



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	-
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-

Tisztelt Polgármester úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b.** szám alatti, **36325/0/A/3** helyrajzi számú 41 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolással szerepel.

A társasházban összesen 32 db albetét került kialakításra, amelyből 5 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 1 db lakás, 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.094/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. december 16. napján kelt bérleti szerződés alapján **Eszenyi István egyéni vállalkozó** (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) aki a helyiség birtokába a 2011. február 7. napján kelt szerződéssel került pályázat nélkül. A helyiséget a bérlő asztalos műhely céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **18.802,- Ft/hó + ÁFA.**

A természetben szuterén ingatlan belső tere belső lépcsősoron közelíthető meg, a két helyiség padozata egységes simított beton. A falszerkezeten helyenként vizesedés látható. A helyiség

belmagassága 270 cm, a földemen, lokálisan vakolathiány látható, néhol kilátszanak az átrozsdásodott szerkezeti elemek. Közműrendszerek közül a gáz kivételével valamennyi kiépített. A belső helyiségben a bérlő szabadon álló WC-t épített be. A csekély bejárati magassággal rendelkező bejárati ajtó mögött a hasznosítás behatárolt.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 15.403,- Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 26. napjáig bezárólag 3 forint túlfizetése mutatkozik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 19. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 10.640.000,- Ft (fajlagosan: 259.419,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **53.200,- 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 I. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében nem jelentkezett, amelyre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kívánja kezdeményezni a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további öt évre.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Eszenyi István egyéni vállalkozó (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) részére határozott időre, 2025. december 31. napjáig, asztalos műhely tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **53.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. 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.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára

szolgáltató helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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, műhely tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemlről 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, amelyet külön íven hoz meg.

Melléletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Polgármesterének .../2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításáról

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárok a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/b. szám alatti, 36325/0/A/3 helyrajzi számú 41 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását Eszenyi István egyéni vállalkozóval (székhely: 1141 Budapest, Szugló utca 86. fsz. 1.; nyilvántartási száma: 50158768; adószáma: 67388163-1-42) határozott időre (5 évre), 2025. december 31. napjáig, műhely tevékenység céljára a számított 53.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.**
- 2.) **felkérem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. november, 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök