

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

3.6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 29-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület Népszínház utca 12. 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti, 34675/1/A/6 hrsz-ú, 13 m² alapterületű, földszinti, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 37 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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.

A fenti helyiség 2015. augusztus 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség megközelítése – udvari – a 220 cm bejáratú magasságú, 80 cm széles, nagy üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű biztonságtechnikailag megfelelő ajtón keresztül lehetséges. Az eredetileg egy légterű helyiségből könnyűszerkezetes rendszerrel vizes helyiséget választottak le, ahol vízvételi lehetőség, zuhanyzó, WC kialakított. A padlózat kőburkolata egységes, részben PVC-vel burkolt, a falak festettek, részben csempeburkolattal ellátottak.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 2.505,-Ft/hó.

M. J. magánszemély 2019. augusztus 8 napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **raktározás** céljára. **A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.**

S.K. magánszemély 2019. szeptember 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **raktározás** céljára. **A kérelmező 15.000 Ft/hó +ÁFA bérleti díj ajánlatot tett** a nevezett ingatlan vonatkozásában.

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. november 20. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.620.000,-Ft** (432.308- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **raktározási** célhoz tartozó 6 %-os szorzóval kerül megállapításra, melynek alapján a **számított havi nettó bérleti díj mértéke 28.100,- Ft/hó.**

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 14.050,- Ft/hó.

64

Handwritten signature

M.J. magánszemélyt a kérelemben feltüntetett elérhetőségein többször próbáltuk elérni, a megkeresés minden alkalommal sikertelen volt. Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mert valószínűsíthető, hogy a kérelmezőnek nem volt komoly szándéka a helyiség bérbevétele.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **M.J. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** céljára, a számított **28.100,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak fizetési kötelezettség, és a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **S.K. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **raktározás** céljára **15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett.

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 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. A helyiség mielőbbi bérbeadásával 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 bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján ingyenes, vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000-Ft-ot, nem szükséges közjegyzői okiratot készíttetni.

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.

Am

2

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás céljára igénybe venni kívánt helyiségre 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 kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

..../2020. (I.29.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

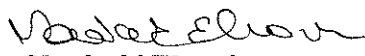
- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12.** szám alatti 34675/1/A/6 hrsz.-ú, 13m² alapterületű, üres, udvari földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, **S.K. magánszemély** részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenységre, az általa ajánlott 15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak megfizetésével.**
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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 igazgatója

Határidő: Határidő: 1.) pont esetében 2020.január 29., 2). pont esetében 2020. március 15.

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

Budapest, 2020. január 22.


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 ÉVA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLETHASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

3

