

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

3.1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. február 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 10-12.** szám alatti, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 72 m² alapterületű, üres, földszinti, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 20 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség megközelítése belső udvar felől, 207 cm bejárat magasságú, 80/160 cm szélességű, biztonságtechnikailag megfelelő fém ajtón lehetséges. Az ingatlan összes helyisége simított betonnal burkolt, a belső udvar felől nyíló helyiségnél fém lapokkal. Víz, közcsatorna és az elektromos rendszer kiépített, valamint vízóra megtalálható a helyiségben. Fűtési és meleg-víz ellátási rendszer nem kiépített. A helyiség a belső műszaki állapota alapján felújítandó.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 10.881,- 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 nem esik HVT területre.

A **JAM Egyesület** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 50., nyilvántartási szám: 01-02-0012736; adószám: 18129346-1-41, képviselője: Balogh László Attila) 2019. október 18. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **műterem és raktár tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett**, 28.000,- Ft/hó + ÁFA összegben. A kérelmező 2020. február 7. napján megerősítette a korábban tett bérleti díj ajánlatát.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. december 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.730.000,- Ft** (315.694,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **műterem** tevékenységhez kapcsolódó 4 %-os szorzóhoz képest a **magasabb mértékű, raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított módon nettó 113.650,- Ft/hó díjtételre adódik**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **JAM Egyesület** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 50., nyilvántartási szám: 01-02-0012736; adószám: 18129346-1-41, képviselője: Balogh László Attila) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **műterem és raktár tevékenység** céljára az ajánlott **28.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, tekintettel arra, hogy a számított és az ajánlott bérleti díj között igen jelentős a különbség.

Az ingatlan.com. hirdetési oldalán a Bacsó Béla utca 12. szám alatt egy 65 m² alapterületű raktárhelyiséget találtunk, amelynek a bérleti díját 100.000 Ft/hó díjban jelölték meg.

II. A betervezés 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 javaslat elfogadásának pénzügyi hatása, hogy a közös költség összegét továbbra is az Önkormányzatnak kell megfizetnie.

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 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 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, műterem tevékenységhez a bérleti díj szorzó 4 %, raktározási tevékenység 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 bére adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (II.26) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. szám alatti, utcai bejáratú, 34835/0/A/16 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan idejű bérbeadásához, 30 napos felmondási idő kikötésével a JAM Egyesület** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 50., nyilvántartási szám: 01-02-0012736; adószám: 18129346-1-41, képviselője: Balogh László Attila) részére **műterem és raktár** céljára, az ajánlott **28.000,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj** + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. február 26.

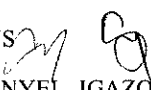
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

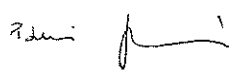
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. február 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

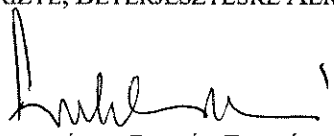
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

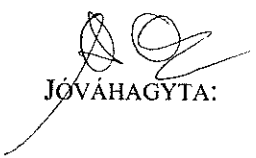
LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


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

