

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. 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, Dankó utca 7. szám alatti, 35300 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, üres, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A fenti helyiség 2014. július 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, a helyiséget magába foglaló épület teljes egészében önkormányzati tulajdonban áll.

A helyiség bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján nyitható acélrács van. A helyiségben áram- és vízszolgáltatás működik. A zuhanyzóban vízóra van, a kézmosó helye látszik. Gázvezeték, illetve fűtés nincs. Az előtérben és a közlekedőben a beton aljzatra a PVC burkolatot nem ragasztották le, az utcai helyiségben a parketta korhadt. A körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig falnedvesség, vizesedés, a mennyezeten repedések látszanak. A felületképzések leromlott, felújítandó állapotban vannak.

Az Önkormányzat üzemeltetési közös költség fizetési kötelezettsége a vízóras helyiségre vonatkozóan 4.389,- 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 V. területekre esik, a Rév8 Zrt. álláspontja szerint a helyiség bérbeadásának nincs akadálya.

A **Demokratikus Koalíció** (székhely: 1132 Budapest, Victor Hugo utca 11-15., nyilvántartási szám: 01-02-0014391; adószám: 18270655-1-41, képviseli: Gyurcsány Ferenc) 2020. február 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **iroda** tevékenység céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 50.500,- Ft/hó + ÁFA** összegben. A kérelmező bérbevételi kérelmében kérte, hogy a Tisztelt Bizottság tekintszen el az óvadékfizetési kötelezettség teljesítésétől.

Az **Avant.Immo Kft.** (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) által 2019. augusztus 22. napján készített értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 13.310.000,- Ft** (403.330,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével az **iroda** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva nettó 66.550,- Ft/hó + ÁFA.**

Az üres, legalább 24 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 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 33.275,- Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Demokratikus Koalíció** (székhely: 1132 Budapest, Victor Hugo utca 11-15., nyilvántartási szám: 01-02-0014391; adószám: 18270655-1-41, képviseli: Gyurcsány Ferenc) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** céljára **66.550,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével, az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.** Azért javasoljuk a számított bérleti díjon bérbe adni a helyiséget, mivel a pártok működéséről és gazdálkodásáról szóló 1989. évi XXXIII. törvény 4. § (2) bekezdése értelmében a párt részére kedvezmény nem adható.

Nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság mentesítse a kérelmezőt, a háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének kötelezettsége alól, tekintettel arra, hogy az óvadék összegének megfizetése nem ró aránytalanul nagy terhet a kérelmezőre, valamint az óvadék a szerződés megszűnéskor egyébként is visszajár, továbbá a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján párt részére kedvezmény nem adható.

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 gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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 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, iroda 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.

A pártok működéséről és gazdálkodásáról szóló 1989. évi XXXIII. törvény 4. § (2) bekezdése értelmében a párt részére kedvezmény nem adható.

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 Bizottsága úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 7. szám alatti, 35300 hrsz.- Demokratikus Koalíció** (székhely:1132 Budapest, Victor Hugo utca 11-15., nyilvántartási szám: 01-02-0014391; adószám: 18270655-1-41, képviseli: Gyurcsány Ferenc) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **iroda** céljára **66.550,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 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, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

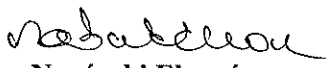
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében 2020. február 26., a 2.) pont esetében 2020. április 30.

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

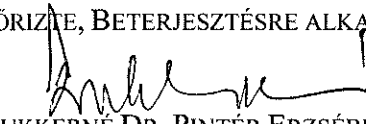
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

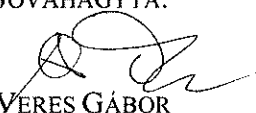
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:   

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

