

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 29-i ülésére

Tárgy: A Red Loft Invest Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Nap u. 10. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nap u. 10. szám alatti, 35624/0/A/1 hrsz.-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, 146 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel (bejárat a Kisfaludy utcából).

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 1998. szeptember 07. napján vette birtokba. A helyiség műszaki állapota rossz, (2) besorolású, a helyiségben a falnedvesség 2,0 m magasságú, teljes felújítást igényel. Elektromos és vízóra van, a gázvezeték leágazás kiépítve, de gázóra nincs. A helyiség jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A vízórási helyiség után az Önkormányzat **34.030,- Ft/hó** közös költséget fizet.

A **Red Loft Invest Kft.** (székhely: 1212 Budapest, Tiborc u. 22.; cégjegyzékszám: 01-09-199903, adószám: 25104022-2-43; képviseletre jogosult: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti pincehelyiség bérbevételére raktározási tevékenység céljára. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

A kérelmező bérleti díj ajánlata: 12.000,-Ft/hó+ÁFA.

Tekintettel arra, hogy a helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a kérelmező a felújítási munkálatok összegére bérbeszámítás megállapítását kérte. A kérelemhez csatolt költségvetés alapján a felújítás várható bruttó összege 1.394.143,- Ft.

Az Ingatlanszolgáltatói Iroda a beadott költségvetés alapján a felújítási munkálatok összegének bérbeszámítására az alábbi javaslatot tette:

Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag	munkadíj
1. Felvonulás, deponálás, anyag		90.000,-
2. Sitt konténeres szállítás	15.000,-	20.000,-
3. Vakolat leverése		26.000,-
4. Aljzatbeton készítése	116.000,-	203.000,-
5. Szárító vakolat készítése	102.300,-	176.700,-
6. Vakolat javítás	11.250,-	27.000,-
összesen:	244.550,-	542.700,-

Bérbeszámítási javaslat (anyag+munkadíj) összesen: 787.250,-Ft + ÁFA, azaz 999.808,- Ft

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. június 01-jén készített és Gódor László független szakértő által 2016. augusztus 1-jén jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **14.280.000,- Ft** (97.808,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt raktározás tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **71.400,- Ft**.

A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pont rendelkezése szerint az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj nettó összege **35.700,- Ft** lenne.

Nem javasoljuk a fenti helyiség számított bérleti díjon történő bérbeadását, mivel a pinceszinten elhelyezkedő helyiség műszaki állapota ezt nem indokolja, és a birtokbavétele óta érdeklődés nem volt rá.

Javasoljuk a helyiségek bérbeadását a **Red Loft Invest Kft.** részére raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **35.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti, közüzemi és különszolgáltatói díjak** összesen, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével. Javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség a pinceszinten helyezkedik el, és a birtokbavétel óta nem volt érdeklődés rá.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatói Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő munkálatokra eső **bruttó 999.808,- Ft** (787.250,- Ft + 212.558,- Ft ÁFA) felújítási költségre megállapodás megkötését, és a bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámítását, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül az átalakítást és felújítást érintő tervdokumentációkat benyújtja, a felújítási munkákat elvégzi és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerülnek.

A megállapodás 36 hónapra történő megkötésével havonta 21.868,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 13.832,- Ft + ÁFA összeg a bérlőt terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségként.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiség bérbeadásához és a bérbeszámításhoz az Önkormányzat hozzájárul, úgy a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat, növeli a helyiség értékét, illetve a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

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

A határozati javaslat elfogadása a 2016. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján bérbé adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

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: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a raktározási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Határozat 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Határozat 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor, továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Határozat 37. a) pontja alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával az írásbeli megállapodást a bérlővel a bérbeadó szervezet köti meg a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről.

A Határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap u. 10. szám alatti, 35624/0/A/1 hrsz.-ú, 146 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszintű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel a Red Loft Invest Kft. részére raktározás céljára 35.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 2016. augusztus 29.

- 2.) **hozzájárul a Red Loft Invest Kft.-vel történő megállapodás megkötéséhez az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (felvonulás, deponálás, anyag, sít konténeres szállítás, vakolat leverés, aljzatbeton készítése, szárító vakolat készítése, vakolat javítás) bérleti díjba 36 hónap alatt történő bérbeszámításhoz bruttó 999.808,- Ft azaz (787.250,- Ft + 212.558,- Ft ÁFA) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a megállapodás megkötését követő 6 hónapon belül a közművek átalakítását és**



felújítását érintő tervdokumentációkat benyújtja, a felújítási munkákat elvégezte, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 29.

3.) **hozzájárul** a határozat 2.) pontja szerinti felújítási munkálatok elvégzéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 29.

4.) 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 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. október 31.

5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 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, 2016. augusztus 23.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *felkéri a 11602...*

JOGI KONTROLL: *5-*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 AUG 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dánada-Rimán Edina
DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 AUG 23.

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE