

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. január 23-i ülésére

Tárgy: EURÓPA Conference Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 18. 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, Bérkocsis u. 18. szám alatti, 34829/0/A/25 hrsz.-ú, utcai bejárátú, pinceszinti, 239 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** besorolással szerepel. A helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonban 1 db nem lakás céljára szolgáló üres helyiség található, mely jelen előterjesztés tárgya. Önkormányzati tulajdonú lakás nincs és az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiséget 2008. október 31. napján vette birtokba. A boltíves pincehelyiség műszaki állapota közepes (3), magassága 2,8 m. A pincehelyiség, mely korábban nyomdaként üzemelt, több helyiségből áll. Kiepített teherlift van elhelyezve, de nem működik. A bejárati ajtók, ablakok fémszerkezetűek. A falak vakoltak, festettek, néhol lambériázottak. Közepes állapotúak, javítást igényelnek. A fűtést gázkazán biztosítja, a meleg vizet bojler szolgáltatja. Elektromos- és gázmérő, valamint vízóra van. A helyiség rendeltetésszerű használatra kismértékű felújítás után alkalmas.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat **19.288,- Ft/hó** közös költséget fizet.

Az **EURÓPA Conference Kft.** (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2. 4/1; cégjegyzékszám: 01-09-989766, adószám: 24085537-2-42; képviseletre jogosult: Temesvári Erik ügyvezető) kérelmet nyújtott be a fenti pincehelyiség bérbevételére rendezvényterem, galéria, családi rendezvények céljára, szeszarusítás nélkül. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Jelen előterjesztéshez tartozik, hogy a fenti kérelmező még egy másik helyiségre (Bérkocsis u. 21.) is adott be bérbevételi kérelmet ugyanezen tevékenységi körök megjelölésével, amely még nem került elbírálásra.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

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 4.902.835,- Ft.

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

Bérbeadóra tartozó munkák:	anyag	munkadíj
1. mosdó, csaptelep és szerelvényei	45.000,-	75.000,-
2. komplett WC	30.000,-	50.000,-
3. kazán felújítása	40.000,-	60.000,-
4. üvegezés 4 mm	10.000,-	69.000,-
5. elszívó rendszer vizesblokkban	15.000,-	30.000,-
6. <u>füst, szénmonoxid riasztó</u>	30.000,-	60.000,-
összesen:	170.000,-	344.000,-

Bérbeszámítási javaslat (anyag+munkadíj) összesen: 514.000,- Ft + ÁFA azaz 652.780,- Ft

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 21-én készített és Gódor László független szakértő által 2016. október 26-án jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **17.310.000,- Ft** (72.440,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével, a helyiségben végezni kívánt nem nevesített szeszárusítás nélküli (rendezvényterem, galéria, családi rendezvények) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **115.400,- Ft**.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett nettó havi bérleti díj összege 8%-os szorzóval számolva: 57.700,-Ft.

Javasoljuk a helyiség bérbeadását az **EURÓPA Conference Kft.** részére rendezvényterem, galéria, családi rendezvények céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel, **115.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti**, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

Nem javasoljuk a csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást tekintettel arra, hogy a kérelmező bérbeszámítást kap a helyiség felújítására.

Javasoljuk az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt, a bérbeadót terhelő munkálatokra eső **bruttó 652.780,- Ft** (nettó 514.000,- Ft + 138.780,- Ft ÁFA) felújítási költségre megállapodás megkötését és a bérleti díjba 12 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 12 hónapra történő megkötésével havonta 42.833,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, bérleti díj fizetési kötelezettségként.

II. A betervezés 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 üzemeltetési költségek fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása a 2017. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2017. évi költségvetésében a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

IV. Jogsabályi 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 rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tétele 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.) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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 bizottsága jogosult dönteni..

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) alpontja 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

.....2017. (I. 23.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 18.** szám alatti, 34829/0/A/25 hrsz.-ú, **239 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási határidővel az **EURÓPA Conference Kft.** (székhely: 1088 Budapest, József krt. 2. 4/1; cégjegyzékszám: 01-09-989766, adószám: 24085537-2-42; képviselőre jogosult: Temesvári Erik ügyvezető) részére szeszarusítás nélküli rendezvényterem, galéria, családi rendezvények céljára **115.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 2017. január 23.

- 2.) **hozzájárul az EURÓPA Conference Kft.-vel** történő megállapodás megkötéséhez az 1.) pont szerinti helyiség tekintetében a bérbeadóra tartozó felújítási munkák (mosdó, csaptelep és szerelvényei, komplett WC, kazán felújítása, üvegezés, elszívó rendszer vizesblokkban, füst, szénmonoxid riasztó) bérleti díjba 12 hónap alatt történő bérbeszámításhoz bruttó **652.780,- Ft** azaz (514.000,- Ft + 138.780,- 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 elvégezze, és azok a benyújtott számlák alapján leigazolásra kerüljenek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

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: 2017. február 28.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. február 28.

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, 2017. január 17.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *felelős a 11606*

JOGI KONTROLL: *5-*

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA
DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2017 JAN 17

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE