

3. / 21.

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 34. szám alatti helyiség bérleti jogának meghosszabbítására**

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

Készítette: Kardos Noémi

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34.** szám alatti, **35709/0/A/8** helyrajzi számú 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 785/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2014. augusztus 8. napján kelt bérleti szerződés alapján a **PRT-START Kft.** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 29/A. 2/4.; cégjegyzékszám: 01 09 962006 ; adószám: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető), aki üres helyiségként jutott a helyiség birtokába, pályázaton kívül. A helyiséget raktározás céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **10.527,-Ft/hó + ÁFA.**

A vizsgált ingatlan egy helyiségre és egy leválasztott mosdórészre osztott, melyek 4,0 m belmagasságúak. Minden közmű adott. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal védett, gyenge állapotban. A padozat beton, pvc burkolat, gyenge-közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.125,- Ft/hó.

A bérlőnek az előző bérleti szerződésből eredően 38.100,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége állt fenn, melyet teljesített. A fenti helyiség bérletére szóló bérleti szerződés 2019. december 31-én lejár. A **PRT-START Kft** képviselője 2019. december 2. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására, határozatlan időre. Bérlőnek 2019. november 30. napjáig bérleti díj tartozása nincs.

A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 45.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 18.540.000,- Ft (fajlagosan: 529.714,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **92.700,- 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 területekre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

*JW 1*

**Javasoljuk** a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **PRT-START Kft-vel** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 29/A. 2/4.; cégjegyzékszám: 01 09 962006 ; adószám: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető), határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára, **46.350,- 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 ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel, és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet, mivel nem sokkal több, mint az általa ajánlott bérleti díj.

## **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 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, ha raktározás céljára veszi bérbé a helyiséget így a bérleti díj szorzó 6 %.

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, Práter utca 34.** szám alatti, **35709/0/A/8** helyrajzi számú 35 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés határozatlan időre történő meghosszabbításához a **PRT-START Kft-vel** (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 29/A. 2/4.; cégjegyzékszám: 01 09 962006 ; adószám: 23362424-2-42; képviseli: Deák Zsolt ügyvezető) **raktározás** céljára, **46.350,- 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 feltöltésének kötelezettségét, 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

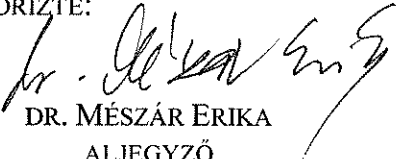
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

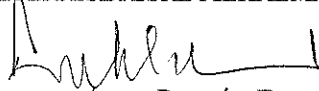
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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



