbeadó a felújításhoz nem járult hozzá. A 2014. március 27. napján kelt bérleti szerződés 21. pontja alapján előzetes hozzájárulás hiányában a bérlő semmilyen jogcímen nem követelheti a felújítás költségeinek megtérítését. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés megszűnése esetén az Önkormányzatnak megtérítési kötelezettsége nem keletkezne.

A helyiség összességében jó (4) műszaki állapotban van, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 3.666,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 28.575,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár.

A GRIFTON Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 19. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. november 7. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 6.380.000,- Ft (fajlagosan: 398.750,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó **31.900,- 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 HVT I. területre esik, Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Bérlő 2019. szeptember 4. napján kérelmet nyújtott be a fenti helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása tárgyában további 5 évre. A bérlő **bérleti díj ajánlatot tett 7.895,- Ft/hó+ÁFA összegben**.

Handwritten mark

Handwritten signature
1

Javasoljuk a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlővel 5 év határozott időre 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, raktározási tevékenység céljára, **15.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltése mellett. Azért javasoljuk ezen az összegben 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 többletbevételt is jelentene. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet.

Javasoljuk továbbá, hogy a tisztelt Bizottság a bérleti díj alacsony mértéke miatt szíveskedjen eltekinteni az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásától, mivel a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot.

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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi 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.

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.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, hogy a 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 a Budapest VIII. kerület Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/6 helyrajzi számú 16 m² alapterületű, udvari földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához N. Cs. magánszeméllyel 5 év határozott időre, 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig, raktározási tevékenység céljára 15.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltési 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, azzal a kikötéssel, 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 vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés közjegyzői okiratba történő foglalása a bérleti szerződés hatálybalépésének nem feltétele.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében 2019. december 18., a 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 ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

