

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

45

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: Dr. Susánszki Kornél, valamint dr. Kőszegi János bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balog Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám alatti 36446/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, udvari bejáratú, földszinten (81 m²) és pincszinten elhelyezkedő (35 m²), összesen 116 m² nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2011. november 11-én vette birtokba, a helyiség közepes műszaki állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 19.921,- Ft/hó.

A helyiségre két bérbevételi kérelem érkezett.

1.) dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó (székhely: 5600 Békéscsaba, Alkotmány u. 5. ; adószám: 50238585-1-24;) adószámmal rendelkező magánszemély kérelmet nyújtott be a Társaságunkhoz a fenti helyiség iroda (egyéb jogi szolgáltatás) céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelmező kérte a fenti helyiség felújítási költségének bérleti díjban történő beszámítását. A költségvetés bruttó 4.972.150,- Ft (nettó: 3.915.079,- Ft) összegben a bérbevételi kérelemhez csatolásra került. **A kérelem nettó 140.000,- Ft/hó bérleti díj ajánlatot tartalmaz.**

Az Önkormányzati Házkezelő Irodája átvizsgálta kérelmező által benyújtott költségvetést, és a helyiség felújítására vonatkozó bérbeszámítás tekintetében bruttó 3.610.040,- Ft (nettó: 2.842.551,- Ft) összeg elfogadását javasolta (aljzatkészítés, hideg, melegburkolat, fa és műanyag szerkezet elhelyezése, üvegezés, felületképzés, villanszerelés, épületgépészeti csővezeték szerelés, épületgépészeti szerelvények szerelése).

2.) dr. Kőszegi János ügyvéd (székhely: 1202 Budapest, Nagysándor József u. 138.; adószám: 72875227-1-43; lajstromszám: 19974) szintén kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz fenti helyiség ügyvédi iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. **A kérelmező a bérleti díjra vonatkozóan a számított bérleti díjnak megfelelő összeget fizetne.** A helyiséget fel kívánja újítani (víz, villany, gázhálózat teljes cseréje, nyílászárók teljes felújítása vagy cseréje, padlóburkolatok cseréje), a helyiség saját költségen történő felújításának, korszerűsítésének összegét semmilyen formában nem kívánja az Önkormányzatra hárítani.

Az Avant.Immo Kft. által 2015. szeptember 6-án készített értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 19.870.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szoroz 8 %, az így számított **nettó havi bérleti díj összeg: 132.467,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az időtartamba nem számítható be, míg a

helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj: **66.233,- Ft.**

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, tekintettel arra, hogy a beadott bérbevételi kérelmek közül dr. Kőszegi János ügyvéd bérleti díj ajánlata kedvezőbb, mint a dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó kérelme, aki a helyiség felújításának összegét a bérleti díjban kívánja beszámíttatni. Az előbbiekre tekintettel egyértelműen kiválasztható az összességében kedvezőbb ajánlat.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó** részére, tekintettel a másik kérelmező által beadott kedvezőbb ajánlatra.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását **dr. Kőszegi János ügyvéd** részére, ügyvédi iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **132.467,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj csökkentését 50 %-kal, tekintve, hogy a kérelmező megajánlotta a számított bérleti díj összegét, továbbá azt a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése sem indokolja, tekintettel arra, hogy a Palotanegyed frekvenciált helyén található.

Javasoljuk a fenti helyiség felújításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Javasoljuk kikötni, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházásokat a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétel is származna. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga, sőt a bérlő által történt felújítások önkormányzattól történő átvállalásával értéknövelő beruházást hajt végre.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék kerül benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál. A határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása az iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %. Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 Mft alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám** alatt található, 36446/0/A/1 hrsz.-ú, 116 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten és pincszinten elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához **dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó** részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 7.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám** alatt található, 36466/0/A/1 hrsz.-ú, 116 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten és pincszinten elhelyezkedő üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **dr. Kőszegi János ügyvéd** részére, ügyvédi iroda céljára, **132.467,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 7.

- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám** alatt található, 36466/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 116 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten és pincszinten elhelyezkedő üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség felújításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 7.

- 4.) **dr. Kőszegi János ügyvéd** a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 7. szám alatt található, 36466/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 116 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinten és pincszinten elhelyezkedő üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet, továbbá az általa végzett beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 7.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontjában foglaltak 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.

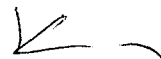
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 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, 2015. november 30.

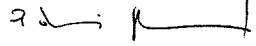


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2015 DEC 02.

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

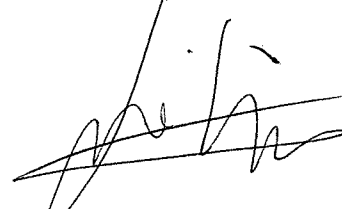
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE