

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.12.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására érkezett két kérelem ügyének elbírálására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József u. 46. szám alatti, 35044/0/A/3 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.** Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 albetét található, melyből 3 önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség van (2 üres, 1 bérlő által használt), lakás nincs. A helyiség 2016. június 20-án került birtokbavételre. Víz, gáz és villany, valamint WC és mosdó van a helyiségben, a cirkófűtés kiépítésre került. A helyiség megfelelő állapotú, (3) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 9.315,- Ft/hó.

- 1.) **L. Á. adószámmal rendelkező magánszemély** 2017. május 18-án kérelmet nyújtott be, a tárgyban megjelölt helyiség **közösségi művészeti alkotó tevékenység, kerámia- és gyapjúfeldolgozó műhely, valamint design labor, és gombatermesztő telep tevékenységek** céljára történő bérbevétele iránt. A kérelmező írásban nyilatkozott arról, hogy a helyiséget megtekintette, annak műszaki állapotával tisztában van. A helyiség állagának megóvásának érdekében a bejáratú nyílászáró, és a falak nedvességmentesítésének költségeinek beszámítását kérte, de költségvetést nem nyújtott be. **Bérleti díj ajánlata: 25.000,- Ft/hó + ÁFA.**
- 2.) **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) 2017. május 22-én szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be, mely szerint a tárgyban megjelölt helyiséget **kávé, tea feldolgozásra és kiskereskedés (szeszesital árusítása nélkül) céljára** szeretné használni. A kérelemhez szükséges irat becsatolásra került. **Bérleti díj ajánlata: 55.000,-Ft/hó + ÁFA.**

Jm

Puka Eduard egyéni vállalkozónak a Budapest VIII. kerület, József u. 46. számú épületen belül már van (hrs.: 35044/0/A/2) egy önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleménye zöld kávé feldolgozása és raktározás (szeszesital árusítás nélkül) tevékenységre. Továbbá a Budapest VIII. Tavaszmező u. 19-21. szám alatt szintén bérel (hrs.: 35277/0/A/5, 35277/0/A/6) önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló műszakilag egyesített helyiségeket, reggeliző-kávézó üzlet és raktár tevékenységek céljára. Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2017. augusztus 31. napjáig a 3 helyiség tekintetében nincs hátraléka.

Az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) által 2017. július 07. napján készített és Gódor László igazságügyi szakértő által 2017. augusztus 16. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.950.000,- Ft** (308.086,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett **műterem, kiállító terem** tevékenységekhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 124.750,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett **műhely** tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 124.750,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végzett **kereskedelem** (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 166.333,- Ft.**

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal. A 6%-os szorzóval számolva a **csökkentett nettó havi bérleti díj: 87.325,- Ft**, 8%-os szorzóval számolva a **csökkentett nettó havi bérleti díj: 116.433,- Ft.**

Nem javasoljuk a fenti helyiség **L. Á. adószámú magánszemély** részére történő bérbeadását közösségi művészeti alkotó tevékenység, kerámia- és gyapjúfeldolgozó műhely, valamint design labor, és gombatermesztő telep tevékenységek céljára az általa ajánlott **25.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**. A másik kérelmező által ajánlott bérleti díj összege magasabb, és az L.Á. adószámú magánszemély által ajánlott bérleti díj összege töredék része a számított bérleti díjnak. Alaposan feltehető, hogy a kérelmező sem a számított 124.750,- Ft/hó + ÁFA, sem a csökkentett 87.325,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon nem venné bérbe a helyiséget, és nem kötné meg a bérleti szerződést.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) részére kávé, tea feldolgozásra és kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül) tevékenység céljára az általa ajánlott **55.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díjon**, tekintettel arra, hogy ez az összeg jelentősen kevesebb a 30 %-kal csökkentett bérleti díj összegénél is.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kávé, tea feldolgozásra és kiskereskedelem (szeszesital árusítása nélkül)** tevékenységek céljára, a csökkentett, azaz **116.433,- Ft/hónap+ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.



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 területet nem érint.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség felújításáról, karbantartásáról és a helyiség állaga nem romlana tovább.

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

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. 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.

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

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

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) bekezdés szerint a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdés alapján a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell 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 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség tevékenységéhez tartozó szorzó 6%, a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem) tevékenységéhez tartozó szorzó 8 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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 tárgyi helyiség bérbeadásához **L. Á. adószám**os magánszemély részére **közösségi művészeti alkotó tevékenység, kerámia- és gyapjufeldolgozó műhely, valamint design labor, és gombatermesztő telep tevékenységek** céljára a felajánlott **25.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 11.

- 2.) **nem járul hozzá** a tárgyi helyiség bérbeadásához **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) részére **kávé, tea feldolgozásra és kiskereskedés (szeszesital árusítása nélkül)** céljára a felajánlott **55.000,- Ft/hó+ÁFA** bérleti díjon.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 11.

- 3.) **hozzájárul** a fenti helyiség bérbeadásához **Puka Eduárd egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 20286006; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 81. 2. 20.; adószám: 60315908) részére **határozatlan** időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **kávé, tea feldolgozásra és kiskereskedés (szeszesital árusítása nélkül)** tevékenységek céljára, **116.433,- Ft/hónap + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, valamint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásának kötelezettségével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 11.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek hatályba lépésének 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: 2017. 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, 2017. szeptember 5.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

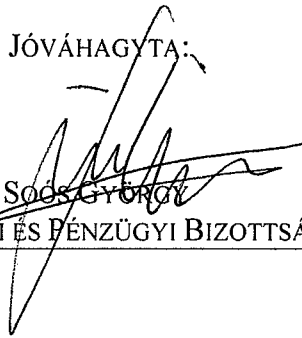
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE