

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

19  
..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35.** szám alatti 36583/0/B/53 hrsz-ú, tulajdoni lapon 13 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejaratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban garázs megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 55 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db albetét, és amelyből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2018. augusztus 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A garázs megközelítése a Szentkirályi utca 35. szám utcafrontja felől nyíló teherforgalmat is lehetővé tévő utcafronti kapun keresztül lehetséges. Az ingatlan egy helyiségből áll, melynek padozata simított beton, a falszerkezet vakolt, meszelt. Közműrendszerek közül víz és villany elérhető, vízvételi lehetőség biztosított.

A helyiség műszaki állapota összességében közepes (3), rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **5.713,- Ft/hó.**

A **LABIMEX Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Rottenbiller utca 44. földszint; cégjegyzékszám: 01 09 737299; adószám: 13478171-2-42; képviseli: B. Kiss Csaba) 2019. október 30-án bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **raktározási** tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj **ajánlatot tett 14.000,- Ft** összegben. Kérte, hogy a tisztelt Bizottság tekintsen el a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségtől.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. november 13. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.360.000,-Ft** (335.384,-Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva havi nettó 21.800,- Ft.**

Az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 15.260,- Ft/hó + ÁFA.

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 a HVT III. területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

1

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását a **LABIMEX Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Rottenbiller utca 44. földszint; cégjegyzékszám: 01 09 737299; adószám: 13478171-2-42; képviseli: B. Kiss Csaba) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő **raktározási** tevékenység céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **14.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettsége mellett, mivel a bérlő ajánlata alig marad el a számított bérleti díj 30%-ával csökkentett értékétől, amely összegig a vonatkozó Kt. határozat kérelmezői ajánlat nélkül is lehetőséget ad a Bizottságnak a bérleti díj csökkentésére.

**Javasoljuk** továbbá, hogy a tisztelt Bizottság a bérleti díj mértékére, tekintszen el az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásától tekintettel arra, hogy 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 bérbeadáshoz bérbeadási 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 helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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 bérbeadási 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 bérbeadási 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 végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

### Határozati javaslat

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

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35.** szám alatti 36583/0/B/53 hrsz-ú, tulajdoni lapon 13 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **LABIMEX Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Rottenbiller utca 44. földszint; cégjegyzékszám: 01 09 737299; adószám: 13478171-2-42; képviseli: B. Kiss Csaba) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** céljára a kérelmező által ajánlott **14.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölön szolgáltatási díjak összegén. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság eltekint a szerződés egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatba foglalásának kötelezettségétől, tekintettel arra, hogy a bérleti díj nem éri el a 20.000,-Ft-ot.
- 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 megfizetését vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 1.) pont esetében 2020. január 16., 2.) pont esetében 2020. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára


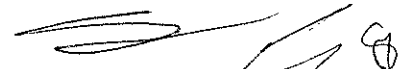
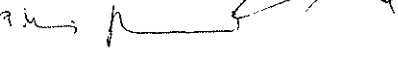

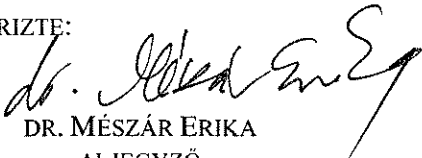


nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2020. január 8.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	DR. GUTH CSONGOR REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETÉRIJESZTÉSRE ALKALMAS:	
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	 JÓVÁHAGYTA: VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



3

