



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

21

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. május 20.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 2/B. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt -

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság -

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság -

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság x

Városüzemeltetési Bizottság -

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság -

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros utca 2/B.** szám alatti 35057/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 13 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2018. október 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az önkormányzati tulajdonú épületben összesen 36 db albetét található, amelyből 29 db lakás, 1 db házfelügyelői és 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

ÉRKEZETT

2020 MÁJ 20.

17/10
CF

ok 1

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II és HVT V területekre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 3.535,- Ft/hó.

Az ingatlan bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, a duplaszárnyú, fa tok- szárny szerkezetű, 200 cm bejárat magasságú, üvegezett ajtó előtt, a leszakadt fém roló felett OSB lappal borított. Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes kiépített, hitelesített közműmérők nem találhatók meg. Fűtési rendszer nem kiépített, a melegvíz ellátás elektromos rendszerű, felső szerelésű helyi vízmelegítővel megoldott. A fal és padlóburkolatok elhasználódtak, részben cserére érettek.

A **Szabó és Meidli Bt.** (székhely: 1073 Budapest, Akácfa u. 65.; cégjegyzékszám: 01 06 213540; adószám: 28345479-2-42; képviseli: Szabó József Béla ügyvezető) 2020. január 15. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **irodai és raktározási tevékenység céljára**. A kérelmező ismeri a helyiség műszaki állapotát, és tudomásul vette, hogy áramvételi lehetőség nincs. Ezen információk birtokában bérleti díj ajánlatot tett, 25.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. február 5. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. február 11. napján jóváhagyott, majd 2020. április 7. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 5.460.000,- Ft** (420.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai és raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 27.300,- Ft**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 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 30 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 19.110,- Ft/hó + ÁFA.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **Szabó és Meidli Bt.** (székhely: 1073 Budapest, Akácfa u. 65.; cégjegyzékszám: 01 06 213540; adószám: 28345479-2-42; képviseli: Szabó József Béla ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésé **irodai és raktározási tevékenység céljára** az általa ajánlott **25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A JGK azért javasolja a bérlő által tett bérleti díjon a helyiség bérbeadását, mert a helyiség lokálisan vízesedési nyomokkal rendelkezik, és az ingatlan nem rendelkezik kiépített fűtési rendszerrel. Az ingatlan.com oldalon az utcában bérbeadásra kínált helyiséget nem találtunk, ezen felül a kérelmező által ajánlott bérleti díj meghaladja azt az összeget, amely összegig a Kt. határozat alapján kérelmezői ajánlat nélkül is csökkenthető lenne a bérleti díj.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület 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 állagának 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. Jogsabályi 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, irodai és 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 bérbe adható helyiségek listáján.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

Melléletek:

1. sz. melléklet: polgármesteri határozat-tervezet

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (V. 20.) számú határozata

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros utca 2/B. szám alatti 35057/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 13 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a Szabó és Meidli Bt. (székhely: 1073 Budapest, Akácfa u. 65.; cégjegyzékszám: 01 06 213540; adószám: 28345479-2-42; képviseli: Szabó József Béla ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenységre, 25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**
- 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.) esetben 2020. május 20., 2.) pont esetében 2020. június 30.

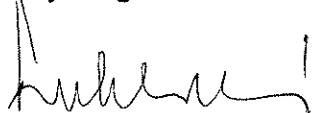
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. május 10.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

1. sz. melléklet

...../2020. (V. 20.) számú határozat
a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 2/B. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésén, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester úgy döntök, hogy:

- 1.) **hozzájárulok a Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros utca 2/B. szám alatti 35057/0/A/6 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 13 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadásához a Szabó és Meidli Bt. (székhely:1073 Budapest, Akácfa u. 65.; cégjegyzékszám: 01 06 213540, adószám: 28345479-2-42 képviselője: Szabó József Béla ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenységre, 25.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésével.**
- 2.) **felkérem 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



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

Határidő: az 1.) esetében 2020. május 20., 2.) pont esetében 2020. június 30.

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

Budapest, 2020. május 20.

Pikó András
polgármester