

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

3.9.

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, Lósy Imre utca 3. 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, Lósy Imre utca 3. szám alatti, 36128/2/A/3 hrsz.-ú, 104 m² alapterületű, üres, alagsori, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2015. szeptember 9. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, amelyre azóta bérbevételi ajánlat nem érkezett.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az ingatlan a Molnár Ferenc téren, a Lipka utca és a Szigony utcák között lévő társasház alagsorában található. Tulajdoni lap szerint a Lósy Imre utca 3. szám alatt található. A helyiség bejáratú ajtaja, ablakai faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablakok fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, PVC-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak.

Össességében a helyiség gyenge-közepes (3) állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízőrás helyiségre vonatkozóan 19.334,- 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 **Baross 88 Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86. földszint; cégjegyzékszám: 01 09 730079; adószám: 13336925-2-42; képviseli: Szatványi Attila) a **Molnár Ferenc tér 3. sz. Társasház képviseletében** bérbevételi kérelmet adott be 2019. szeptember 26. napján, hivatkozással a Társasház 2019.09.12/2. számú határozatára, amelyben a Társasház a helyiség bérbevételéről döntött. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, közös költségen kívánja bérbe venni a helyiséget. A Baross 88 Kft. úgy nyilatkozott, hogy a Társasház a bérbevételi kérelmét fenntartja.

A **GRIFTON Property (Toronyi Ferenc)** által 2019. október 17. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 7. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.170.000,- Ft (184.327,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-

1

ának figyelembevételével a **raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóhoz **számítottan nettó 95.850,- Ft/hó.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a bérleti díj meghatározására irányadó szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 47.925,- Ft/hó + ÁFA.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 12. b) pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejáratú pinceszintű, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül társasházi közös használatra vagy a társasházi tulajdonostársak közös használatába, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján ezen felhatalmazás érvényességének idejéig a társasház közös képviselet használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. szám alatti, 36128/2/A/3 hrsz.-ú, 104 m² alapterületű, üres, alagsori, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a Molnár Ferenc tér 3. sz. Társasház részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára a mindenkori közös költség megfizetése, valamint a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett. Azért javasoljuk a közös költségen történő bérbeadást, mert a helyiség 2015. szeptember 9. óta üresen áll, a helyiség állapota pedig indokolja a mielőbbi bérbeadást, hiszen a bérlő gondoskodna a helyiség rendben tartásáról, állagának javításáról. Az ingatlan jelenlegi állapotában a helyiség kiadására kevés esély mutatkozik. Az ingatlan.com adatai alapján az utcában, valamint a téren összehasonlítható helyiség nincs.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől eltekinteni szíveskedjék, tekintettel arra, hogy a bérleti díj 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 közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. 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 bevételeit. 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 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, iroda céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

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.

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 Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 12. b) pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül társasházi közös használatra vagy a társasházi tulajdonostársak közös használatába, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján ezen felhatalmazás érvényességének idejéig a társasház közös képviselet használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkor közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

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, Lósy Imre utca 3. szám alatti, 36128/2/A/3 hrsz.-ú, 104 m² alapterületű, üres, alagsori, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Molnár Ferenc tér 3. szám alatti Társasház részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára a mindenkor közös költségnek megfelelő összegű 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 megfizetésre kerüljön.**
A Bizottság a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől eltekint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) pont esetében 2020. február 26., 2.) pont esetében 2020. március 31.

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

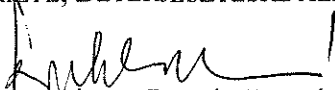
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR REFERENS 

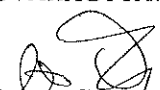
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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