

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

A. G.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 16-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 43. szám alatti üres, nem lakás céljára
szolgáló helyiség bérbeadására**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 43.** szám alatti 35444/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 55 m² alapterületű, üres, utcai, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 54 db albetét található, amelyből 11 db önkormányzati tulajdonú, 6 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2015. november 5. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az ingatlan utcafronti bejárata 230 cm bejárati magasságú, kétszárnyú, részben üvegezett fa tok-és szárnyszerkezettel készített ajtó, belmagassága 380 cm. A padozat egésze PVC burkolattal borított. Az ingatlanon belül a közműhálózatok közül víz, közcsatorna, és villany kiépített, a helyiség vízórával rendelkezik.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórási helyiségre vonatkozóan 15.748,- 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 HVT II és HVT V területre esik, de a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya

Urbán Iván Tibor egyéni vállalkozó (székhely: 2040 Budaörs, Erdész utca 7.; nyilvántartási szám: 53705321; adószám:69800449-1-33) 2019. szeptember 30. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, oktatás, képzés tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett, 60.000,- Ft/hónap + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. október 18 napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. október 24. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.780.000,- Ft** (450.545,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **oktatási** célhoz tartozó 4 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 82.600,-Ft.**

A. G.

1

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 41.300,- Ft/hó.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Urbán Iván Tibor egyéni vállalkozó** (székhely: 2040 Budaörs, Erdész utca 7.; nyilvántartási szám: 53705321; adószám: 69800449-1-33) részére, tekintettel arra, hogy a kérelmező nem rendelkezik sem állandó, sem pedig ideiglenes lakcímmel, ezért fennáll a veszélye, hogy nem rendeltetésszerűen használná a helyiséget.

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 javaslat elfogadásának nincs pénzügyi hatása.

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 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, 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, közművelődési, oktatási tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 4 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2020. (I.16.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 43. szám alatti szám alatti 35444/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 55 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség,**


bérbeadásához **Urbán Iván Tibor egyéni vállalkozó** (székhely: 2040 Budaörs, Erdész utca 7.;
nyilvántartási szám: 53705321; adószám:69800449-1-33) részére.



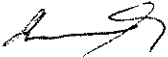
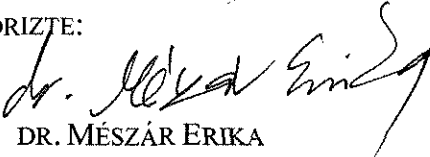

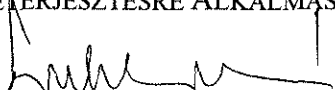
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020.január 16.

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, 2020.január 8.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	KARDOS NOÉMI REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	JÓVÁHAGYTA:
	VERES GÁBOR
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



