



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

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, Fecske utca 14. szám alatti, 34992/0/A/16** helyrajzi számú 14 m² alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 17 db albetét került kialakításra, amelyből 8 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 6 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 5.577/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2015. december 16. napján kelt bérleti szerződés alapján **Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozó** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) aki a helyiség birtokába az 1998. április 22-én kelt bérleti szerződés alapján jutott pályázat nélkül, és amely helyiséget az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 1501/2010. (VIII.31.) számú határozata alapján 2010. szeptember 29-én kelt szerződéssel újból bérbé adott az Önkormányzat a bérlőnek 2015. december 31-ig pályázat nélkül. A bérleti szerződés ezután egy

alkalommal került meghosszabbításra. A helyiséget a bérlő raktár céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **12.185,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ingatlan egy 180 cm bejárati magasságú, 115 cm széles fém tok- és szárnyszerkezettel készített, harmonikaszerűen nyíló ajtón keresztül közelíthető meg, amely biztonságtechnikailag megfelelő. A belső tér belmagassága 215 cm, a padozat simított beton, linóleum burkolattal. A falakon vizesedés okozta vakolathibák találhatók.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.711,- Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 133,- Ft összegű, lejárt esedékességű tartozása mutatkozik a tárgyi helyiségre.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 31. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 8. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.910.000,- Ft (fajlagosan: 279.534,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktár tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **19.550,- 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 Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Bérlő 2020. november 4. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **raktár** céljára. **A kérelmező 18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá**, a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához a **Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozóval** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, raktár tevékenység céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon, azaz **18.000,- 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. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő által tett ajánlat alig marad el a számított bérleti díjtól, a számított bérleti díj összegén azonban kétséges, hogy a bérlő megköti-e a szerződést.

Javasoljuk továbbá, hogy a bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján mentesüljön a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettsége alól, tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege a 20.000,-Ft-ot nem éri el.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek 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. 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.

A Képviselő-testület és Szervei 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 szolgáló 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 bérbeadói 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. A Rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha a bérleti díj ÁFA nélküli összege a 20.000,-Ft-ot nem haladja meg.

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, a raktározási 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 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, amelyet külön íven hoz meg.

Melléletek:

1. sz. melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) **hozzájárok** a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. szám alatti, 34992/0/A/16** helyrajzi számú 14 m² alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához **Ujvári Attila Árpád egyéni vállalkozóval** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 39.; nyilvántartási szám: 3031183; adószáma: 40544384-2-42) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, raktár tevékenység céljára **18.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegén.
- 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. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését vállalja a bérlő. A rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontjára tekintettel a közjegyzői okirat elkészítése alól a bérlő mentesül. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.

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